

Openbaar

Zaaknummer: 88754

Beslisnota voor het College van B&W

Onderwerp: Stedenbouwkundig ontwerp Het Erf in Druten-West

Voorgesteld besluit

het College van B&W besluit:

1. Medewerking verlenen aan het verzoek van Woningcorporatie Woonwaarts om de locatie Het Erf in Druten-West te herontwikkelen tot woningbouw.
2. Instemmen met het stedenbouwkundig ontwerp inclusief beeldkwaliteitsplan en de landschappelijke inpassing voor de woningbouwlocatie het erf in Druten-West.
3. Instemmen met een afwijkende parkeernorm van 1,3 per wooneenheid t.o.v. de generieke parkeernorm 1,5 volgens het gemeentelijk parkeerbeleid.
4. Instemmen met het voorgestelde woningbouwprogramma en de afspraken over het instrumentarium behoud goedkope huur- en koopwoningen.

Aanleiding

Medio 2021 heeft woningcorporatie Woonwaarts een verzoek ingediend om de bestaande woningbouwlocatie Het Erf in Druten-West te herontwikkelen. Deze woningbouwlocatie was voorheen ondergebracht bij de Wijkontwikkelingsmaatschappij (WOM) Druten-West. De WOM was een samenwerkingsverband tussen Woningcorporatie Woonwaarts, voorheen Standvast Wonen en de gemeente Druten voor de ontwikkeling van heel de wijk Druten-West. Voor Druten-West, waaronder de locatie Het Erf is in 2007 een bestemmingsplan vastgesteld met een wijkinrichtingsplan. Na de ontvlechting van de WOM in 2012 is de woningbouwlocatie Het Erf volledig in eigendom van Woonwaarts, voorheen Standvast Wonen, maar is nooit tot ontwikkeling gekomen.

In 2019 is met Woonwaarts in de 'prestatieafspraken' met de gemeente Druten afgesproken om de woningbouwlocatie Het Erf aan te wijzen als een versnellingslocatie voor woningbouw. Woonwaarts heeft hiervoor verschillende plannen ingediend om een appartementencomplex te ontwikkelen. Uiteindelijk is gekozen voor een complex met 49 appartementen in vier woonlagen te ontwikkelen in de sociale huur. Er heeft de afgelopen periode overleg plaatsgevonden met Woonwaarts over de stedenbouwkundige invulling en het bijbehorende woningbouwprogramma. Met als uitgangspunt appartementen met 1 of 2 slaapkamers geschikt voor doelgroepen met een laag inkomen. Tevens moest er een parkeeroplossing binnen het plangebied gevonden worden, omdat het aantal parkeerplaatsen niet op eigen terrein konden aangelegd worden. Daarnaast heeft er een landschappelijk inpassing plaatsgevonden ter bevordering van de biodiversiteit.

Met Woonwaarts is afgesproken om de uitkomst hiervan aan u voor te leggen ter goedkeuring en instemming. Het stedenbouwkundig ontwerp inclusief het woningbouwprogramma dient als uitgangspunt voor de verdere uitwerking van het plan (inrichting openbare ruimte en groen), het op te stellen bestemmingsplan en de op te stellen realisatieovereenkomst e.d.

Eerdere besluiten

n.v.t.

Gewenst resultaat

Met de vaststelling van het stedenbouwkundig ontwerp en het woningbouwprogramma hebben we een goede basis voor het op te stellen bestemmingsplan en de realisatie overeenkomst.

Argumenten**1.1 *Het verzoek past in het gemeentelijk ruimtelijk beleid***

Op grond van het geldende bestemmingsplan 'Druten-West' 2007 is het ontwikkelen van woningbouw op deze locatie hierin opgenomen met een bouwtitel. Het huidige bestemmingsplan, laat de ontwikkeling, via een bouwblokverplaatsing en aanpassing bouw- en goothoogte naar verschillende appartementen in plaats van aaneengesloten woningen op de betreffende locatie niet toe. Dat houdt in dat het bestemmingsplan herzien zal moeten worden. Het realiseren van een appartementencomplex met vier en drie woonlagen past in het stedenbouwkundig beeld van de bestaande woonbebouwing aan de Van Heemstraweg en de Heemradenstraat in Druten-West. Daarnaast wordt voldaan aan de regels van het Handboek Bestemmingsplannen gemeente Druten.

1.2 *Herontwikkeling is een boost voor Druten-West.*

De woningbouwlocatie Het Erf ligt al sinds 2012 braak en is de laatste jaren een doorn in het oog omdat er nog steeds niet op werd gebouwd. Door deze herontwikkeling wordt de laatste locatie nu voorzien van woningbouw, wat een impuls zal geven aan de wijk Druten-West.

2.1 *De stedenbouwkundige opzet is acceptabel en inpasbaar.*

De afspraken en nieuwe ruimtelijke uitgangspunten voor de herontwikkeling van locatie Het Erf zijn goed verwerkt in de stedenbouwkundige ontwerp. Daarnaast zijn de richtlijnen uit de 'Ambitienotie Druten-West' van het Geldersgenootschap 2013 juist meegenomen in het onderhavige nieuwe stedenbouwkundige ontwerp voor het appartementencomplex Het Erf (zie Bijlage 1).

2.2 *De Commissie Ruimtelijk Kwaliteit heeft positief geadviseerd*

De stedenbouwkundige opzet met beeldkwaliteit plan is twee keer voorgelegd voor advies aan de Dorpsbouwmeester van het Geldersgenootschap. In het nieuwe voorstel is nu meer rekening gehouden met de vier gevels van het appartementencomplex, die ieder op een eigen wijze zijn uitgewerkt en zijn gericht op de eigenschappen van de betreffende situering. Daarmee past dit nieuwe appartementencomplex goed in de bestaande bebouwing naast cultureel centrum De Bogerd en heeft een ruimtelijke relatie tot de beiden appartementencomplexen 'Het Wagenwiel' en 'De Heemraad' in Druten-West. Met dit stedenbouwkundig ontwerp inclusief het een beeldkwaliteit plan heeft de Commissie Ruimtelijk Kwaliteit ingestemd (zie Bijlage 2).

3.1 *Voor de afwijkende parkeernorm is de parkeerbalans sluitend en geborgd.*

Op grond van de 'Nota Parkeernormen Gemeente Druten 2021' bedraagt de parkeernorm voor een sociaal huurappartement 1,5. Hier is echter sprake van het bouwen voor een speciale doelgroep met een laag inkomen, waarvoor maatwerk mogelijk is.

Openbaar

Zaaknummer: 88754

Om voldoende parkeerplaatsen te kunnen realiseren binnen de planlocatie, heeft initiatiefnemer een motivatie (zie bijlage 3 Memo Parkeernormering) overgelegd op basis waarvan uitgegaan kan worden van een parkeernorm van 1,3 per sociaal huurappartement. Per appartement 1,0 parkeerplaats plus 0,3 parkeerplaats voor bezoekers. Hierdoor zijn er in totaal $49 \times 1,3 = 64$ parkeerplaatsen (afgerond) nodig. Dit aantal is op de planlocatie te realiseren.

Het team Gebiedsinrichting heeft ingestemd met deze motivatie, op voorwaarde dat de motivatie met parkeerbalans wordt vastgelegd in de regels van het bestemmingplan.

4.1 *Het woningbouwprogramma voldoet aan de wensen van de gemeente*

Uit het woningmarktonderzoek 2019 Regio Arnhem-Nijmegen blijkt dat de woningbouwbehoefte in de regio hoger ligt dan uit eerdere onderzoeken bleek. De huidige woningmarkt, de woondeal Arnhem-Nijmegen en de afspraken gemaakt in de Woonagenda subregio Nijmegen e.o. 2020-2030 (oktober 2020) zijn het kader voor de woningbouwopgave waar we regionaal voor staan.

Waarbij voor de kern Druten vooral vraag is naar goedkope grondgebonden koop, levensloopgeschikte woningen en/of koop appartementen. Daarnaast is er een grote vraag naar sociale huurappartementen. Dit staat verwoord in de Woonvisie van de gemeente Druten (met aanvullingen uit 2020 en 2021). Het woningbouw programma gaat uit van 49 sociale huurappartementen onder de liberalisatiegrens van (€ 763,47 in 2022). Dit sluit dus goed aan bij de bestaande woningbehoefte in de gemeente Druten.

4.2 *Er geldt een instandhoudingstermijn van 10 jaar.*

Om de sociale huurappartementen ook te behouden voor deze doelgroep heeft de Gemeenteraad op 30 september 2021 in gestemd met het 'instrumentarium behoud goedkope huur- en koopwoningen'. Met woningcorporatie Woonwaarts is afgesproken om voor deze doelgroep (dus huurwoningen onder de liberalisatiegrens) de instandhoudingstermijn van minimaal 10 jaar op te nemen. Deze afspraken worden vastgelegd in de met Woningcorporatie Woonwaarts te sluiten realisatieovereenkomst.

Tegenargumenten en risico's

1.1 *Er is een herziening van het bestemmingsplan nodig.*

Het huidige bestemmingsplan, Druten-West, laat de nieuwe herontwikkeling van woningbouw op de betreffende locatie niet toe. Dat houdt in dat er een nieuw bestemmingsplan opgesteld zal moeten worden. De daarvoor noodzakelijke haalbaarheidsonderzoeken moeten nog uitgevoerd worden door de initiatiefnemer. De uiteindelijke haalbaarheid van de woningbouw ontwikkeling is afhankelijk van de uitkomst van deze onderzoeken.

Financiële gevolgen

n.v.t.

Communicatie

De initiatiefnemer Woningcorporatie Woonwaarts wordt schriftelijk van u besluit in kennis gesteld.

Wij zullen de herontwikkeling tot woningbouw van locatie Het Erf in Druten-West via een persbericht op de gebruikelijke manier bekend maken. Daaraan voorafgaand wil de initiatiefnemer Woonwaarts alle direct belanghebbenden persoonlijk benaderen.

Inwonersparticipatie

Inwoners en de omwonenden rondom de woningbouwlocatie De Hooiwal worden op de gebruikelijke manier via de plaatselijke Maas en Waler en onze gemeentelijke website in kennis gesteld van op handen zijnde herontwikkeling in Druten-West.

De initiatiefnemer Woonwaarts zal de omgevingsdialoog voeren met de omwonenden via inwonersparticipatie. Tevens gaat Woonwaarts nog een inloopavond organiseren voor alle inwoners en omwonenden.

Uitvoering of Vervolgstappen

Na uw besluit zullen we de volgende fase ingaan van de ontwikkeling.

In deze fase zal worden ingezoomd op de verdere uitwerking van het plan (inrichting openbare ruimte en groen), vastleggen van afspraken in een realisatieovereenkomst, opstellen van het ontwerpbestemmingsplan.

Geheimhouding:

n.v.t.

Voorstel

Advies

Collega's van het team Gebiedsontwikkeling, sectie RO en Wonen en team Gebiedsinrichting hebben bijgedragen aan de totstandkoming van dit collegevoorstel.

Bijlagen:

1. Stedenbouwkundige ontwerp en Beeldkwaliteitplan van Buro OpZoom van 5 september 2022;
2. Advies Gelders Genootschap van april en juni 2022;
3. Motivering Parkeernormering van Buro Pouderoyen Tonnaer van 12 april 2022.