



Datum raadsvergadering:	8 december 2015
Datum collegebesluit:	13 oktober 2015
Onderwerp:	Locatie gymzaal Elst - afwijking programma van eisen
Agendapunt:	15 (voorstel)
Document / Decos Nummer:	bis 15/504
Verantwoordelijk portefeuillehouder	H. van den Berg
Ambtenaar:	Nicole Smits
Intern doorkiesnummer:	0317 681681

- **Onderwerp**

Locatie gymzaal Elst - afwijking programma van eisen

- **Voorstel**

In te stemmen met afwijking van het programma van eisen voor locatie gymzaal in Elst op 2 punten:

1. Schrappen van de eis om de plataan te handhaven en de afweging t.z.t. bij de aanvraag omgevingsvergunning (voorheen kapvergunning) te laten plaatsvinden.
2. De woningtypologie te beschouwen als richtinggevend en niet-bindend.

- **Inleiding**

Door de bouw van Het Bestegoed zijn in Elst 4 locaties vrijgekomen. Op 11 november 2011 heeft de gemeenteraad met het voorstel Vrijkomende locaties Elst (/bis11 428) o.a. het programma van eisen voor locatie gymzaal vastgesteld. Inmiddels heeft een ontwikkelaar een bieding gedaan voor aankoop van de grond. Met deze ontwikkelaar hebben vele gesprekken plaatsgevonden om het plan te optimaliseren en te komen tot een financieel acceptabel resultaat. Het huidige plan wijkt af van het programma van eisen, zoals dat door de raad is vastgesteld. Het betreft het handhaven van een boom en de woningtypologie. Letterlijke tekst in het programma van eisen uit 2011:

- Handhaven en optimaal inpassen (cf. afstandseisen) van de plataan (noordkant, aan Irenestraat).
- Grondgebonden woningen in de vorm van tweekappers aan Oranjestraat.
- Grondgebonden woningen in de vorm van vrijstaan, tweekappers of rijenbouw aan Nassaustraat (of evt. Irenestraat).

De raad wordt in dit voorstel gevraagd in te stemmen met afwijking van deze eisen.

Het college wordt in voorstel bis 2015/477 gevraagd in te stemmen met de bieding, onder voorwaarde dat de gemeenteraad instemt met afwijking van het programma van eisen.

- **Beoogd effect**

Het plan in overeenstemming te brengen met het programma van eisen.

- **Argumenten**

- 1.1 *Als de plataan blijft staan, is er veel minder uitgeefbaar terrein. Daar is bij vaststelling van het programma van eisen geen rekening mee gehouden.*

Bij deze boom moeten we er rekening mee houden dat de gevels van nieuwe woningen tenminste 10 meter afstand houden tot de stam. Er zijn verschillende scenario's denkbaar. Scenario 1: de rij nieuwe woningen langs de Irenestraat (zie bijlage 3: Schetsplan) in zijn geheel 14 meter naar achteren plaatsen. Parkeren kan dan niet meer achter de woningen plaatsvinden, dus dan zijn er meer kosten om de openbare ruimte opnieuw in te richten. De ontwikkelaar waar we nu mee praten vindt dat geen acceptabel plan, omdat juist de diepe tuinen een belangrijke kwaliteit is van het plan. Scenario 2: de nieuwe woningen langs de Irenestraat blijven aan weerszijden van de boom staan volgens het huidige plan, maar op de plaats van de boom kunnen 3 of 4 woningen niet gerealiseerd worden. Dat laatste zou ongeveer 2 ton minder opbrengst betekenen. Ook ruimtelijk zou het een vreemd straatbeeld opleveren.

- 1.2 *De afweging t.a.v. kappen of verplaatsen zal op de reguliere wijze bij de aanvraag van een omgevingsvergunning (voorheen kapvergunning) plaatsvinden.*

Als voor locatie gymzaal een omgevingsvergunning voor kappen wordt aangevraagd, zal binnen de

gemeente de reguliere procedure doorlopen worden. Binnen die reguliere procedure wordt de keuze tussen wel of niet kappen of verplaatsen en de afweging over compenserende maatregelen zorgvuldig gemaakt. De gemeente heeft volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van dit besluitvormingsproces. Zo is het ook met de projectontwikkelaar afgesproken.

2.1 De voorgenomen woningtypologie is in lijn met het programma van eisen, maar wijkt af van de letterlijke formulier.

In het programma van eisen staat: "Grondgebonden woningen in de vorm van tweekappers aan Oranjestraat. Grondgebonden woningen in de vorm van vrijstaand, tweekappers, of rijenbouw aan Nassaustraet (of evt. Irenestraet)." Hiermee wordt aangesloten bij de bestaande omgeving: nu staan aan de Oranjestraet vrijstaande woningen en tweekappers en aan de Nassaustraet en de Irenestraet rijtjeswoningen.

Het huidige plan bevat nu rijtjeswoningen langs de Irenestraet en drie-onder-één-kappers aan de Oranjestraet. De ontwikkelaar en zijn makelaar vinden dat het meest geschikte programma op dit moment, gezien de woningmarkt in Elst. Dat sluit ook prima aan op de omgeving.

- **Kanttekeningen**

1.1 Onder argumenten staat dat de plataan niet op z'n huidige plaats kan blijven staan. Dat betekent niet per definitie dat hij gekapt moet worden.

Een verplantbaarheidsonderzoek is uitgevoerd en de plataan kan verplant worden. Dat is duur en kost tijd, omdat bij verplaatsing 1 groeiseizoen nodig is om de boom voor te bereiden (lossteken e.d.). Maar het is mogelijk.

Afstemming op ambtelijk niveau tussen projectleiders en collega's van groen heeft tot nu toe geresulteerd in een voorstel over compenserende maatregelen. Gezien de kosten van verplaatsing en de mogelijke vertraging is het voorstel dat de plataan wordt gekapt en dat in plaats daarvan een nog jonge monumentale boom wordt geplant in de speelweide aan de Beatrixstraat. Op de huidige locatie gymzaal staan ook haagbeuken die waardevol zijn, maar die de ontwikkeling in de weg staan. Het voorstel is om ook de haagbeuken te kappen en daarvoor in de plaats langs de Irenestraet drie nieuwe bomen neer te zetten. In het straatbeeld van de Irenestraet verdwijnt daarmee de plataan, maar er komen drie nieuwe bomen voor terug. Uiteraard dient dit met de buurt besproken te worden en ook vóórdát een kapvergunning wordt aangevraagd. Het voornemen is dit zo snel mogelijk met de omwonenden te bespreken. Dat kan echter volgens de huidige inzichten pas nadat de raad groen licht geeft (bij besluitvorming over dit raadsvoorstel of bij de raadsinformatieavond hierover op 27 oktober 2015).

1.2 Wachten tot de bestemmingsplanprocedure is niet wenselijk.

Om dit woningbouwplan realiseerbaar te maken, moet het bestemmingsplan gewijzigd worden. In de toelichting van het bestemmingsplan zal o.a. onderbouwd worden waarom het plan stedenbouwkundig past in zijn omgeving. De raad zal t.z.t. gevraagd worden dat bestemmingsplan vast te stellen. Als dan blijkt dat de raad niet instemt met afwijking van het programma van eisen, dan is een hoop werk voor niets geweest.

- **Communicatie**

Als vervolg op dit raadsvoorstel om af te wijken van het programma van eisen voor locatie gymzaal wordt de raad op 27 oktober 2015 geïnformeerd.

Verder wordt de raad met een separate informatienota geïnformeerd over twee aspecten. Allereerst over de ontwikkelingsstrategie, omdat we afwijken van het raadsbesluit om deze locatie met (collectief) particulier opdrachtgeverschap te verkopen. Daarnaast dient de raad geïnformeerd te worden over het financiële resultaat, omdat dat afwijkt van hetgeen in mei 2015 is gecommuniceerd.

Als het college instemt met de bieding en als de raad instemt met het afwijken van het programma van eisen, kan de koop-/samenwerkingsovereenkomst worden opgesteld.

Voordat tot ondertekening van deze overeenkomst wordt overgegaan, zullen gemeente en ontwikkelaar samen een informatiebijeenkomst organiseren voor de omwonenden. Dan wordt het schetsplan toegelicht en kunnen aanwezigen daarop reageren. Ook het voorgenomen proces van bestemmingsplan en vergunningverlening kan gepresenteerd worden.

Een deel van locatie gymzaal is nog in eigendom van de Stichting Gast- en Weeshuis. Het gesprek over aankoop door de gemeente loopt en zal beklonken moeten zijn voordat de koop-/samenwerkingsovereenkomst met de ontwikkelaar getekend kan worden.


Zo spoedig mogelijk na ondertekening van de koop-/samenwerkingsovereenkomst wordt in opdracht van de gemeente archeologisch onderzoek uitgevoerd. Ook wordt de bestemmingsplanprocedure in gang gezet.

- **Kosten, baten, dekking**
n.v.t.

- **Bijlagen (Decos/RIS)**
 1. *Concept-raadsbesluit*
 2. *Programma van eisen locatie gymzaal*
 3. *Schetsplan model 9*

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,



P. Bonthuis

de burgemeester,



drs. J.A. van der Pas

Datum raadsvergadering:	8 december 2015
Onderwerp:	Locatie Gymzaal Elst afwijking programma van eisen
Agendapunt:	15 (besluit)
Document / Decos Nummer:	bis 15/504
Ambtenaar	Nicole Smits
Intern doorkiesnummer:	0317 681681

De raad van de gemeente Rhenen,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 oktober 2015;

gelet op artikel 108 Gemeentewet

besluit:

In te stemmen met afwijking van het programma van eisen voor locatie gymzaal in Elst op 2 punten:

1. Schrappen van de eis om de plataan te handhaven en de afweging t.z.t. bij de aanvraag omgevingsvergunning (voorheen kapvergunning) te laten plaatsvinden.
2. De woningtypologie te beschouwen als richtinggevend en niet-bindend.

Vastgesteld in de openbare vergadering van ⁹8 december 2015.

de raadsgriffier,



Ir. C.A.M. Apell

de voorzitter,



drs. J.A. van der Pas