

Wilhelminapark

Verkenning vrijkomende gronden

Verkenning vrijkomende gronden
Wilhelminapark + Airborneweg
definitieve versie april 2024

opgesteld door

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

in opdracht van





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.

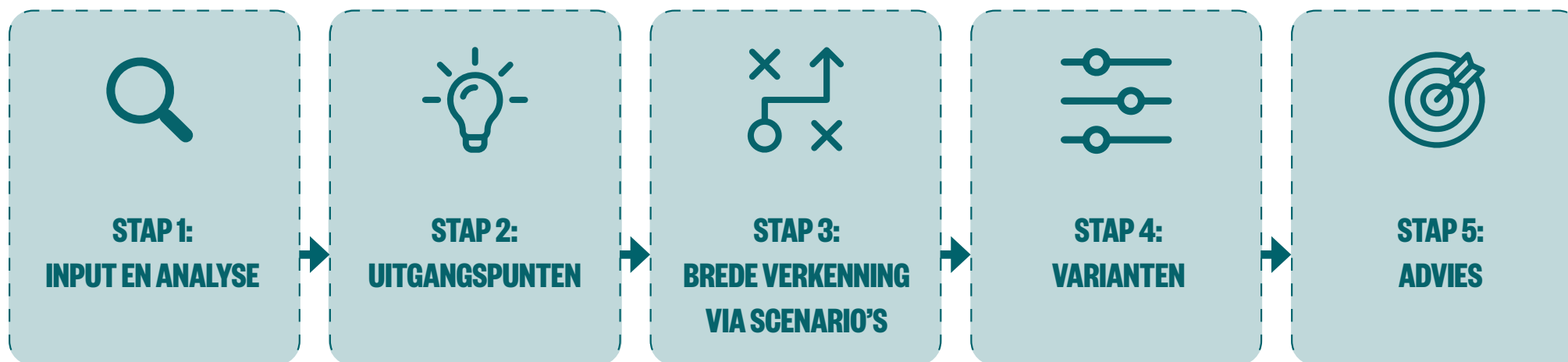


Overzicht huidige opzet Sportpark Wilhelmina



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 (combineren en optimaliseren van 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

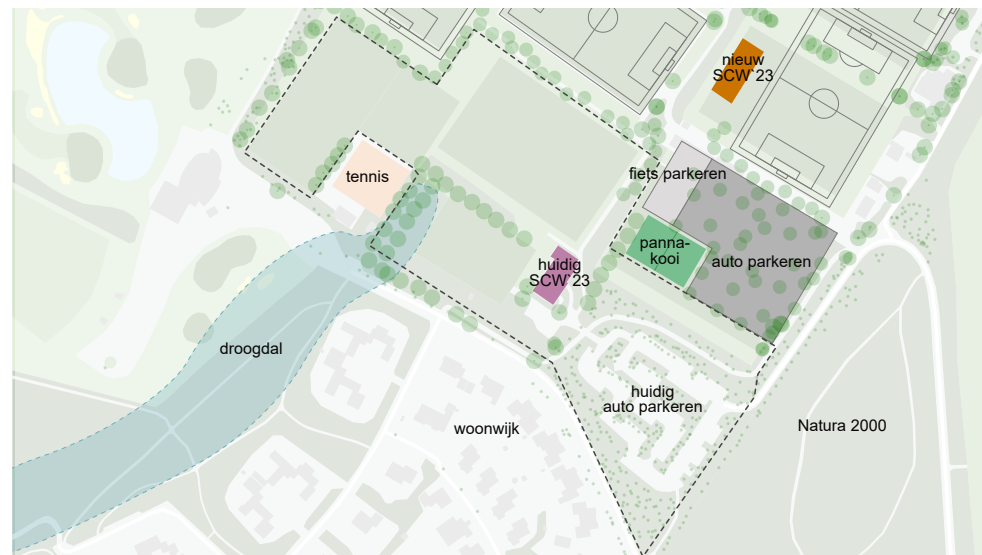


Ligging Wilhelminapark ten opzicht van Heelsum en Renkum

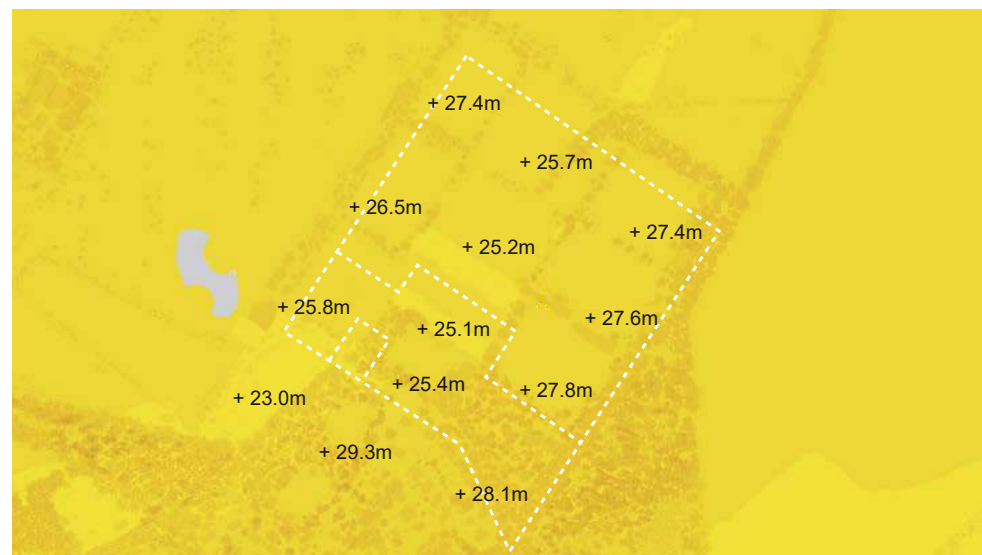
Gebiedskenmerken

- 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 beloopbare schaal.
- Een aangrenzende woonwijk -de Bloemenbuurt- met relatief grote, vrijstaande woningen met grote tuinen.
- Aan de rechterkant ligt aangrenzend Natura 2000 gebied.
- 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.



Plattegrond toekomstige accommodatie van de nieuwe fusieclub SCW '23



Hoogtes rondom plangebied



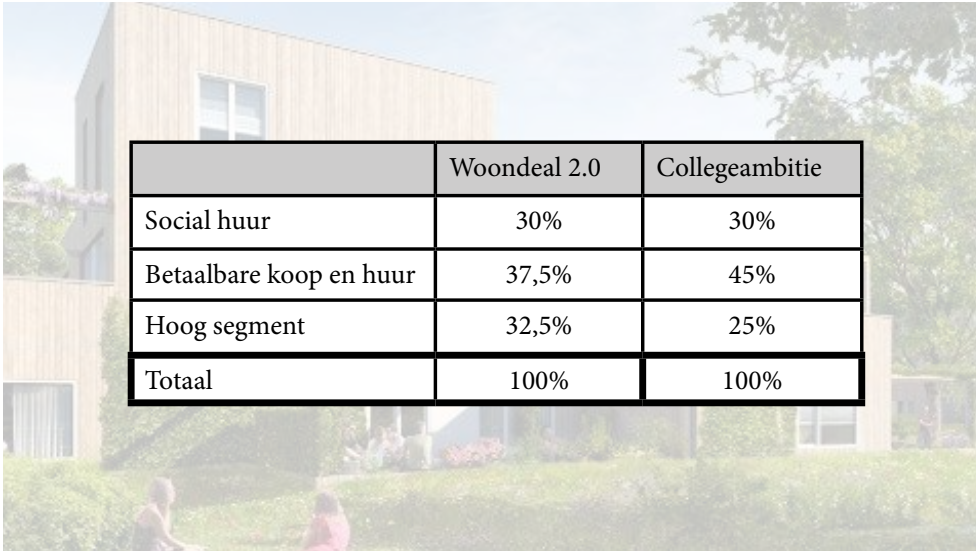
INVENTARISATIE BELEID, KANSEN EN ZORGEN

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 Natura 2000.
- Gesprekken met burens (zowel omwonenden als verenigingen/ stichtingen) laten zien dat herontwikkeling voornamelijk als bedreiging van de bestaande situatie ervaren wordt. De door de buurt ervaren dreiging is dat de sportvelden en groene ruimte bebouwd worden met woningen.

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 risico's op pagina 34. 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

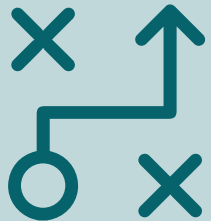
Opgehaalde wensen, zorgen en ambities, de analyse van bestaand beleid en werksessie 1, hebben geleid tot een uitgangspuntennotitie. De belangrijkste inhoud van dat document staat hier weergegeven.

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.



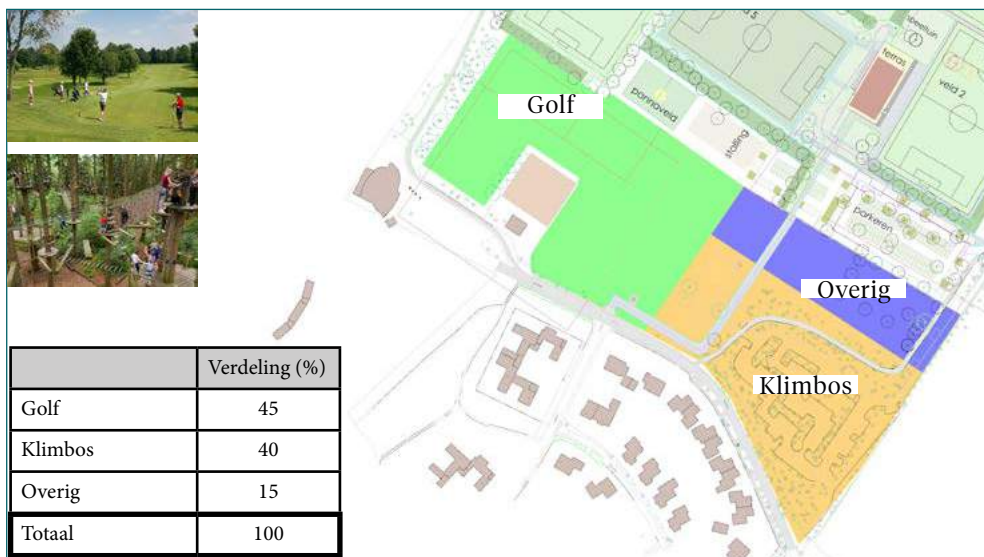
STAP 3: BREDE VERKENNING VIA SCENARIO'S



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



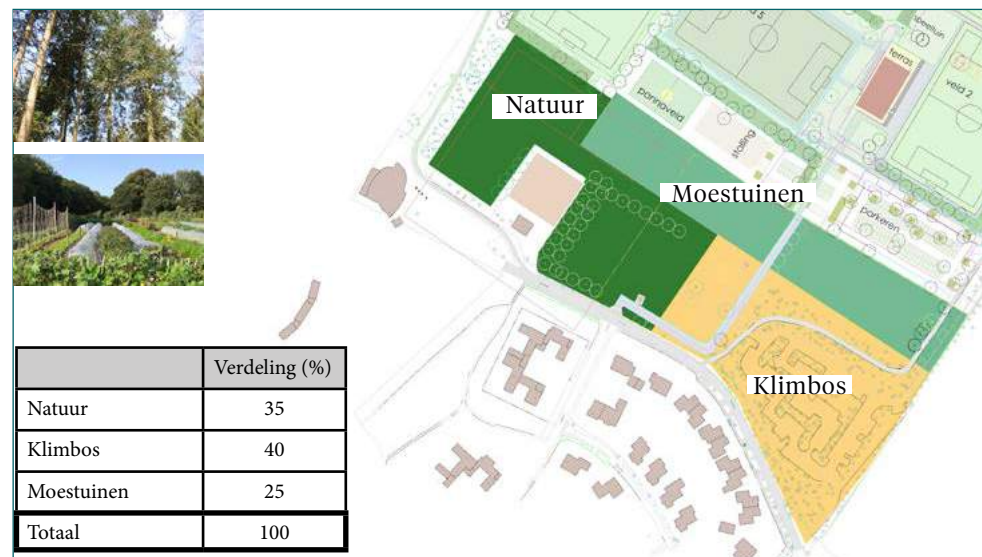
OVERZICHT VAN SCENARIO'S NIET-WONEN



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.

- 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.



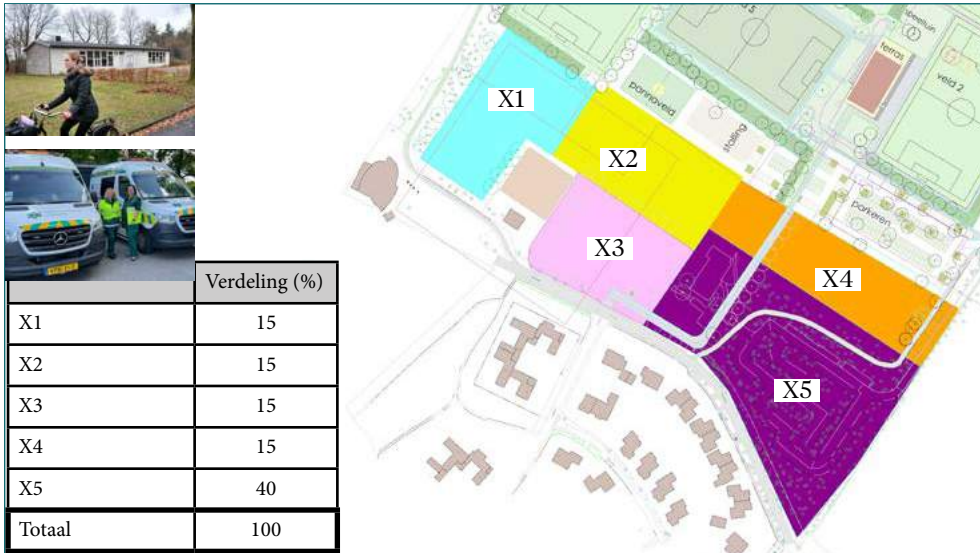
2B: Natuur + recreatie

- De gebruikte functiebundels en invullingen zijn er op gericht ruimte te bieden aan de geïnventariseerde kansen van beleidsambtenaren en belanghebbenden.

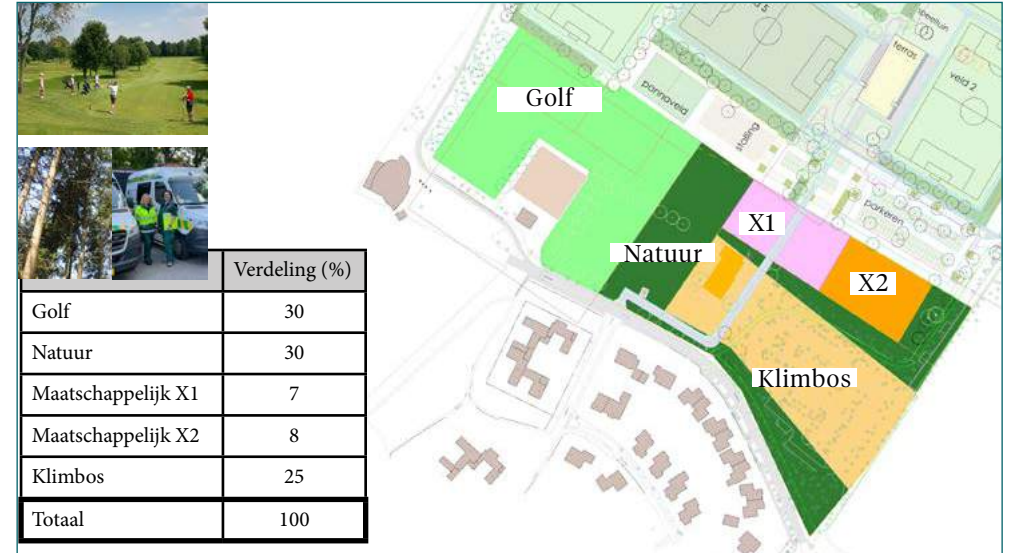
Voor de maatschappelijke voorzieningen kan er bijvoorbeeld gedacht worden aan het huisvesten van kunstenaars en het verplaatsen van de dierenambulance. Op het moment wordt er gewerkt aan een onderzoek naar behoeften en ruimte vragen voor maatschappelijke voorzieningen.



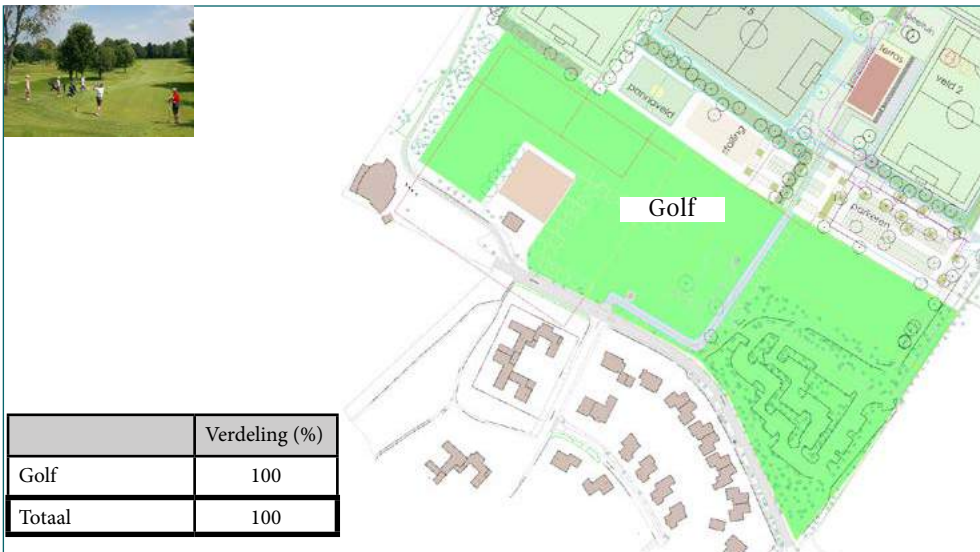
OVERZICHT VAN SCENARIO'S NIET-WONEN



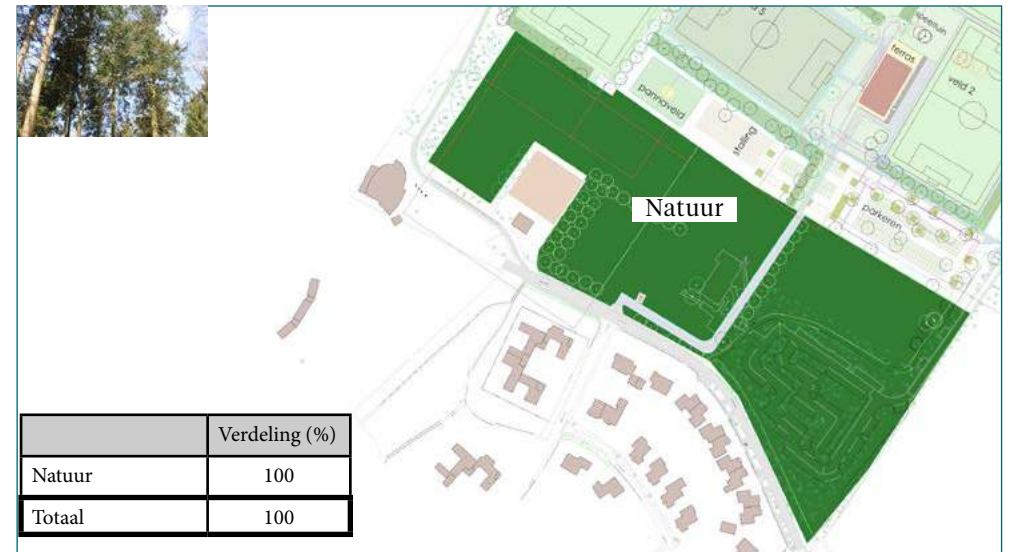
2C: Maatschappelijke voorzieningen



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



2E: Volledig golf



2F: Volledig natuur



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	2F: Natuur
Sloopkosten	200.000	200.000	200.000	200.000	-	-
Inrichting natuur/bos	367.000	803.000	-	504.000	-	110.000
Plankosten	121.000	321.000	-	166.000	85.000	16.500
Tijdelijk beheer	15.000	15.000	-	15.000	-	-
Totale kosten	703.000	1.339.000	200.000	885.000	85.000	126.500

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	0

Resultaat nominaal	-319.000	-931.000	5.163.000	51.000	130.500	-126.500
---------------------------	-----------------	-----------------	------------------	---------------	----------------	-----------------

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.

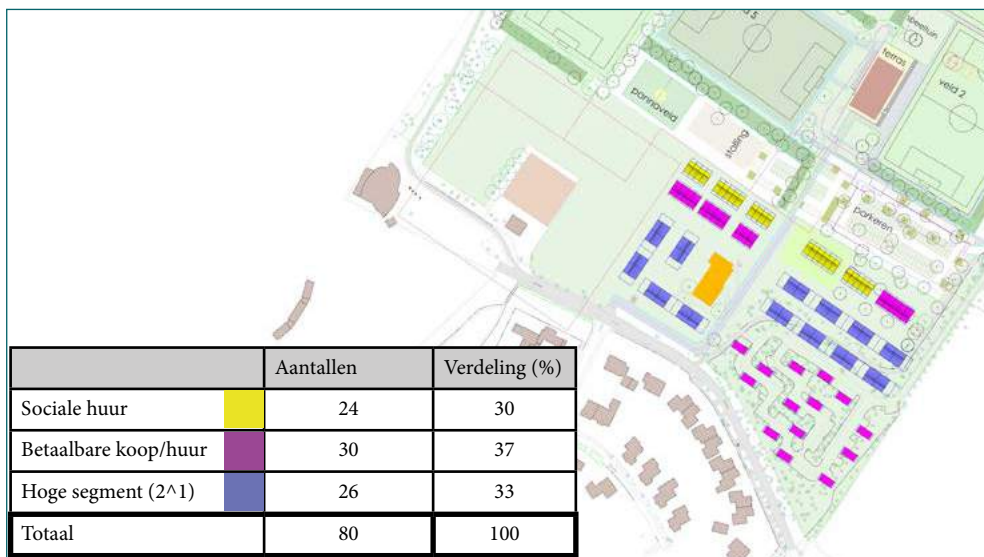
*De opbrengsten voor de **maatschappelijke voorzieningen** zijn gebaseerd op een vaste prijs per m². Dit zijn de opbrengsten die daadwerkelijk in de grondexploitatie landen. In deze berekening is geen onderscheid gemaakt tussen de verkoop van maatschappelijke gronden aan derden of andere afdelingen binnen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

De (grond)opbrengsten voor de golfbaan zijn gebaseerd op enkele referenties van grondverkoop in Nederland. Op basis van deze bondige marktanalyse is de gemiddelde prijs per m² bepaald. In de praktijk kan dit betekenen dat de daadwerkelijke grondverkoop aan de golfvereniging hoger (of lager) uitvallen. Dit betreft een risico maar dit zal de verkennende conclusie niet extreem veranderen. Om dit risico te verlagen zouden de gronden getaxeerd kunnen worden. Hier zijn grote kosten aan verbonden dus daarom is hiervan aangezien. Het betreft hier een verkennend onderzoek en dit zou de conclusie in de basis niet veranderen.



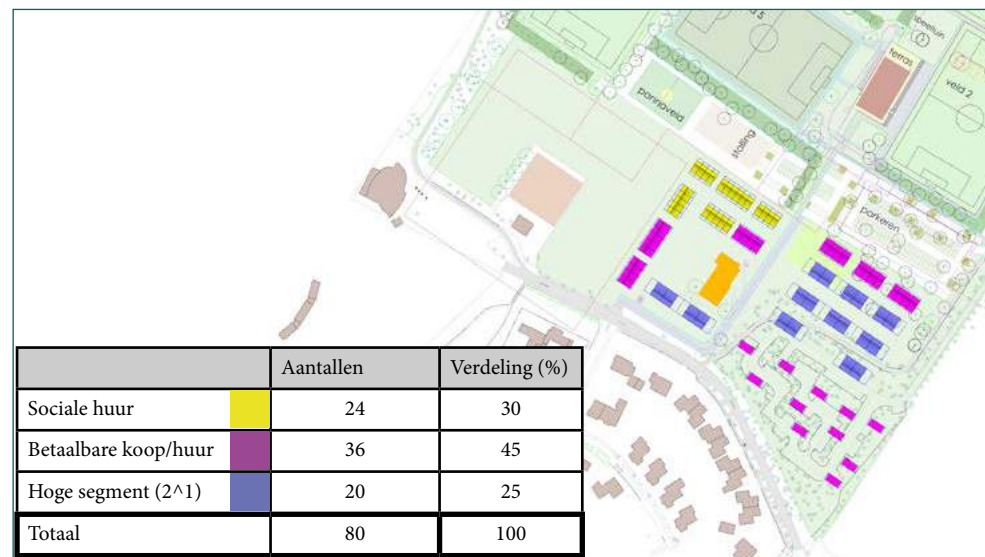
OVERZICHT VAN SCENARIO'S WONEN



1A: Woondeal 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.

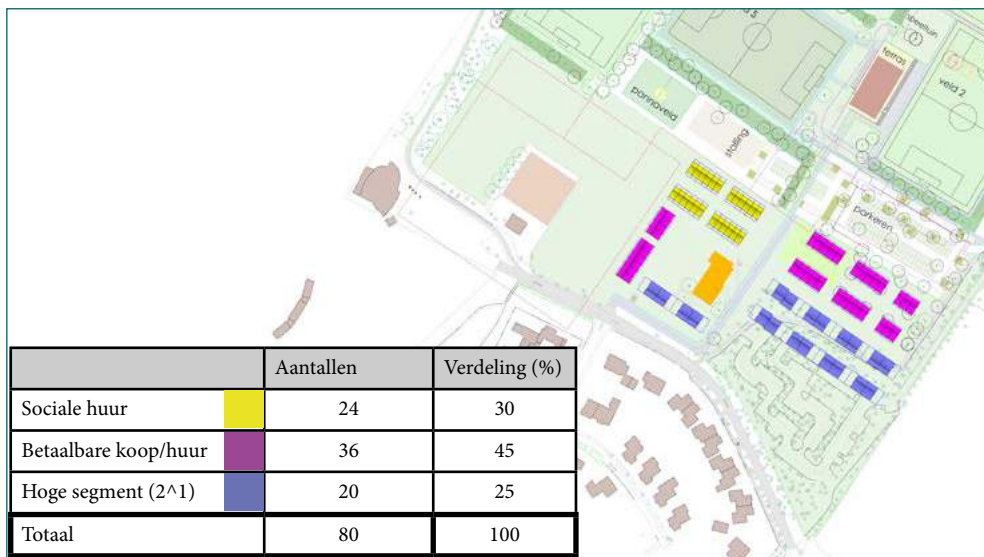


1B: Collegeambitie - met tiny houses

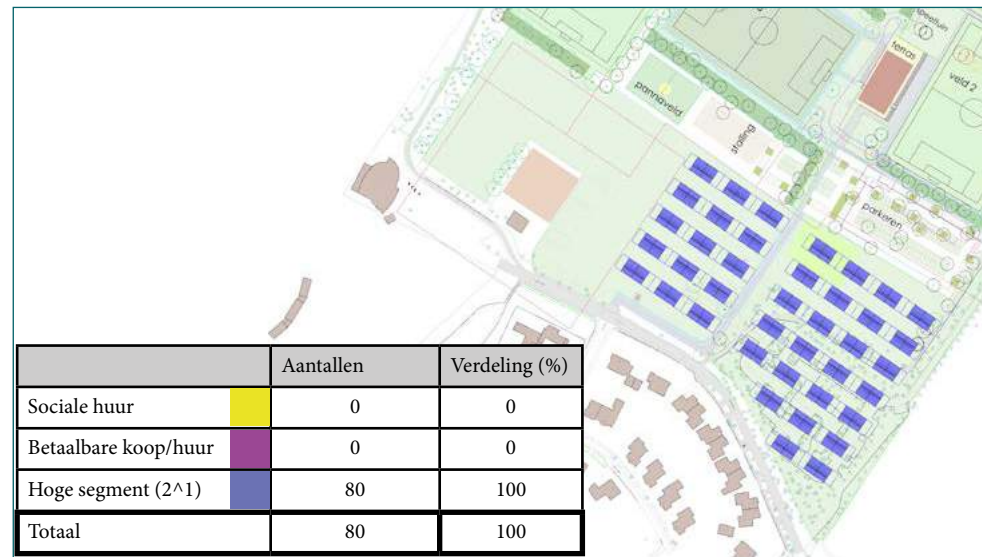
- Het gemeentebestuur heeft uitgesproken ruimte te willen bieden aan enkele nieuwe collectieve woonvormen. Er ligt een kans om bijvoorbeeld industrieel gebouwde CPO woningen te realiseren op de bestaande parkeerplaats, op zo'n manier dat de bomen zoveel mogelijk behouden worden.



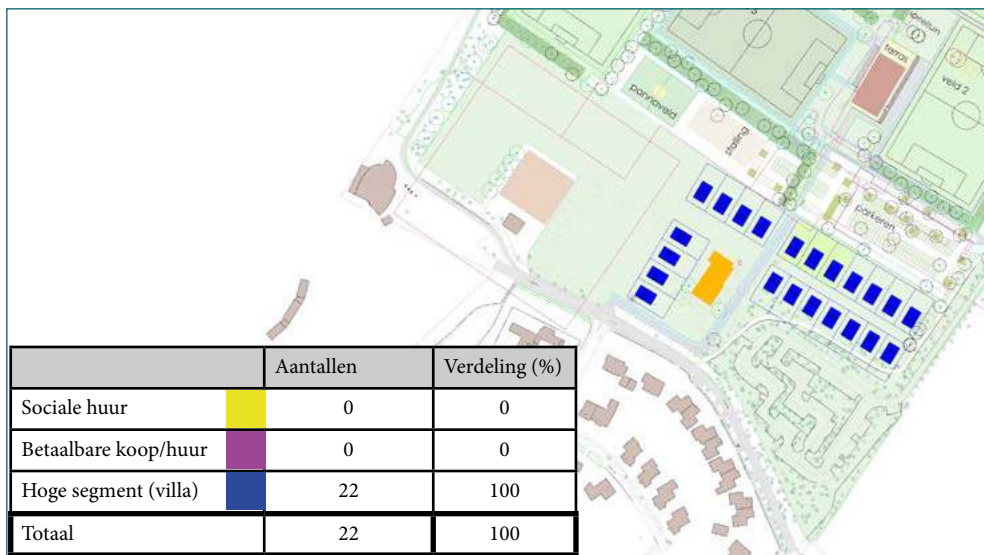
OVERZICHT VAN SCENARIO'S WONEN



1C: Colleegeambitie zonder tiny houses



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



1E: Doorzetten opzet Bloemenbuurt

- Op verzoek van de bewoners van de Bloemenbuurt is later scenario 1E toegevoegd, waarin de structuur met vrijstaande villa's van de Bloemenbuurt is doorgezet naar de vrijkomende gronden. In dit scenario zijn de bomen bij de parkeerplaats zoveel mogelijk behouden. Dit is in lijn met de wens om bestaand groen zoveel mogelijk te behouden. Het aantal woningen wijkt af van de in het andere scenario's aangehouden rekenmodel met 80 woningen, aangezien dit ruimtelijk niet kan worden gerealiseerd.



OVERZICHT VAN SCENARIO'S WONEN: FINANCIËLE INDICATIE

Kosten	1A: Woondeal 2.0	1B: College-ambitie	1C: Collegeambitie zonder tiny houses	1D: Maximale winst	1E: Bloemenbuurt opzet
Sloopkosten	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000
Bouw- en woonrijp maken	1.368.000	1.383.000	1.380.000	1.810.000	690.000
Plankosten	785.000	793.000	791.000	600.000	230.000
Tijdelijk beheer	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000
Totale kosten	2.378.000	2.401.000	2.396.000	2.635.000	1.145.000

Opbrengsten					
Woonprogramma	4.486.000	4.467.000	4.774.000	6.220.000	3.010.000
Maatschappelijk*	280.000	280.000	280.000	0	0
Totale opbrengsten	4.766.000	4.747.000	5.054.000	6.220.000	3.010.000

Resultaat nominaal					
	2.388.000	2.346.000	2.658.000	3.585.000	1.865.000

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. Voor dit scenario zal wel draagvlak in de buurt zijn.
- 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 voor de buurt.
- 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.
- In verband met het bestaande groen, het streven naar een kwalitatief hoogwaardige leefomgeving en voldoen aan het beleid voor betaalbare woningen, valt de optie winstmaximalisatie af.
- Het scenario 1E, gekenmerkt door zijn ruime opzet en eenzijdig programma, is eerder niet besproken en heeft niet de voorkeur omdat niet voldaan wordt aan het beleid voor betaalbare woningen.



THEMA 'GEZOND BUITENLEVEN'



BALANS



IN HET LANDSCHAP



ACTIEF



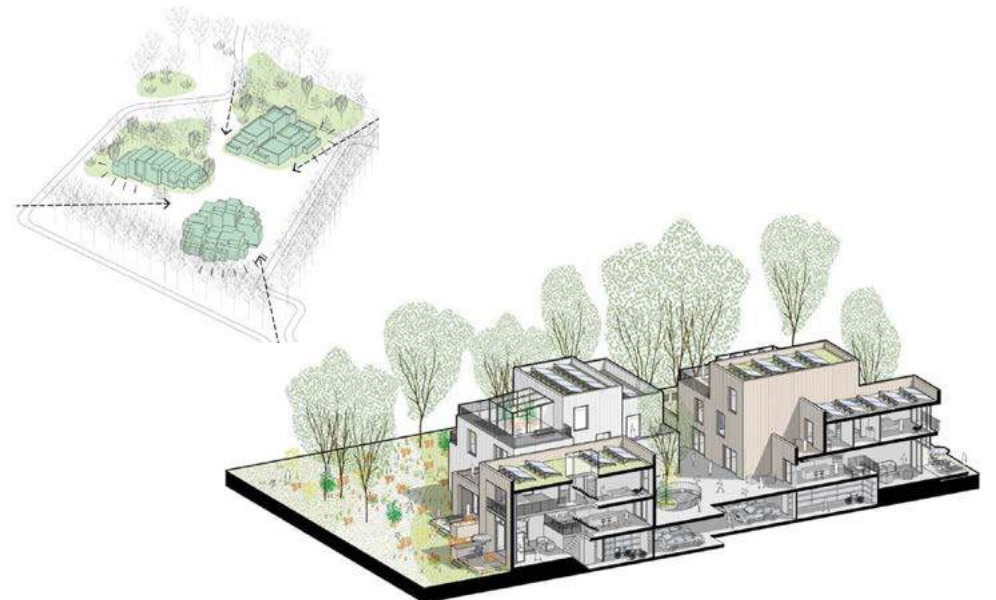
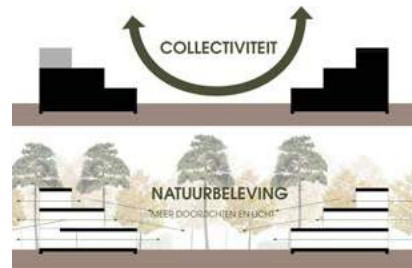
SAMEN



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.'

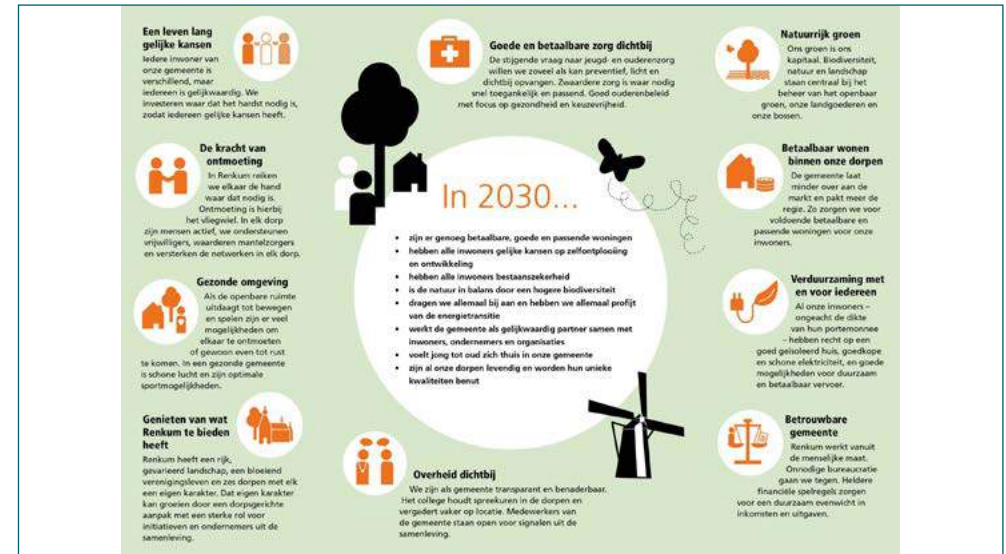


REFERENTIE PROJECTEN





KOPPELING AAN HET COLLEGE-PERSPECTIEF



Beelden uit het college-perspectief

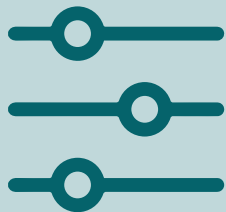
Beelden uit het college-perspectief

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

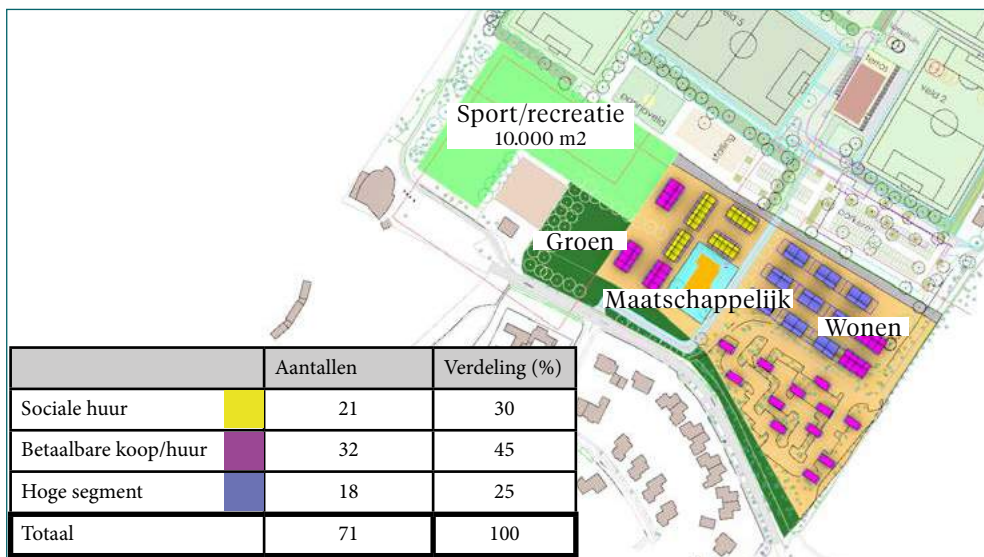
STAP 4: VARIANTEN



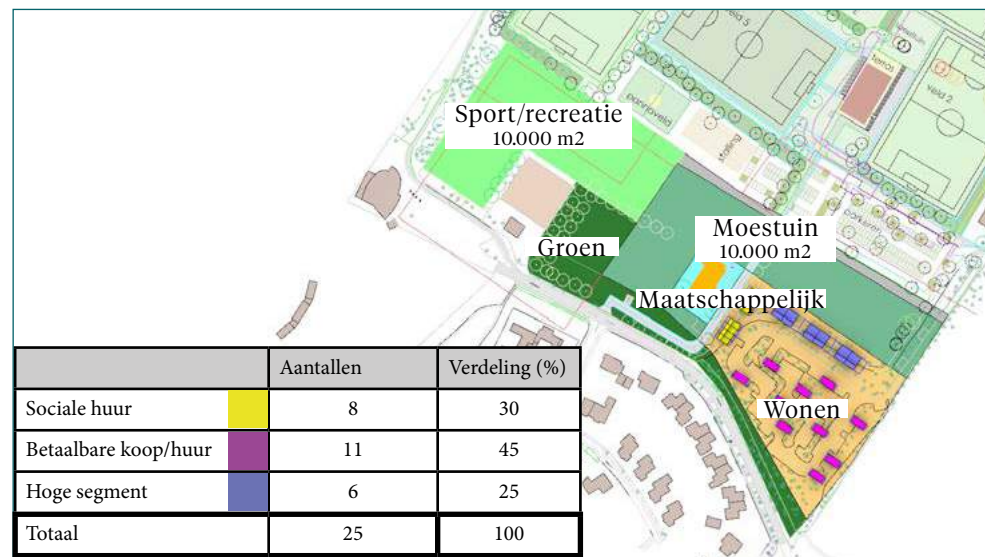
- Opstellen varianten (combineren en optimaliseren van scenario's)
- Werksessie 3: beoordelen varianten, en komen tot adviesvariant



OVERZICHT VAN VARIANTEN

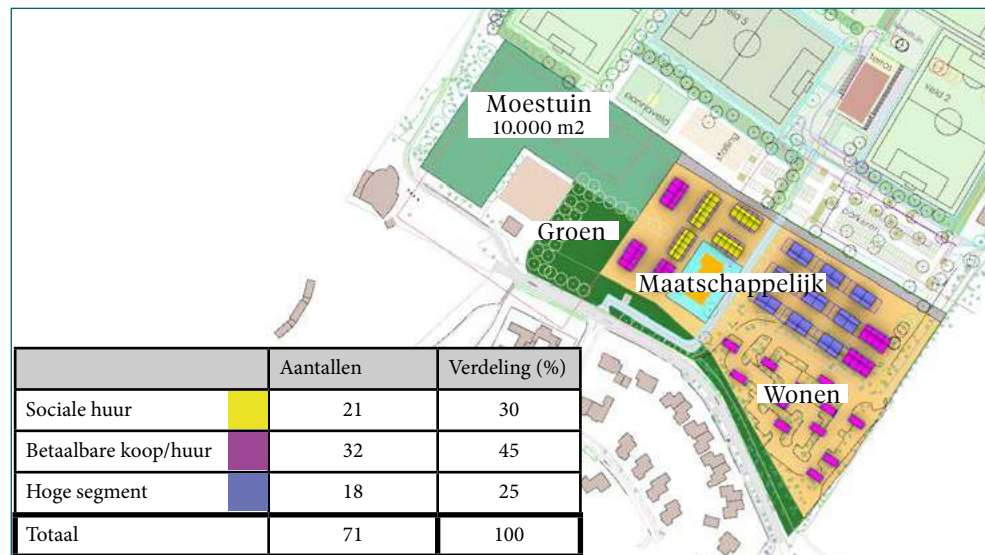


Variant 1: wonen + sport/recreatie



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 deze varianten is onderzocht of de Airborne-moestuin (~7.600 m2) op deze locatie kan worden gevestigd, waardoor er ruimte vrijkomt voor woningbouw op de Airbowneweg zelf. De moestuin is hier ruimer opgezet dan de huidige Airborne-moestuin, waarbij rekening is gehouden met eventuele extra eisen en wensen bij de verplaatsing ervan.
- 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	Variante 1: focus wonen/ sport+recreatie	Variante 2: focus wonen/moestuin/sport+recreatie	Variante 3: focus wonen/moestuin
Sloopkosten	200.000	200.000	200.000
Bouw- en woonrijp maken	1.690.000	1.310.000	1.690.000
Plankosten	620.000	500.000	620.000
Tijdelijk beheer	25.000	25.000	25.000
Totale kosten	2.535.000	2.035.000	2.535.000

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	1.692.000
---------------------------	------------------	-----------------	------------------

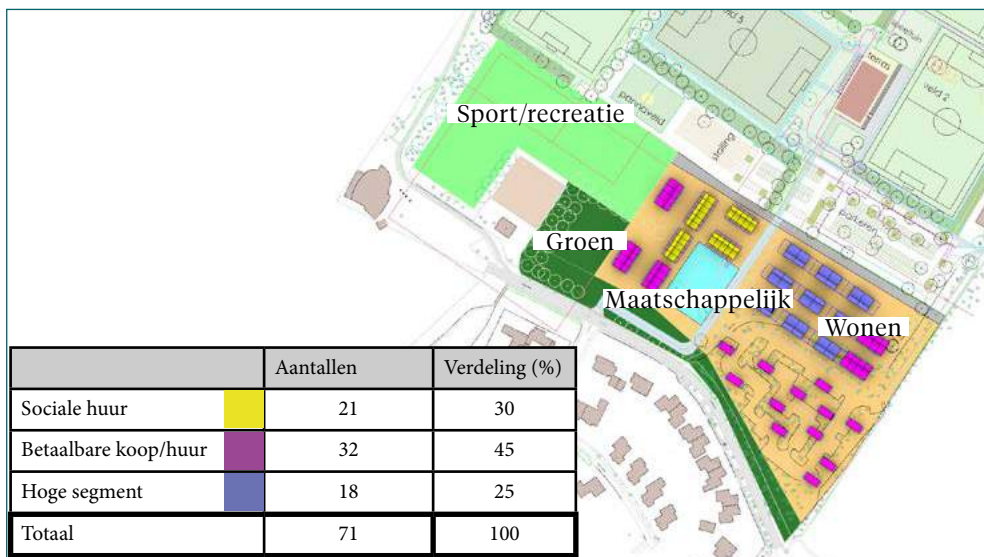
De tabel geeft de kosten, opbrengsten en het resultaat weer van de scenario's.

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

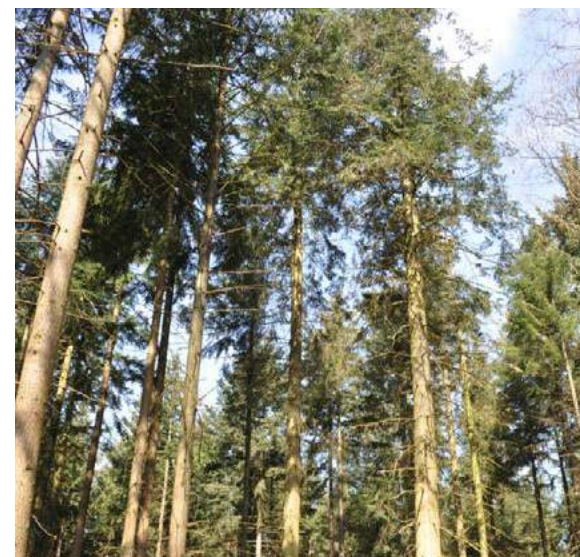


Variant 1: Wonen + sport/recreatie

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 programma met 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.

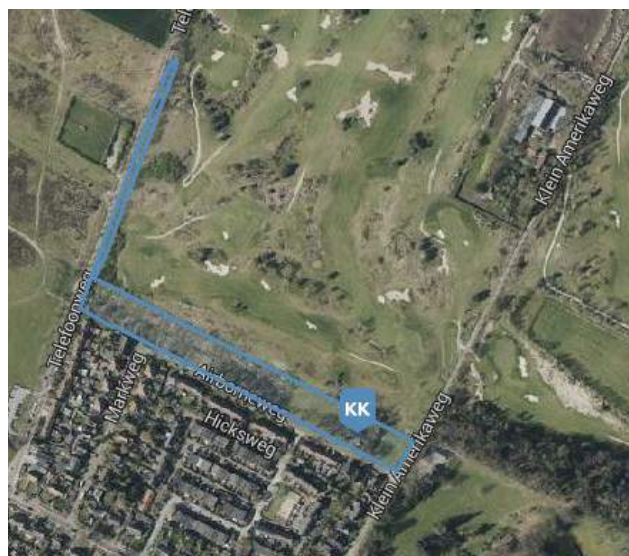


Variant 2 heeft niet de voorkeur omdat in dat scenario de ruimte voor woningbouw in het ontwikkelgebied sterk wordt beperkt, terwijl we constateerden dat het ontwikkelgebied een unieke kans biedt voor woningbouw vanwege de ligging, kenmerken en grondpositie. Ook is deze variant het minst financieel aantrekkelijk.

Variant 3 heeft als uitgangspunt om de Airborne-moestuyn naar de hinderzone in het Wilhelminapark te verplaatsen, waardoor woningbouw gerealiseerd kan worden op de Airbowneweg. Hoewel dit financieel en voor het verlichten van de woningnood interessant kan zijn, lost deze variant niet het probleem van verkeer- en parkeerdruk bij de golfbaan op. Voordat deze optie verder wordt overwogen, moet eerst worden onderzocht of dit idee aansluit bij de toekomstige behoeften van de Airborne-moestuyn en haar gebruikers. Het resultaat van dit onderzoek zal bepalen of deze variant een haalbare optie is en welke belangenafweging daarbij moet worden gemaakt. In de komende bladzijden wordt dit nader uitgewerkt.



AIRBORNEWEG



Airborne-weg 1

6871KL, Renkum

 177 m² bijeenkomstfunctie

 14.810 m² perceeloppervlakte

De huidige Airborne-moestuin, ligt tussen een woonwijk en de golfbaan. Hierdoor lijkt deze locatie, gelegen aan de noordzijde van de bestaande woonstraat, ook geschikt voor woningbouw, met inachtneming van de hinderzone van de golfbaan.

De loop- en fietsafstand tussen de Airborne-moestuin en het Wilhelminapark bedraagt ongeveer 800 meter, wat een afstand is om te overwegen. Om met de auto van de locatie van de Airborne-moestuin naar het Wilhelminapark te komen, is momenteel de route via de Bennekomseweg door de Bloemenbuurt de gebruikelijke weg.

Er is nog geen onderzoek gedaan naar het voornaamste gebruik van deze moestuinen en naar de toekomstige behoeften ervan. Idealiter zijn de moestuinen gelegen in een wijk waar ook bewoners zelf gebruik van maken. Dit bevordert het gebruik en vermindert verkeersstromen.

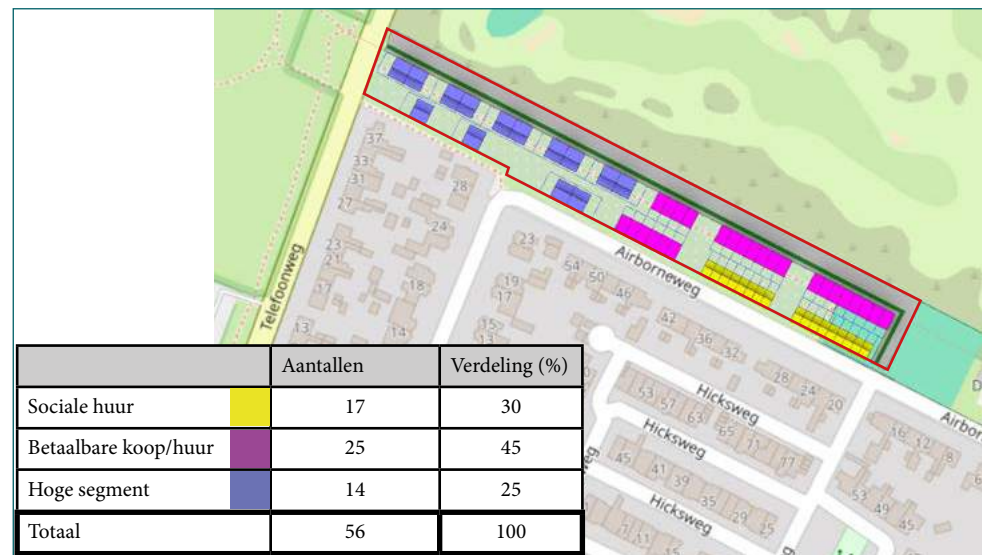


AIRBORNEWEG MET FINANCIËLE INDICATIE



Voorstel perceel verdeling

- De dichtheid is hier hoger (64 woningen per hectare) dan bij de varianten voor het Wilhelminapark. Dit komt voornamelijk doordat er geen bestaande bomen aanwezig zijn en er aangesloten kan worden op de bestaande infrastructuur, waardoor er meer ruimte is voor woningbouw. Bovendien kan deze opzet passend zijn voor de buurt.
- In de opzet is rekening gehouden met parkeren en infrastructuur.
- Het deel van het perceel waar De Ballon op staat (5.000 m²) biedt ook mogelijkheden. Er is ook een kans om De Ballon samen met de moestuin te verplaatsen naar de dan oude SCW'23 kantine. Dit vergt ook nader onderzoek, waarbij er nu voor is gekozen om te kijken naar het deel met de moestuinen.



Mogelijke opzet ontwikkeling Airborneweg

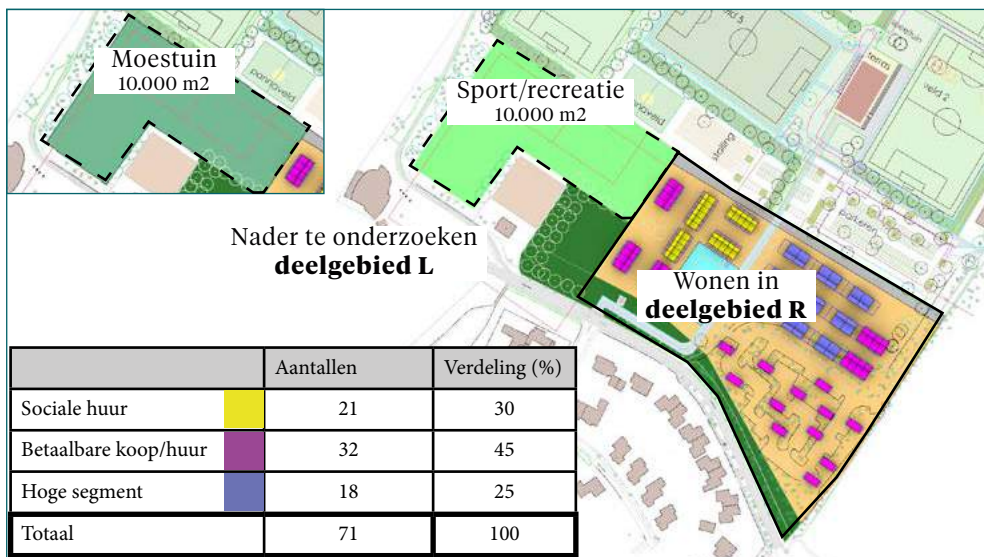
Kosten	Airborneweg
Sloopkosten	10.000
Bouw- en woonrijp maken	410.000
Plankosten	130.000
Tijdelijk beheer	15.000
Totale kosten	565.000

Opbrengsten	
Woonprogramma	2.670.000
Maatschappelijk	0
Moestuun	0
Sport + recreatie	0
Totale opbrengsten	2.670.000

Resultaat nominaal	2.105.000
---------------------------	------------------



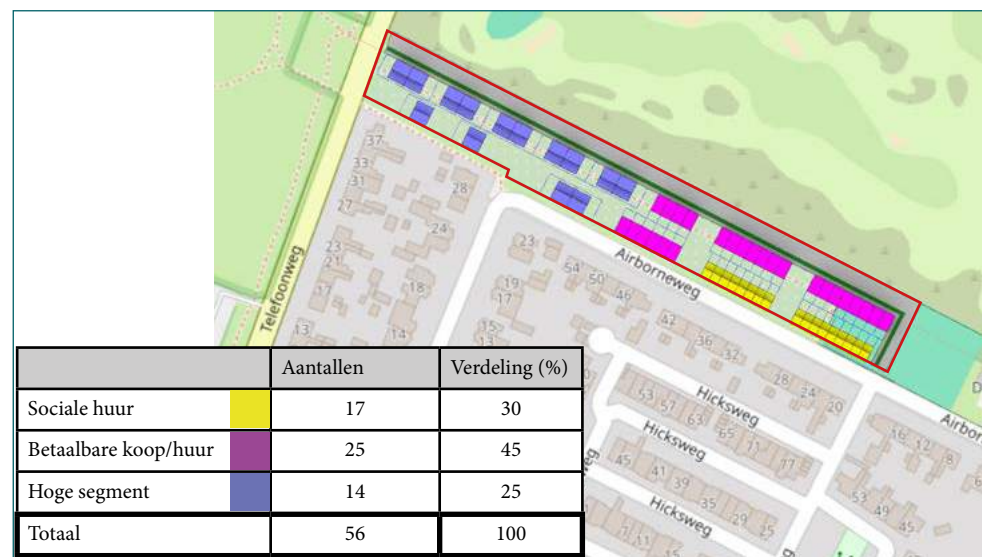
OVERZICHT VAN VOORKEURSVARIANTEN + AIRBORNEWEG



Variante 1 en 3, waarbij gebied R gelijk blijft

Tijdens de analyse is het gebied opgedeeld in een deel L en een deel R, waarbij gebied R bebouwd kan worden omdat er geen hinderzones zijn. We zetten gebied R vast met woningbouw, wat de vrijheid geeft om de invulling van gebied L verder te onderzoeken.

De moestuin in gebied L is ruimer opgezet dan de huidige Airborne-moestuin, rekening houdend met eventuele extra eisen en wensen bij de verplaatsing van de Airborne-moestuin.



Mogelijke opzet ontwikkeling Airborneweg

Variante 1 (zonder Airborneweg):

- Gebied R + sport/recreatie

Variante 3 (ontwikkelingsmogelijkheid bij Airborneweg):

- Gebied R + vervanging Airborne-moestuin + Airborneweg ontwikkeling --> projecten gekoppeld door gebied L



OVERZICHT VAN VOORKEURSVARIANTEN + AIRBORNEWEG: FINANCIËLE INDICATIE

Kosten	Variant 1: focus wonen/ sport+recreatie
Sloopkosten	200.000
Bouw- en woonrijp maken	1.690.000
Plankosten	620.000
Tijdelijk beheer	25.000
Totale kosten	2.535.000

Opbrengsten	
Woonprogramma	3.920.000
Maatschappelijk	280.000
Moestuin	0
Sport + recreatie	53.000
Totale opbrengsten	4.253.000

Resultaat nominaal	1.718.000
---------------------------	------------------

Kosten	Variant 3: focus wonen/moestuin	Airborneweg
Sloopkosten	200.000	10.000
Bouw- en woonrijp maken	1.690.000	410.000
Plankosten	620.000	130.000
Tijdelijk beheer	25.000	15.000
Totale kosten	2.535.000	565.000

Opbrengsten		
Woonprogramma	3.920.000	2.670.000
Maatschappelijk	280.000	0
Moestuin	27.000	0
Sport + recreatie	0	0
Totale opbrengsten	4.227.000	2.670.000

Resultaat nominaal	1.692.000	2.105.000
		3.797.000

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.

Variant 1 (zonder Airborneweg):

- Gebied R + sport/ recreatie

Variant 3 (ontwikkelingsmogelijkheid bij Airborneweg):

- Gebied R + vervanging Airborne-moestuin + Airborneweg ontwikkeling --> projecten gekoppeld door gebied L

STAP 5: ADVIES



- Uitwerken adviesvariant
- Product: verkenningsnotitie

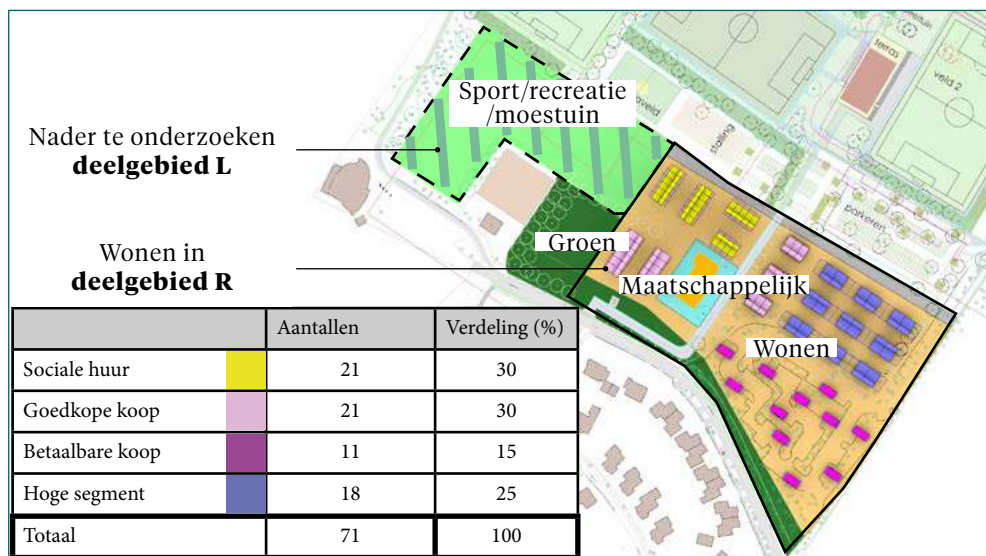


ADVIES IN BEELD





ADVIES



Advies

Het advies is het resultaat van een zorgvuldig verkenningproces. Uit deze verkenning komt naar voren dat de locatie het meest geschikt is voor woningbouw, gezien de grote behoefte daaraan. Echter, de aanwezigheid van omliggende sportprogramma's creëert hinderzones, waardoor delen van de locatie niet geschikt zijn voor woningbouw. Dit heeft geleid tot de opdeling van het gebied in deelgebied L en hinderzonevrij deelgebied R.

In het hinderzonevrije deelgebied R is het woningbouwprogramma doorgevoerd. Aangezien er hier een mogelijkheid toe bestaat, 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 Wonen, aangezien uit monitoring is gebleken dat de realisatie van goedkope koopwoningen achterblijft in de gemeente Renkum.

De inrichting van deelgebied L vereist verder onderzoek. Deze locatie heeft de potentie om (A) de verkeers- en parkeerdruk in de bestaande

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

Het advies 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. Het aantal van 71 woningen is gekozen op basis van advies en verkenning door experts op het gebied van financiën en gebiedsontwikkeling. Daarnaast is deze inpassing vergeleken met een aantal referentieprojecten in Nederland. Het precieze getal is het resultaat van het streven naar de juiste verhouding van het woningbouwprogramma.

wijk te verlichten, in combinatie met het uitbreiden van het omliggende programma of toevoeging van sport- of recreatieprogramma. Zowel de omvang van de verkeers- en parkeerdruk als de keuze van geschikte sport- of recreatieprogramma moeten nader worden onderzocht.

Een andere mogelijke optie (B) is het verplaatsen van de Airborne-moestuin naar deelgebied L, waardoor op de huidige locatie van de moestuin woningbouw kan plaatsvinden. Er moet onderzoek worden uitgevoerd naar het primaire gebruik van deze moestuinen en naar hun toekomstige behoeften, inclusief de mogelijkheid om dit een plek te geven op deelgebied L.

Deze aanpak heeft tot doel zowel een positieve impact te hebben op de huidige uitdagingen in de wijk als op mogelijke ontwikkelingen rondom de Airborneweg. Het is van cruciaal belang om de mogelijkheden van zowel optie A als optie B zorgvuldig af te wegen. Wellicht biedt een combinatie van optie A en B ook een passende oplossing.



ADVIES: FINANCIËLE INDICATIE

Kosten	Adviesvariant 1
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
---------------------------	------------------

Kosten	Adviesvariant 3	Airborneweg
Sloopkosten	200.000	10.000
Bouw- en woonrijp maken	1.020.000	410.000
Plankosten	340.000	130.000
Tijdelijk beheer	25.000	15.000
Totale kosten	1.585.000	565.000

Opbrengsten		
Woonprogramma	3.010.000	2.670.000
Maatschappelijk	280.000	0
Moestuin	27.000	0
Totale opbrengsten	3.317.000	2.670.000

Resultaat nominaal	1.732.000	2.105.000
		3.837.000

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

Het nominale resultaat van beide adviesvarianten liggen tussen de 1,7 en 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 op dit moment gebrekkige bereikbaarheid per OV leidt tot een mogelijk risico voor met name levensloopbestendige woningen;
- Stikstof en Natura 2000, kunnen zeer beperkende factoren 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 landerijen 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 verkenningsstudie. 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. Hierbij wordt onder andere nagedacht over een ontwikkelstrategie. Ook komt het vervolgonderzoek met betrekking tot deelgebied L aan

bod. Daarnaast wordt er een participatieplan opgesteld waarin het doel van de participatie wordt beschreven en hoe dit bij de uitwerking van de plannen wordt uitgevoerd. 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

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

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

April 2024

opgesteld door

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

in opdracht van



Gemeente Renkum