

Collegevoorstel

Onderwerp:	Ontwikkeling locatie Pannenstraat voor wooninitiatief Krasse Knarren Groesbeek	
Vergadering B&W:	28 september 2021	
Portefeuillehouder:	N.A.V. Verheul	
Openbaarheid:	O	
Zaaknummer:	Z-21-094666	
Documentnummer:	VB/21/05651	
Ambtenaar:	Tom Onderstal	
Datum document:	8 september 2021	
Bijlagen:	1. Principeverzoek	
Ter besluitvorming		
<p>Voorstel:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Een positief standpunt in te nemen op de ontwikkeling van de locatie Pannenstraat voor het wooninitiatief Krasse Knarren Groesbeek onder voorwaarden dat: <ol style="list-style-type: none"> a. het bouwplan leidt tot een kwaliteitsverbetering van het groen op de locatie; b. de locatie openbaar toegankelijk wordt. 2. De initiatiefnemers het bouwplan verder te laten uitwerken waarbij aandacht dient te worden besteed aan de volgende onderwerpen: <ol style="list-style-type: none"> a. participatie; b. stedenbouwkundige inpassing en beeldkwaliteit; c. groenplan; d. verkeer en parkeren; e. duurzaamheid, waaronder energiegebruik en klimaatadaptatie. 		
<p>Besluit:</p> <p>Akkoord conform voorstel.</p>		

TOELICHTING COLLEGEVOORSTEL

Inleiding

Wij hebben een principeverzoek ontvangen van het wooninitiatief Vereniging Krasse Knarren Groesbeek. De vereniging is op zoek naar een locatie voor een woonplek voor jongere ouderen van 55 tot 80 jaar, de moderne senior. De leden van de vereniging komen voor het grootste gedeelte uit Groesbeek of hebben een binding met de gemeente. Het doel van het initiatief is: *“Samen bouwen aan een omgeving waar bewoners elkaar kennen, waar iedereen naar vermogen meedoet, waar we als goede burens naar elkaar omzien en waar nodig elkaar helpen. Privacy is belangrijk. We willen voor ieder een zelfstandig, levensloopbestendige woning met bescheiden eigen buitenruimte. Maar we willen ook een gezamenlijke tuin en gemeenschappelijke ruimtes waar we elkaar ontmoeten, af en toe met elkaar eten of kleinschalige activiteiten organiseren, voor onze bewoners én de buurt. Een plek waar we gezamenlijk zelfstandig ondersteund met enige domotica oud kunnen worden.”*



Figuur 1: luchtfoto beoogde locatie wooninitiatief

De initiatiefnemers zijn het afgelopen jaar op zoek gegaan naar potentiële locaties in de kern Groesbeek. Daarbij hebben ze met verschillende grondeigenaren gesproken. Bijvoorbeeld de eigenaar van de oude Lidllocatie aan de Nijverheidsweg en de locatie van de voormalige Jan Linders aan de Burgemeester Ottenhoffstraat. De gesprekken over deze locaties zijn op niks uitgelopen. Eigenaren van potentiële ontwikkellocaties kunnen meer verdienen door de locatie te verkopen aan een reguliere projectontwikkelaar of zelf te ontwikkelen. De initiatiefnemers zijn uiteindelijk in gesprek gekomen met de eigenaar van het perceel

Pannenstraat 10 en Mooksestraat 19 (zie figuur 1). Voor deze locatie is een plan uitgewerkt en bij ons als principeverzoek ingediend.



Figuur 2: plattegrond beoogd wooninitiatief

Het beoogde bouwplan bestaat uit de bouw van drie blokken van twee bouwlagen in een hofje. Elk blok kent zes koopappartementen van circa 100 m². Achter de fietsenwinkel aan Pannenstraat 10 komen vier tot zes sociale huurwoningen. De sociale huurwoningen blijven in het bezit van de eigenaar van de locatie. Boven de fietsenwinkel heeft de eigenaar al een aantal huurappartementen. De vereniging heeft invloed op de verkoop en verhuur van de woningen. Verder willen de initiatiefnemers een gemeenschappelijke ruimte en een berging voor het buurkavel realiseren. De bestaande berging wordt gesloopt om ruimte te maken voor een ontsluiting naar de Mooksestraat.

Voor de locatie is ook een schets uitgewerkt voor het buitenterrein. De initiatiefnemers willen dit terrein groen inrichten. Daartoe willen de initiatiefnemers de benodigde parkeerplaatsen overdekken. Boven op het dek van de parkeerplaats komt groen. Tussen de gebouwen komt gemeenschappelijk groen. Klanten van de fietsenwinkel kunnen ook gebruik maken van de overdekte parkeerplaats.

Beoogd effect

Een principestandpunt op een bouwplan voor de locatie tussen Pannenstraat 10 en 12 in Groesbeek. Het doel van een principestandpunt is om in een vroegtijdig stadium duidelijkheid te krijgen over de wenselijkheid van een initiatief. Met een principestandpunt kan de initiatiefnemer het bouwplan verder uitwerken.

In dit voorstel beoordelen we de wenselijkheid van het initiatief. Daarbij hebben wij op hoofdlijnen gekeken naar de volgende aspecten:

- stedenbouwkundige passendheid;
- groen;
- woonbeleid;

- verkeer en parkeren.

In de toets op wenselijk hebben wij niet (in detail) gekeken naar de volgende aspecten:

- uitkomsten participatie;
- duurzaamheid;
- klimaatadaptatie;
- inrichting buitenterrein;
- flora en fauna;
- diverse omgevingsaspecten, zoals bodem, geluid, archeologie.

Deze aspecten komen meestal pas aan de orde bij de uitwerking van een plan.

Argumenten

1.1 *De stedenbouwkundige opzet van het plan houdt rekening met de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied*

De beoogde locatie is een groene ruimte die vanaf de Pannenstraat doorloopt tot aan de woningen aan de Mooksestraat. Om de groene aanblik van de locatie te behouden kiezen de initiatiefnemers er voor om niet direct aan de Pannenstraat te bouwen. Aan de Pannenstraat komt wel de toegang tot de parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen komen te liggen ter hoogte van het huidige parkeerterrein van de fietsenwinkel. Dit parkeerterrein is onlangs uitgebreid. De parkeerplaatsen worden overdekt met een bak die aan de zijde van de fietsenwinkel open is. Boven en tegen de bak komt groen. De auto's zijn hierdoor uit het zicht. Door al het groen is het aanzicht op het parkeerterrein een stuk minder verstorend dan de huidige situatie. De woningen op het terrein krijgen maximaal twee bouwlagen. Door de ligging een stuk van de weg, het beoogde groen en de beperkte bouwhoogte liggen de woningen niet dominant in het straatbeeld. Ook al loopt het terrein vanaf de Pannenstraat op. Het resterende terrein krijgt een groene inrichting en is bedoeld voor gemeenschappelijk gebruik. Zoals blijkt uit tabel 1 blijft het grootste deel van de locatie onbebouwd. De parkeergelegenheid rekenen we niet mee, omdat het dak als groene gebruiksruimte wordt ingericht.

Oppervlakte plangebied	4.000 m ²
Bestaande bebouwde oppervlakte	350 m ²
Toekomstige bebouwde oppervlakte (exclusief overdekte parkeergelegenheid)	1.300 m ²

Tabel 1: kengetallen beoogde ontwikkeling (bij benadering)

1.2 *Het initiatief biedt een kans om de groene uitstraling van de locatie te versterken, beleefbaar te maken en vast te leggen*

Op de locatie is nu veel groen aanwezig. Het groen is nu van een matige kwaliteit door achterstallig onderhoud. Het bestaat voornamelijk uit doorgesloten struiken, ongewenste exoten, zoals Japanse duizendknoop, en naaldbomen. Het groen op de locatie is niet beschermd. De bomen zijn niet aangewezen als bijzondere houtopstand. Voor het kappen van de bomen is hierdoor geen vergunning nodig, tenzij er beschermde dieren zitten. Voor een groot deel kent de locatie de bestemming Wonen. Dat betekent bijvoorbeeld dat het toegestaan is om (vergunningsvrij) langs de Pannenstraat een muur van twee meter hoog te bouwen. Ook is het mogelijk om (vergunningsvrij) bijbehorende bouwwerken te bouwen. Tenslotte is het groen nauwelijks beleefbaar, omdat de locatie niet openbaar toegankelijk is.

Bij een ontwikkeling van een locatie streven we over het algemeen naar een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Op deze locatie ligt de verbetering vooral in het versterken van de groene uitstraling en het beleefbaar maken van het groen. Daarom stellen we ook voor om als voorwaarde voor de ontwikkeling mee te geven dat de locatie openbaar toegankelijk wordt. Verder willen we dat er een groenplan voor deze locatie wordt uitgewerkt. Uit dit groenplan moet nadrukkelijk blijken dat er een kwaliteitsverbetering plaatsvindt. Het groenplan kunnen we vervolgens koppelen aan het bestemmingsplan. Hierdoor kunt u de uitvoering en de instandhouding van het groenplan juridisch borgen.

1.3 Het wooninitiatief past binnen de doelstelling om nieuwe woonconcepten te stimuleren

In het Actieplan Wonen staat dat wij positief staan tegenover nieuwe woonconcepten, zoals collectief particulier opdrachtgeverschap en hofjeswoningen. De gemeente is bereid om dergelijke initiatieven te ondersteunen via kennisdeling en planologische procedures. Initiatieven dienen wel efficiënt gebruik te maken van de ruimte. Het voorliggende initiatief past binnen deze doelstelling. Ook wat betreft efficiënt ruimtegebruik. De locatie kan gezien de huidige ruimtelijke kwaliteit niet meer of hogere bebouwing aan.

Daarnaast is één van de doelstellingen van het actieplan om inwoners zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen. Wonen in een collectief, waar bewoners naar elkaar omkijken en voor elkaar willen zorgen, draagt bij aan deze doelstelling. Het moeten verder allemaal levensloopbestendige woningen worden.

2.1 Het initiatief moet nog verder worden uitgewerkt om een ruimtelijke procedure op te kunnen starten

Het nu ingediende plan is geschikt om u een eerste standpunt in te laten nemen. Bij een positief standpunt kunnen de initiatiefnemers het plan verder uitwerken. Daarbij is het betrekken van de omgeving een belangrijk onderdeel. Mogelijk leidt dat tot een wijziging van de stedenbouwkundige opzet. We willen het plan ook voorleggen aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Zo krijgen wij en de initiatiefnemers in een vroegtijdig stadium inzicht in de gewenste beeldkwaliteit.

Verder dient er een groenplan opgesteld te worden. Dat geldt ook voor de voorstellen rond klimaatadaptatie, circulair bouwen, duurzaamheid en natuurinclusief bouwen, zodat we deze op kunnen nemen in een anterieure overeenkomst.

Ook wat betreft verkeer en parkeren moet het plan verder uitgewerkt worden. We hebben het plan al wel ter toetsing voorgelegd aan de medewerker van verkeer. Hij heeft een aantal aandachtspunten meegegeven voor de verdere uitwerking. Bijvoorbeeld waar de bezoekers van de fietsenwinkel en de huidige woningen boven de fietsenwinkel gaan parkeren.

Kanttekening

1.1 De beoogde locatie is één van de weinige groene ruimtes nabij het centrum

De locatie is nu één van de weinige nog niet bebouwde ruimtes nabij het centrum van Groesbeek. Deze locatie is in het verleden nooit als potentiële woningbouwlocatie aangemerkt. In de Visie op Wonen en werken uit 2004, waarbij veel potentiële woningbouwlocaties op geschiktheid zijn onderzocht, is deze locatie niet behandeld. Ontwikkeling van de locatie leidt tot de afname van groen en onbebouwde ruimte in het centrum van Groesbeek.

Zoals we bij argumenten reeds beschreven hebben is het betreffende groen niet beschermd. Het is niet bestemd als Groen. Verder is er geen vergunning nodig om groen te verwijderen en bomen te kappen. De eigenaar van de locatie kan er voor kiezen om de locatie af te schermen door de (vergunningsvrije) bouw van een dichte erfafscheiding. Ook mag hij op de locatie vergunningsvrij bijbehorende bouwwerken bouwen. Onlangs heeft de eigenaar de parkeerplaats bij de fietsenwinkel uitgebreid.

Tenslotte is de kwaliteit van het groen op de locatie matig (zie argumenten). We kunnen de eigenaar niet dwingen om de kwaliteit te verbeteren. Ook niet als u de bestemming wijzigt naar Groen. Een eenzijdige wijziging van de bestemming naar Groen beperkt weliswaar de (vergunningsvrije) bouw mogelijkheden en beschermt het groen, maar kan ook leiden tot een planschadeclaim. Door beperking van de gebruiksmogelijkheden daalt de waarde van het perceel. Met de voorgenomen ontwikkeling van de locatie kunnen we de toekomstige kwaliteit van het groen wel afdwingen en borgen.

De medewerker Natuur en landschap adviseert om één gebouw minder te bouwen. Dit zet de haalbaarheid van het plan onder druk. Het wordt dan per woning duurder om alle voorzieningen, zoals overdekt parkeren en het groenplan te realiseren. Dit probleem kan opgelost worden, door de woningen dan een bouwlaag hoger te bouwen. Een bouwlaag meer is stedenbouwkundig niet wenselijk. De woningen komen dan vanaf de Pannenstraat en de Mooksestraat dominant in het zicht te liggen. Ook leidt het tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat van de omliggende woningen.

1.2 Het woonprogramma sluit niet aan op het ambitiekader van het Actieplan Wonen
In het Actieplan Wonen hebben we een ambitiekader opgenomen voor woningbouwprojecten voor meer dan vijf woningen. Uitgangspunt van dit ambitiekader is dat minstens 30% van de te bouwen woningen een sociale huurwoning moet zijn. Bij voorkeur een woning die verhuurd wordt door een toegelaten instelling. Ook dient minstens 20% van het woonprogramma te bestaan uit betaalbare koopwoningen of middeldure huurwoningen.

Voorliggend bouwplan sluit niet geheel aan bij dit ambitiekader. Maximaal 25% van de te bouwen woningen is een sociale huurwoning. Daarnaast worden deze woningen niet verhuurd door een toegelaten instelling, maar door de eigenaar van het pand waarop de woningen moeten komen.

Het ambitiekader is geen harde eis. Als daar goede redenen voor zijn, dan kunt u daarvan afwijken. We vinden dat er goede redenen zijn om af te wijken van het ambitiekader. Ten eerste is er sprake van een wooninitiatief. Het doel van het wooninitiatief is niet winstmaximalisatie, maar om als groep met elkaar samen te wonen en voor elkaar te zorgen. Het wooninitiatief richt zich daarbij niet alleen op mensen die een koopwoning kunnen veroorloven, maar biedt ook ruimte aan mensen die aangewezen zijn op een sociale huurwoning. De vereniging heeft invloed op de verkoop en verhuur van de woningen.

Ten tweede vraagt de locatie om extra investeringen in de ruimtelijke kwaliteit. Zo willen de initiatiefnemers een bak bouwen boven de parkeerplaatsen en vinden wij dat de ontwikkeling moet leiden tot een kwaliteitsverbetering van het groen op de locatie. Ook willen de initiatiefnemers bijdragen aan maatschappelijke doelen als klimaatadaptatie en duurzaamheid.

Financiële onderbouwing

Voor het in behandeling nemen van een principeverzoek brengen wij leges in rekening.

Duurzaamheid

De initiatiefnemers hebben vergaande ambities op het gebied van energiegebruik (energieneutraal), klimaatadaptatie, natuurinclusief bouwen en circulariteit. Deze aspecten moeten nog wel verder worden uitgewerkt. In de anterieure overeenkomst willen we afspraken over duurzaamheid opnemen.

Communicatie

Samen met de initiatiefnemers stellen wij een persbericht op. Deze delen we met de pers na besluitvorming.

Aanpak/uitvoering

We informeren de initiatiefnemers over uw besluit. Het is daarna aan de initiatiefnemers om het plan verder uit te werken. Dit uitgewerkte plan dient vervolgens als basis voor de anterieure overeenkomst en de ruimtelijke procedure.

Advies van adviserende Teams

Het plan is afgestemd met de collega's van Verkeer (AvdD), Natuur en landschap (ET) en Wonen (MJ).

Aanvullend vanuit Natuur en Landschap: In principe kan er vanuit natuur en landschap ingestemd worden met het bebouwen van de locatie, als dat ook een meerwaarde voor groen oplevert. In het huidige plan van initiatiefnemers is de bebouwingsdruk behoorlijk groot voor dit oppervlakte. Ik zou daarom adviseren om één gebouw minder te plaatsen. Het natuurinclusief bouwen (nestkasten, etc.) heeft daarbij de voorkeur en zou ik graag als voorwaarde mee willen geven.

Openbaarheid

Het voorstel is openbaar.

De bijlage is openbaar.

Bijlagen

- 1 Principeverzoek
- 2 Persbericht