gemeente Rheden

Raadsvoorstel

portefeuillehouder
R. Haverkamp

begrotingsprogramma
3 Gebiedsontwikkeling

draagt bij aan Global Goal(s)
11 Duurzame steden en gemeenschappen

b en w-vergadering
2 november 2021

agendapunt
5

bijlage(n) ter inzage
1

rol raad
Ter besluitvorming

soort document
Raadsvoorstel en -besluit

voorbereidende vergadering
13 januari 2022

agendapunt

raadsvergadering
25 januari 2022

agendapunt

onderwerp
Startnotitie locatie voormalige hockeyvelden Dieren (Admiraal Helfrichlaan 87b).

INHOUD VOORSTEL
- Vaststellen van startnotitie locatie voormalige hockeyvelden Dieren (Admiraal Helfrichlaan 87b).
- Instemmen met afwijken van kaders als gesteld in de structuurvisie Dieren om kansen te benutten voor recreatieve functies op deze plek. In plaats daarvan te kiezen voor een invulling van de kavel met woningbouw, Tiny houses en Natuurtuin.
- Instemmen met beschikbaar stellen van € 75.000,00 voorbereidingskrediet ten laste van de reserve risicobuffer grondexploitatie.

1 Waartoe is het voorstel gedaan?
Dit voorstel dient om te komen tot het vaststellen van de planuitgangspunten voor het ontwikkelen van de locatie aan de Admiraal Helfrichlaan 87b (voormalige hockeyvelden). Na vaststelling wordt de startnotitie uitgewerkt in een kader waarover de verschillende belanghebbenden geïnformeerd worden en om reactie gevraagd. Dit kader wordt ter vaststelling voorgelegd aan uw raad.

2 Wat is de aanleiding?
De gronden aan de Admiraal Helfrichlaan 87b waren tot maart 2018 in gebruik door Mixed Hockey club Dieren. Als gevolg van de verhuizing van de hockeyclub zijn de gronden teruggegaan naar de gemeente als volledig grondeigenaar. Er is geen behoefte meer aan een invulling met sportdoeleinden, waarmee de grond beschikbaar komt voor andere doeleinden.
De gemeenteraad heeft in november 2020 de motie ‘bouwen voor de toekomst’ aangenomen. In deze motie is het college gevraagd de mogelijkheden voor woningbouw te onderzoeken op de locatie van de voormalige hockeyvelden in Dieren en hierbij lopende initiatieven in ogenschouw te nemen. Hierbij is eveneens aangegeven dat er behoefte is aan vernieuwende vormen van woningbouw en dat deze nieuwe woonvormen Tiny houses kunnen zijn op de voormalige hockeyvelden.
Vanuit Coöperatieve vereniging Dieren-West is er de wens om op de voormalige hockeyvelden in Dieren een natuurtuin te realiseren.

3 Wat is het bestaand beleid c.q. kader?

- Coalitieakkoord 2018-2022 Rheden geeft energie: Inwoners en ondernemers komen steeds makkelijker zelf met initiatieven en plannen. Wij willen de initiatieven in de samenleving zo actief mogelijk faciliteren waarbij versterking en behoud van de kernkwaliteiten centraal staan.
- Coalitieakkoord: De gemeente Rheden streeft naar een duurzaam woningbestand dat voldoet aan de vraag en bijdraagt aan een goed woon- en leefklimaat. Wij streven naar een gevarieerder palet aan woningtypen en woonmilieus.
- Structuurvisie Dieren, mijn droom van morgen (april 2019): Op de voormalige hockeyvelden van MHC in Dieren-West liggen kansen voor nieuwe recreatieve functies. Wij onderzoeken de mogelijkheden voor een doorgaand voetpad naar het achterliggende bosperceel. Ook is er een bewonersinitiatief voor een Tiny Forest/ voedselbos, dat hier een plek kan krijgen.
- Besluit college (16 februari 2021) om mogelijkheden voor woningbouw op voormalige hockeyvelden aan de Admiraal Helfrichlaan 87b te onderzoeken en hierbij eveneens ruimte te geven aan het initiatief voor de natuurtuin.
- Bestemmingsplan landelijk gebied (2010): De gronden zijn bestemd voor Dagrecreatie met in bijlage 3 opgenomen alleen toegestaan Veldcomplex (met verlichting) en kantine.
- Ligging in grondwaterbeschermingsgebied.
- Woonvisie 2020-2026 (september 2020), Samen wonen in Rheden.
- Woningbouwopgave waar wij voor staan, tekort aan woonruimte.
- Vastgoedbeleid/grondbeleid; gronden zoveel mogelijk inzetten voor beleidsdoeleinden, indien dat niet mogelijk is, verkopen van deze gronden.
- Duurzaamheid.

4 Wat willen wij bereiken?

Wij willen komen tot de realisatie van een plan met drie pijlers; te weten woningbouw (regulier), vernieuwende woonvorm in de vorm van Tiny houses en een Natuurtuin.
De startnotitie (bijlage 1) bevat het proces en enkele gemeentelijke uitgangspunten.
Na vaststelling van de startnotite gaan wij een kadernota opstellen waar belanghebbenden bij betrokken worden.

5 Wat gaan wij ervoor doen?

In de startnotitie is het proces uitgelijnd om tot planvorming te komen. Wij zoeken daarbij de balans tussen enerzijds de wens om nieuwe woningen te bouwen, ruimte te geven aan vernieuwende woonvorm (Tiny houses) en de wens vanuit Coöperatieve vereniging Dieren-West om een Natuurtuin te realiseren binnen het plangebied.

Qua proces stellen wij het volgende voor:

1 Initiatieffase: startnotitie.
   In deze startnotitie zijn de functies opgenomen die in het plangebied die verder onderzocht worden op haalbaarheid (drie pijlers). Hierbij zijn enkele ruimtelijke, financiële en communicatieve uitgangspunten opgenomen voor het vervolg en is het beoogde proces weergegeven voor uitwerking van de plannen.
   Besluitvorming: gemeenteraad.
2 Definitiefase: kadernota.
   Op basis van de startnotitie worden kaders opgesteld waarbinnen het onderzoek kan worden uitgevoerd en de plannen worden uitgewerkt. Dit wordt vertaald naar een vlekkenplan. Dit geeft een eerste beeld wat er mogelijk is binnen het plangebied.
   De conceptkadernota wordt op grond van de Inspraakverordening Rheden ter inzage gelegd.
   Besluitvorming: gemeenteraad.

3 Ontwerpfase: stedenbouwkundig plan.
Op basis van de vastgestelde kaders wordt een stedenbouwkundig plan opgesteld. Uit dit stedenbouwkundige plan blijkt waar welke pijler in het plangebied een plek kan krijgen en hoeveel ruimte dit inneemt. Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan worden belanghebbenden betrokken. Gelijktijdig aan het opstellen van het stedenbouwkundig plan wordt op basis van de programmatische invulling van het plangebied een financiële doorrekening gemaakt van ontwerpkeuzes en programmeringen.
Besluitvorming stedenbouwkundig plan en financiële doorrekening: college.
4 Voorbereidingsfase: omgevingsplan en grondexploitatie (GREX).
Het stedenbouwkundige plan wordt vertaald in een omgevingsplan (formeel juridisch toetsingskader). Gelijktijdig wordt een GREX opgesteld.
Besluitvorming: gemeenteraad.
5 Realisatiefase: uitgifte van het terrein en realisatie.
Besluit college.
6 Beheersfase: het project is gerealiseerd. Het projectplangebied (gronden die in gemeentelijk eigendom blijven) wordt overgedragen naar de 'staande organisatie' (de lijn organisatie).

6 Wat zijn de financiële consequenties?

Op dit moment is geen budget geraamd. Om tot een omgevingsplan te komen, worden plankosten gemaakt. Het voorstel is om voor deze plankosten een krediet beschikbaar te stellen van € 75.000,00. Het gaat hierbij om een voorfinanciering, aangezien er nog geen grondexploitatie is vastgesteld. Genoemde plankosten kunnen te zijner tijd worden opgevangen in de grondexploitatie. Zodra de grondexploitatie is vastgesteld kunnen de opbrengsten en kosten (waaronder de plankosten), op basis van het stedenbouwkundig plan worden verwerkt in de grondexploitatie. Het uiteindelijke resultaat is afhankelijk van het programma wat ter plaatste gerealiseerd kan worden en de kosten die gemaakt moeten worden om het plan te realiseren. De verwachting is dat de te maken kosten kunnen worden gedekt uit de te verwachten opbrengsten.

Het voorbereidingskrediet van € 75.000,00 wordt gedekt ten laste van de reserve risicobuffer grondexploitatie. Het huidige saldo van deze reserve bedraagt € 1.336.000,00. Hiervan is € 1.067.000,00 geoormerkt voor dekking implementatie-kosten Omgevingswet. De restantmiddelen van € 269.000,00 zijn bestemd voor dekking van uitgaven van lopende grondcomplexen. Dit betekent dat de reserve risicobuffer grondexploitatie aangevuld dient te worden. Dit is nodig om genoemd voorbereidings-krediet te kunnen dekken alsmede andere toekomstige uitgaven gerelateerd aan activiteiten voor grondexploitatie.
De aanvulling van de reserve risicobuffer grondexploitatie is onderdeel van een in 2022 op te stellen 'Nota herziening reserves & voorzieningen'. Bij die herziening zal dan worden bepaald hoeveel er aan de reserve grondexploitatie moet worden toegevoegd.
Deze toevoeging zal gevoed moeten worden uit de algemene reserve en/of door herschikking van de overige reserves en voorzieningen.

7 Wat zijn de risico's?

Voor de uitwerking van de plannen zijn de gebruikelijke risico's van toepassing die bij ruimtelijke plannen behoren.

Wanneer plannen niet uitvoerbaar blijken dan kunnen de gemaakte voorbereidingskosten niet gedekt worden vanuit de te verwachten opbrengsten.

8 Wat is het draagvlak voor dit voorstel?

Direct omwonenden zijn geïnformeerd dat de genoemde pijlers de gewenste richting is vanuit het college. Bij het opstellen van de kadernota (stap 2) worden belanghebbenden betrokken en zal het draagvlak (in meer of mindere mate) blijken.

9 Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd?
De inhoud van de startnotitie is besproken met Coöperatieve vereniging Dieren-West. Bij het opstellen van de kaders worden de verschillende belanghebbenden geïnformeerd en om reactie gevraagd op de kaders. De conceptkadernota wordt op grond van de Inspraakverordening Rheden ter inzage gelegd. Van deze inspraak zal een eindverslag worden opgesteld en bij het raadsvoorstel voor de Kadernota worden gevoegd.

10 Wordt er een evaluatie uitgevoerd?
Bij het voorstel voor de kadernota aan uw raad worden uitkomsten van de inspraak ten aanzien van de kadernota met u gedeeld.

De Steeg, 2 november 2021

Burgemeester en wethouders van Rheden,

Carol van Eert,
burgemeester.

Nadja Renkema,
secretaris.