gemeente Rheden

B en W-voorstel

portefeuillehouder	begrotingsprogramma	draagt bij aan Global Goal(s)
P. Hofman	3 Gebiedsontwikkeling	11 Duurzame steden en gemeenschappen

b en w-vergadering	agendapunt	bijlage(n)
		1

rol raad
Ter kennisneming

onderwerp
Gebiedsontwikkeling voormalige hockeyvelden Dieren

INHOUD VOORSTEL
- Instemmen met concept kadernota voor de voormalige hockeyvelden in Dieren;
- Instemmen met ter inzage leggen concept kadernota voor de voormalige hockeyvelden in Dieren.

1 Wat is de aanleiding?
In januari 2022 heeft de gemeenteraad de startnotitie voor de locatie van de voormalige hockeyvelden aan de Admiraal Helfrichlaan 87b te Dieren vastgesteld. In deze startnotitie is het proces opgenomen dat doorlopen wordt om de haalbaarheid van een ontwikkeling op deze locatie te onderzoeken. De volgende stap in het proces is het formuleren van kaders waarbinnen een herontwikkeling kan plaatsvinden. Deze kaders zijn in concept opgesteld. We stellen voor om, conform de startnotitie, deze concept kadernota ter inzage te leggen, zodat een ieder hier kennis van kan nemen en een reactie op kan geven.

2 Wat is het bestaand beleid c.q. kader?
- Startnotitie locatie voormalige hockeyvelden Dieren (Admiraal Helfrichlaan 87b) vastgesteld door de gemeenteraad januari 2022.
- Woonvisie 2020 – 2026 "Samen wonen in Rheden"
- Beleid/wetgeving als opgenomen in de concept kadernota.
- Inspraakverordening Rheden

3 Wat willen wij bereiken op de genoemde Global Goal(s)?
Een duurzame invulling van het braakliggende terrein in Dieren met woningen (regulier), Tiny houses en een natuurtuin.

4 Wat gaan wij ervoor doen?
Kader voor de ontwikkeling
Het kader voor de ontwikkeling is ingegeven door de 3 pijlers waarvan we onderzoeken of deze een plek kunnen krijgen in het gebied. Op basis van deze pijlers is de concept kadernota opgesteld. Deze concept kadernota richt zich vooral op de pijlers woningbouw (regulier) en Tiny houses. Het uitwerken van de pijler natuurtuin is aan de Coöperatieve vereniging Dieren-West (CVDW) om hier te zijner tijd een invulling aan te gaan geven in samenspraak met de gemeente. Kaders hiervoor zijn in eerder stadium al gedeeld met CVDW en deze zijn ook opgenomen in de concept kadernota.

De kaders voor de woningbouw en Tiny houses worden vooral bepaald door wet- en regelgeving omtrent grondwaterbescherming en milieuzonering. De woonvisie is het uitgangspunt bij het gekozen programma. Eveneens zijn onder andere enkele stedenbouwkundige en verkeerskundige uitgangspunten opgenomen. In de bijlage is de concept kadernota opgenomen.

Ter inzage leggen
We leggen de concept kadernota gedurende een periode van 6 weken ter inzage, zowel digitaal als fysiek. We informeren direct aanwonenden hierover door middel van een brief. We organiseren een inloopavond waar geïnteresseerden kennis kunnen nemen van de inhoud van de concept kadernota en verhelderende vragen kunnen stellen. Hierbij nodigen we ook de mensen uit die in het verleden bij de gemeente kenbaar hebben gemaakt geïnteresseerd te zijn in een (plek voor) Tiny house(s).

Doorkijk acties en planning
Na de periode dat de concept kadernota ter inzage heeft gelegen, maken we van de ingekomen reacties een inspraaknota. Hierin zijn de verschillende reacties opgenomen die we ontvangen hebben en de ambtelijke reactie hierop. Mogelijk wordt de concept kadernota aangepast naar aanleiding van de reacties en wordt de kadernota definitief gemaakt. De definitieve kadernota met inspraaknota leggen we vervolgens aan uw college voor om voor te leggen aan de gemeenteraad ter vaststelling. Naar verwachting kan de raad in kwartaal 2 2023 de kadernota vaststellen. Met de vastgestelde kaders kan in de volgende fasen verder uitgewerkt worden ten behoeve van woningbouw, Tiny houses en een natuurtuin. Hiervoor gaan we na vaststelling van de kadernota een private partij (ontwikkelaar) bij het proces betrekken om dit verder uit te werken. Voor de Tiny houses vragen we deze ontwikkelaar collectief duurzaam wonen te faciliteren en ons mee te nemen in de aanpak hiervoor.
We zoeken een partner die hierin het voortouw neemt om deze planontwikkeling verder uit te werken. Dit doen we door een zogenaamde partnerselectie. Door de ontwikkelende partij wordt in samenwerking met betrokkenen een stedenbouwkundig plan voor het gebied opgesteld. Wij blijven grondeigenaar, maar laten een ontwikkelende partij het plan verder uitwerken.

5 Wat zijn de financiële consequenties?

Aan dit besluit zijn geen financiële consequenties verbonden. De grond is van de gemeente Rheden. De uiteindelijke financiële uitkomst hangt af van de mogelijkheden van het terrein en de kosten die gemaakt moeten worden om woningbouw op deze locatie mogelijk te maken. Met het programma als opgenomen in de kadernota is de verwachting dat er een positief resultaat behaald zal worden. De gemeenteraad heeft financiële middelen beschikbaar gesteld om de haalbaarheid van de drie pijlers op deze locatie te onderzoeken.

Inzicht verloop beschikbaar budget	*Structureel/ incidenteel*	*2019*	*2020*	*2021*	*2022*
Budget					
Af: aangegane verplichtingen					€ 8.000
Bij: inkomsten					
Beschikbaar					€ 75.000
Gevraagd budget					
Restant budget nog beschikbaar					€ 67.000

6 Wat zijn de risico's?

De planlocatie bevindt zich in de directe nabijheid van het Natura 2000-gebied de Veluwe (0-500 meter). De inrichting van het gebied mag geen negatieve effecten veroorzaken op het Natura 2000 gebied de Veluwe. Gezien de nabije ligging t.o.v. de Veluwe moet ten aanzien van de plannen inzicht verkregen worden in de (negatieve) effecten op dit gebied zoals mogelijke externe effecten van stikstofdepositie, effecten van verlichting, geluid etc. T.a.v. stikstofdepositie is gebleken dat er snel een overschrijding is ten aanzien van de stikstofdepositie. Er moet onderzocht worden of er mogelijkheden zijn om een oplossing te vinden voor de stikstofproblematiek. Bijvoorbeeld door saldering, een vergunningsaanvraag met verzoek om depositieruimte vanuit het SSRS (Stikstof registratiesysteem), of onderzoeken of een autoluwe wijk een oplossing kan zijn.
Risico is dat er slechts een beperkt programma haalbaar is, of tot een later stadium gewacht moet worden totdat er ruimte beschikbaar komt ten aanzien van stikstof.

7 Wat is het draagvlak voor dit voorstel?

Het draagvlak zal blijken uit de reacties die we ontvangen op de concept kadernotitie.

8 Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd?

Omwonenden en geïnteresseerden die bij ons als gemeente bekend zijn ten aanzien van Tiny houses ontvangen een uitnodiging om kennis te nemen van de concept kadernota. Ook wordt een inloopavond georganiseerd waar informatie ten aanzien van de concept kadernota gedeeld wordt en de mogelijkheid bestaat om vragen te stellen. Er wordt een bekendmaking opgenomen in de Regiobode om dit besluit kenbaar te maken en zo belangstellenden hierover te informeren.

9 Wordt er een evaluatie uitgevoerd?

Van de reacties die we krijgen op de concept kadernota maken we een inspraaknota. Hierin worden de binnengekomen reacties gebundeld. Mogelijk leidt dit tot aanpassingen van de concept kadernota. De kadernota inclusief de inspraaknota leggen we aan u voor om ter vaststelling aan te bieden aan de gemeenteraad.

De Steeg,