Factsheets Ruimtelijke Projecten

Hierbij brengen wij u op de hoogte van de stand van zaken van een aantal aansprekende ruimtelijke projecten waar op dit moment aan wordt gewerkt bij de gemeente Rheden. Per project is een 'factsheet' gemaakt.

Toelichting prioritering
Nieuw is dit keer dat de prioritering per plan is toegevoegd. Er is onderscheid gemaakt in de volgende categorieën projecten.

Prioriteit A
Plannen waar we de hoogste prioriteit aan geven. Dat wil zeggen capaciteit voor vrij maken en de meest ervaren mensen op inzetten. Dit kan ten koste gaan van de andere plannen waar aan wordt gewerkt. Wanneer capaciteit of specialistische kennis en kunde ontbreekt zoeken we ingehuurde capaciteit, mits de financiële middelen hiervoor aanwezig zijn. Het gaat met name om projecten waar meer dan 100 (passende) woningen worden toegevoegd.

Prioriteit B
Naast projecten met extra grote prioriteit zijn er ook projecten met minder grote woningaantallen maar die nog steeds substantieel bij kunnen dragen aan het woningtekort of aan andere beleidsdoelen. Ook hieraan willen we prioriteit blijven geven. Dat wil zeggen: waar mogelijk handelen we proactief en zorgen we dat de bestaande capaciteit hiervoor maximaal wordt ingezet. Het gaat men name om projecten waar 30 of meer woningen worden toegevoegd.

Prioriteit C
Plannen waar we om allerlei redenen mee door (moeten) gaan, maar niet met de hoogste inzet. Waar mogelijk nemen we een toetsende rol aan. Met name (kleinere) particuliere initiatieven vallen onder deze categorie. Voor deze plannen zetten we de (voorheen) proactieve houding om in een toetsende, meer afwachtende houding. De initiatiefnemer moet de plannen en bijbehorende onderzoeken uitzetten en aanleveren.

Prioriteit D
Plannen die we temporiseren of tijdelijk 'on hold' zetten en waarvoor we later kijken of we het weer (actief) oppakken. Veelal gaat het om plannen die om allerlei redenen moeilijk van de grond komen. Bijvoorbeeld vanwege het niet kunnen voldoen aan wetgeving op het gebied van stikstof. Of omdat we weten dat het plan voorlopig niet kan worden aangesloten op het elektriciteitsnet (netcongestie). Het kan ook zijn dat er een onderzoek moet plaatsvinden dat veel tijd in beslag neemt en waar het vervolg op moet wachten. Op dit moment zijn er geen grotere / meer aansprekende plannen in deze categorie aangewezen.

Arnhemsestraatweg 17 Velp

Portefeuillehouder: Paul Hofman

Prioritering - B



Plan

De eigenaar wenst het bestaande kantoorpand om te bouwen tot woningen. Het gaat om 30 levensloopbestendige woningen in verschillende prijsklassen. De kantoorvilla aan de voorzijde blijft als zodanig in gebruik. Het plan draagt bij aan het terugdringen van het woningtekort.

Stand van zaken

Tegen de vergunning is bezwaar gemaakt. Momenteel vinden er gesprekken plaats tussen initiatiefnemer en bezwaarmakers.

Wat is er besloten?

Er is in het voorjaar van 2024 een omgevingsvergunning verleend.

Participatie

De verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij de aanvrager. Er is onder andere een informatieavond georganiseerd.



Planning

Plan is in afwachting van de gesprekken tussen aanvrager en bezwaarmakers en eventueel de verdere behandeling van het bezwaar.

Geld

Niet van toepassing, alle kosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Er zijn leges betaald.

gemeente Rheden

Arnhemsestraatweg 348-352 Velp

Portefeuillehouder: Paul Hofman

Prioritering - B

Plan

Het nieuwe plan voorzag in 41 appartementen (in 2 gebouwen) en 8 patio woningen waarvan 70% in de categorie betaalbaar. Dit is een locatie waar nu huisvesting voor internationale studenten en opvang voor vluchtelingen plaatsvindt in 2 voormalige kantoorpanden.

Wat is er besloten?

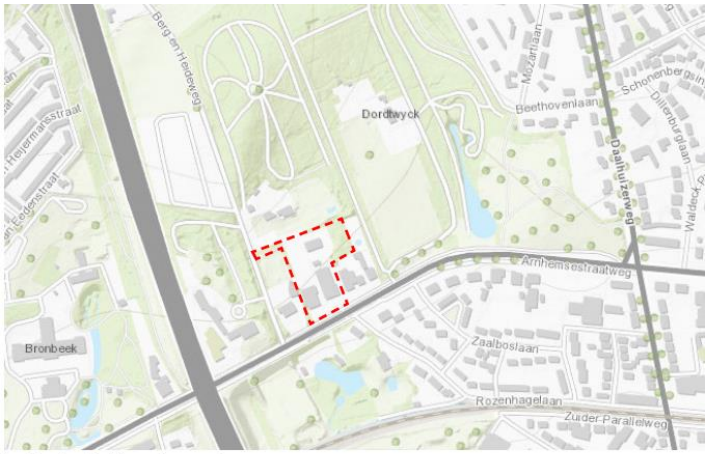
Het college heeft in juni 2023 een principebesluit genomen over een ontwikkeling van circa 41 appartementen en 8 patiowoningen op deze locatie. Aan dit principebesluit was een termijn van één jaar verbonden om het plan verder uit te werken.

Stand van zaken

In een gesprek met de wethouder en de projectleider heeft de initiatiefnemer te kennen gegeven het plan niet verder te willen ontwikkelen. Het initiatief is daarmee voortijdig afgebroken en is de termijn uit het principebesluit verstreken.
De bestaande voormalige kantoorpanden behouden de huidige bestemming (wonen, waarbij kamerbewoning is toegestaan).



Figuur 1: Landschapsplan



Locatie plangebied t.o.v. zijn omgeving

Figuur 2: locatie plangebied t.o.v. zijn omgeving

gemeente Rheden

Hoofdstraat 2, Velp

Portefeuillehouder: Paul Hofman

Prioritering - C

Plan

Het plan omvat de realisatie van ongeveer 18 appartementen waarvan 70% betaalbaar. Parkeren voor de bewoners vindt plaats in een parkeerkelder. Het plan draagt bij aan het terugdringen van het woningtekort.

Wat is er besloten?

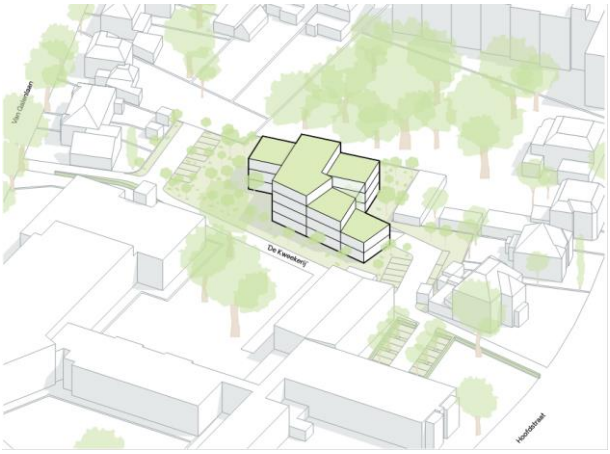
Het college heeft in juni 2023 besloten in principe aan het plan te willen meewerken.

Stand van zaken

Overleg met omwonenden is de eerstvolgende stap. Op basis van dit overleg als ook de voorwaarden zoals door ons gesteld zal het plan verder uitgewerkt worden.

Participatie

Initiatiefnemer is verantwoordelijke voor het tijdig informeren van omwonenden. Dit voorafgaand aan de benodigde ruimtelijke procedure.



Figuur1: Bovenaanzicht ontwerpvariant nieuwbouw appartementen Hoofdstraat 2 Velp

Planning

Het plan zal eerst met omwonenden besproken worden. Van daaruit zal het plan verder uitgewerkt worden. De verwachting is dat in de eerste helft van 2025 de benodigde procedure gestart kan worden

Geld

Het is een particulier initiatief, kosten zijn voor initiatiefnemer.

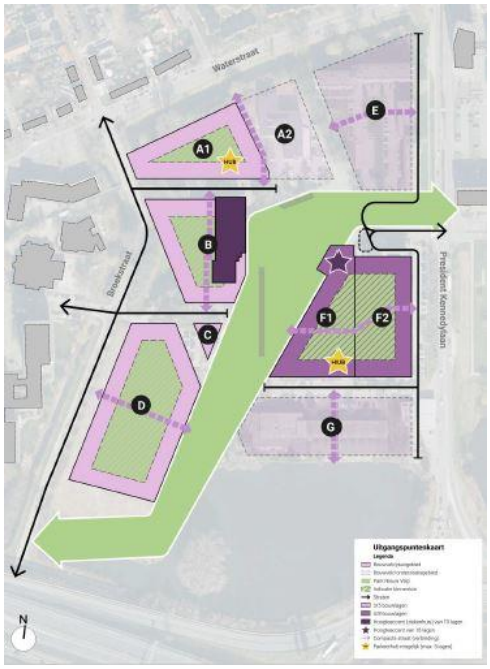
IJssel District, Velp

Portefeuillehouder: Gea Hofstede

Prioritering - A

Plan

Naar aanleiding van het vertrek van het ziekenhuis, heeft de gemeente samen met andere eigenaren in het gebied het ‘Masterplan IJsseldistrict’ vastgesteld. Het Masterplan beoogd een transformatie van het gebied naar woningbouw. Uitgangspunt is stedelijk woongebied met een park voor ontmoeting. Zo past de planvorming bij het coalitieakkoord: groener, socialer en dichterbij de inwoners.



Figuur 1: Uitgangspuntenkaart ontwikkelplan IJssel District

Wat is er besloten?

De startnotitie, kadernota (2 juli 2020) en ‘Masterplan IJsseldistrict’ (22 februari 2022) zijn vastgesteld door de gemeenteraad. Ook heeft het college een intentieovereenkomst gesloten (medio 2021). Op 27 juni is door de raad het ontwikkelplan IJssel District en de grondexploitatie vastgesteld. Op 4 juli 2023 heeft het college besloten om de bestemmingsplanprocedure te starten. Op 3 oktober 2023 heeft het college ingestemd met de Anterieure Raam- en koopovereenkomst, op 19 december 2023 heeft de gemeenteraad het Bestemmingsplan en he Beeldkwaliteit plan vastgesteld. Hier zijn geen bezwaren op gekomen en daarmee zijn de plannen onherroepelijk.

Stand van zaken

De gemeente en de ontwikkelende partijen hebben gezamenlijk het ontwikkelplan opgesteld. Dit is een uitwerking van het masterplan binnen de kaders van de subsidietoekenning. Op basis van het ontwikkelplan is de gemeentelijke grondexploitatie opgesteld. Ontwikkelaar en gemeente hebben vooroverleg over de aanvraag omgevingsvergunning voor de transformatie van de toren van het voormalige ziekenhuis. De planning is dat deze nog in 2024 wordt aangevraagd en vergund, waarna voor 15 december 2024 de ‘start bouw’ een feit is.

Participatie

Belangstellende hebben tijdens inloopavonden kennis kunnen nemen van concept kadernota, masterplan, het ontwikkelplan en het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan. De reacties zijn samengevat en betrokken bij de besluitvorming over deze stukken door de gemeenteraad. De omwonenden en andere belangstellenden worden op de hoogte gehouden via nieuwsbrieven en informatieavonden.

Planning

De planning is om voor 15 december 2024 te starten met de bouw van de eerste woningen.

Geld

De WBI-subsidieaanvraag vanuit het Rijk is toegekend. Met de ontwikkelende partijen zijn afspraken over kosten vastgelegd in een overeenkomst. Ook is de gemeentelijke grondexploitatie opgesteld en vastgesteld door de gemeenteraad. De grondexploitatie wordt jaarlijks in de begrotingscyclus meegenomen en gemonitord.

gemeente Rheden

Velp-Zuid

Portefeuillehouder: Gea Hofstede

Prioritering - A



Figuur 1:Deelgebieden in het verandergebied Velp-Zuid

Plan

In Velp-Zuid werkt de gemeente Rheden samen met Vivare, HVR en betrokken bewoners in klankbordgroepen (hiervoor: Wijkplatform) aan een herstructureringsplan. Er worden woningen gerenoveerd, gesloopt en nieuw gebouwd. Vivare wil vernieuwen en de gemeente Rheden werkt mee vanuit duurzaamheid en het toevoegen van extra groen bij de inrichting van de openbare ruimte. Het herstructureringsplan bestaat uit verschillende deelgebieden.

Wat is er besloten?

De ambities voor de wijk zijn breed geformuleerd en liggen zowel op sociaal als ruimtelijk vlak en op woonverbetering en liggen in het verlengde van de huidige ambities ‘groener, socialer en dichterbij’. Belangrijke doelstellingen zijn onder andere:

- Velp-Zuid is in de toekomst een sterke levendige en leefbare wijk, waarin ruimte is voor ontmoetingen tussen bewoners.
- Velp-Zuid is een onderscheidende, aantrekkelijke wijk in Velp en de regio Arnhem met meer ruimte voor openbare ruimte, parkeren en groen en is ‘schoon en veilig’.
- Velp-Zuid biedt een gevarieerd woonaanbod voor verschillende leeftijdscategorieën met toekomstbestendige en duurzame woningen voor lage en middeninkomens.

Participatie

Betrokken bewoners worden op de hoogte gehouden. Vivare en gemeente werken hierin nauw samen. In deelgebied 3 is een klankbordgroep van actieve bewoners en HVR betrokken bij de voorbereiding van het laatste plan. Hiervoor hebben een drietal participatieronden plaats gevonden wat tot een nieuw inrichtingsvoorstel voor de nieuw te bouwen woningen van Vivare heeft geleid.

Stand van zaken

De deelgebieden 1, 2, 4 en 6 zijn inmiddels afgerond.

- In deelgebied 5 wordt de herstructurering -op 6 sociale woningen na- afgerond en vindt momenteel gefaseerd de sleuteloverdracht plaats van de 38 nieuwbouwwoningen aan Dr. Schaepmanstraat. In oktober 2024 wordt de hele straat woonrijp opgeleverd. Helaas moest de gemeente in de 1e helft van 2024 wachten met het woonrijp maken van de straat vanwege capaciteitsproblemen van de onderaannemers bij de nutspartijen.
- Voor deelgebied 3 bevinden we ons in de fase van Schetsontwerp waarbij het stedenbouwkundig plan op de haalbaarheid wordt getoetst. In het voorstel van Vivare voor de woningen is gekozen voor het ‘sloop-nieuwbouw’ scenario omdat het renovatiescenario erg duur uit viel en bovendien geen perspectief voor de langere termijn biedt. Het voorliggende scenario biedt meer mogelijkheden voor uitbreiding met nieuw gedifferentieerd woonprogramma en een groenere herinrichting van de openbare ruimte.

Planning

In het 4e kwartaal van 2024 en 1e helft van 2025 wordt voor deelgebied 3 gewerkt aan een definitief stedenbouwkundig plan, een inrichtingsplan voor de openbare ruimte en worden ruimtelijke onderzoeken uitgevoerd in het kader van de Omgevingsvergunning.

Geld

Volgens de raamovereenkomst met Vivare.

gemeente Rheden

Waterstraat, Velp



Figuur 1: Voormalig kantoorpand Vivare te Velp.



Figuur 2: Ontwerp 60 wooneenheden Waterstraat te Velp

Portefeuillehouder: Paul Hofman

Prioritering - B

Plan

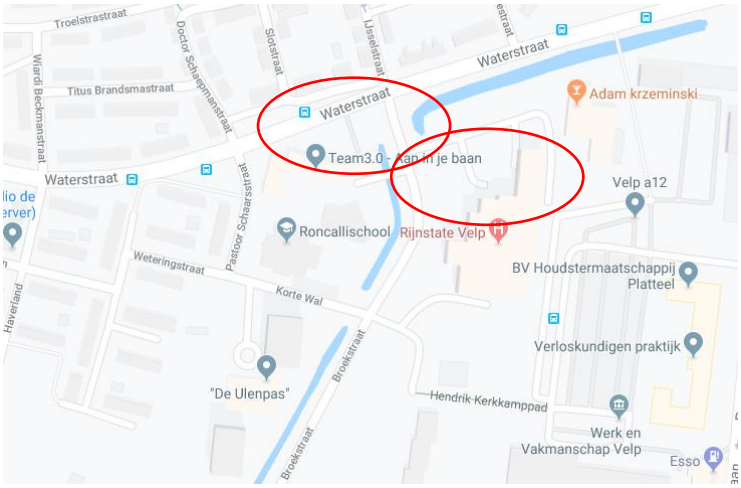
Vivare heeft het kantoorpand verkocht aan een ontwikkelaar. Er is een plan ingediend om het pand te transformeren naar 60 wooneenheden. Het plan draagt bij aan het terugdringen van het woningtekort.

Wat is er besloten?

Er is een omgevingsvergunning verleend, deze is onherroepelijk.

Stand van zaken

De ontwikkelaar is gestart met de bouw. Naar verwachting is de oplevering begin 2025.



Figuur 3: Locatie Kantoorpand Waterstraat te Velp

Planning

De bouw is gestart, oplevering begin 2025.

Geld

Het is een particulier initiatief, kosten zijn voor initiatiefnemer.

gemeente Rheden

Arnhemsestraatweg naast 101 te Velp en Hupkes te Dieren

Portefeuillehouder: Gea Hofstede

Prioritering - A



Figuur 1: Locatie Hupkes, Dieren

Plan

Plan is om twee locaties in de gemeente aan te kopen en hier, in samenwerking met Vivare, twee nieuwe woonbuurten te realiseren. Het gaat om de volgende locaties:
- Arnhemsestraatweg (naast 101) in Velp, ook wel het ‘Gat van Gerritsen’ genoemd.
- Het bedrijfsperceel van Houtbedrijf Hupkes aan de Spankerenseweg in Dieren

Wens is hier in totaal minimaal 205 woningen te realiseren, verdeeld over beide locaties. Een gedeelte van de woningen is bestemd voor de opvang van asielzoekers.

Stand van zaken

Op dit moment worden de laatste activiteiten verricht om de koopovereenkomsten tot stand te laten komen en wordt het planproces vormgegeven om tot ontwikkeling te komen.

Wat is er besloten?

De raad heeft in september een positieve zienswijze gegeven om tot aankoop over te gaan.

Participatie

Momenteel wordt een participatie- en communicatieplan opgesteld waarbij de samenhang met de ontwikkeling in Stenfert nadrukkelijk aandacht krijgt.



Figuur 2: Arnhemsestraatweg naast 101, Velp

Planning

Op basis van de afspraken met het Rijk is de planning erop gericht om op 1 juli 2026 woningen beschikbaar te hebben.

Geld

De middelen voor aankoop van deze gronden zijn verzekerd vanuit de middelen vanuit het Rijk.

Bloemershof, Dieren

Portefeuillehouder: Gea Hofstede

Prioritering - B

Plan

Bloemershof betreft een gebiedsontwikkeling waarbij de gymzaal, school en brandweerkazerne klaar zijn. Op het resterende terrein is woningbouw beoogd. Het bestemmingsplan gaat uit van 32 woningen. Er worden betaalbare en levensloopgeschikte woningen toegevoegd met dit plan. Het plan draagt bij aan het tegengaan van het woningtekort en hiermee aan de doelen uit het coalitieakkoord.

Wat is er besloten?

Het bestemmingsplan is op 27 februari 2024 vastgesteld door de gemeenteraad. Daarbij is een motie aangenomen om een jaar na realisatie van de woningen de verkeerssituatie ter plaatse te evalueren.

Het college heeft de Koop-, Ontwikkel-, Realisatieovereenkomst met ontwikkelaar Reinbouw B.V. gesloten.

Stand van zaken

De provincie heeft een conceptvergunning Wet natuurbescherming (i.v.m. de uitstoot van stikstof) verleend. Er is echter geen stikstofruimte meer beschikbaar in de SSRS (stikstofbank), waardoor de definitieve vergunning niet kan worden verleend. De consequentie is dat er niet kan worden gestart met de bouw, het is onduidelijk wanneer dit wel het geval zal zijn.

Daarnaast is het nog niet zeker of de netcongestieproblemen in het stroomnet gevolgen zal hebben voor dit plan: het risico bestaat dat er niet of niet voldoende elektriciteit kan worden geleverd door Liander. Hier wordt overleg over gevoerd.



Figuur 1: School de Tender en Brandweerkazerne in Dieren

Participatie

Omwonenden hebben kunnen inspreken in de procedure van het bestemmingsplan, de twee ontvangen zienswijzen zijn beantwoord. In het participatietraject zijn ook veel positieve reacties ontvangen.



Figuur 2: Massastudie

Planning

Voor wat betreft de verkrijging van de vergunning Wnb (stikstof) is er geen enkele tijdsplanning te geven. Er is daarmee ook geen zicht op wanneer de bouw kan starten.

Geld

De grond is in bezit van de gemeente Rheden. Deze wordt verkocht aan ontwikkelende partij. Het bouw- en woonrijp maken, wordt door ontwikkelaar Reinbouw B.V. uitgevoerd. Na realisatie zal de grond voor de openbare ruimte weer worden terug geleverd aan de gemeente. Er wordt een minimaal positief resultaat behaald met deze ontwikkeling.

gemeente Rheden

Imboslaan, Dieren

Portefeuillehouder: Gea Hofstede

Prioritering - B

Plan

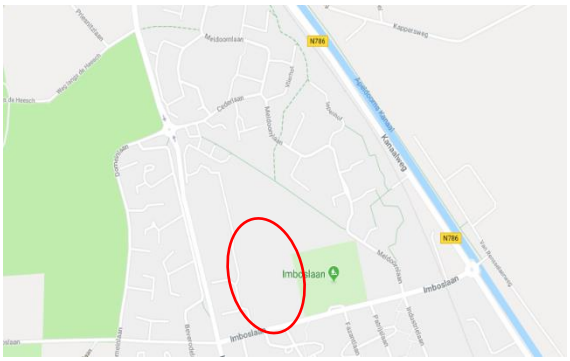
Plan is op deze locatie woningbouw te realiseren. Het winnende plan uit de ontwikkelcompetitie is door het college gegund aan de ontwikkelcombinatie BPD/Klaassen Groep die de plannen verder uitwerken naar een duurzaam (en groen) definitief ontwerp dat op voldoende draagvlak van de omgeving kan rekenen. Het plan draagt bij aan het terugdringen van het woningtekort.

Wat is er besloten?

In het voorjaar van 2020 is de startnotitie vastgesteld uitgaande van 35 te bouwen woningen. De startnotitie is om advies aan de buurt voorgelegd. In januari 2021 is het door DiNO gecoördineerde advies aan de gemeente aangeboden. In juni 2021 is de kadernota, waarin het advies vanuit DiNO is meegewogen aan de raad voorgelegd en geamendeerd.

Stand van zaken

Het betreft een uitdagende locatie. Vanwege stikstof problematiek en uitdagingen op Flora fauna. Er is een das gesignaleerd nabij het gebied. Dit maakt dat onderzoeken opnieuw gedaan moeten worden om inzichtelijk te maken wat de gevolgen hiervan zijn voor verdere planvorming. Hiermee loop het proces minimaal een jaar vertraging op. Uitkomsten kunnen invloed hebben op verdere planvorming. Als uitkomst is dat planvorming verder kan worden opgepakt dan zal op basis van de kaders van de kadernotitie Klaassen/BPD een stedenbouwkundig plan uitwerken dat tussentijds aan de buurt wordt voorgelegd.



Figuur 1: Locatie Imboslaan te Dieren

Planning

Vanwege de benodigde onderzoeken minimaal een jaar vertraagd. Bij positieve uitkomst is uitwerking stedenbouwkundig plan nu voorzien in 2026.

Geld

De grond wordt op marktconforme basis verkocht zodra sprake is van een planologisch haalbaar plan.

Participatie

Wijkplatform DiNO en Stichting behoud bos in Dieren zijn geïnformeerd over de onderzoeken die nu uitgevoerd worden. DiNO deelt dit met haar leden. Wanneer planvorming weer wordt opgepakt wordt omgeving, op de wijze als opgenomen in de kadernota, bij de planvorming betrokken.



Figuur 2: Schetsplan Imboslaan te Dieren

gemeente Rheden

Kop Spoorstraat, Dieren

Portefeuillehouder:
Paul Hofman

Prioritering - B



Figuur 1: Locatie Kop Spoorstraat te Dieren

Plan

Plan is om op deze locatie woningbouw en wellicht een commercieel/maatschappelijke functie in de plint te realiseren die past binnen de ambities en doelstellingen van de gemeente. Dit is een belangrijke entree van Dieren Zuid met aan de andere zijde van het spoor de Gazellefabriek. Hiervoor wordt momenteel de haalbaarheid in samenspraak met de provincie onderzocht.

Participatie

Op dit moment is van participatie nog geen sprake. Eerst wordt onderzocht of een ontwikkeling op deze plek mogelijk is. Als dat blijkt te zijn en gemeente en provincie willen naar herontwikkeling van de locatie dan wordt een participatieplan opgesteld hoe de omgeving te betrekken.

Wat is er besloten?

Als uitgangspunt voor de samenwerking met de gemeente geldt de bestuursovereenkomst 12-12-2012. Daarin zijn tussen gemeente en provincie inzake het project Traverse Dieren diverse afspraken gemaakt:

- De gemeente is juridisch eigenaar van de percelen (ontstaan in periode 'Hart van Dieren' project oud). De provincie is van een aantal percelen economisch eigenaar.
- In de bestuursovereenkomst is afgesproken dat provincie economisch eigenaar is en bevoegd is tot verkopen/inzetten grondposities. De gemeente zal daar, als juridisch eigenaar, aan meewerken.

Planning

Het haalbaarheidsonderzoek wordt dit jaar afgerond. Hierbij wordt meteen bezien wat de vervolgstappen zijn.

Geld

Ten behoeve van het haalbaarheidsonderzoek moeten kosten worden gemaakt. Huidige onderzoekskosten worden gedekt door de provincie vanuit het versnellingsteam woningbouw. Eventuele overige kosten moeten voorgefinancierd worden en komen later ten laste van de exploitatie.

Stand van zaken

Vanwege een nog te beantwoorden vraag uit het verleden (over ontwikkeling overgedragen percelen vanwege Traverse Dieren), heeft de Provincie het versnellingsteam woningbouw de opdracht gegeven om samen met de gemeente de mogelijkheden te verkennen voor een gezamenlijke ontwikkeling van zowel de gemeentelijke als provinciale percelen. Hiervoor is een massastudie uitgevoerd en een inschatting gemaakt wat de residuele waarde van de gronden is bij ontwikkeling. De gemeente moet zich uitspreken of zij gebruik wil maken van het recht op eerste aankoop en de provincie of zij gezamenlijk de tender met de gemeente willen doen of de grond willen overdragen tegen de residuele grondwaarde. Hierover vinden afstemmingsgesprekken plaats.

gemeente Rheden

Stenfert, Dieren

Portefeuillehouder: Gea Hofstede

Prioritering - A

Plan

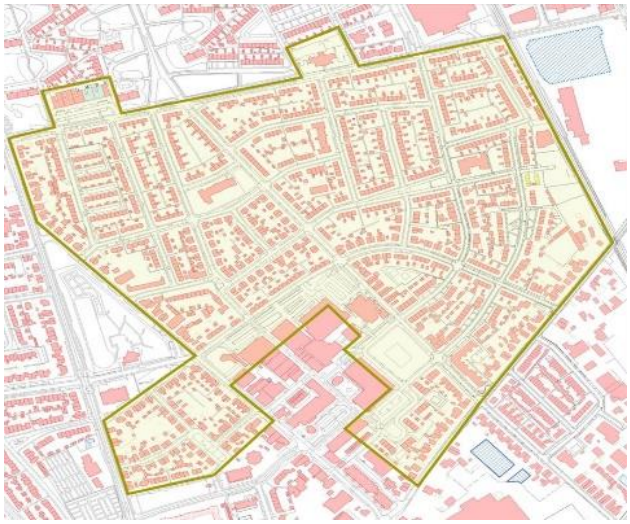
In Stenfert Dieren zijn de gemeente Rheden en Vivare gestart met het opstellen van een ruimtelijke ontwikkelvisie. Vivare is al halverwege de opgave van het gefaseerd verduurzamen (middels groot onderhoud en energetische maatregelen) van bijna 1000 sociale woningen. Gemeente Rheden heeft een aantal projecten lopen vanuit realisering van verschillende beleidsdoelstellingen en ambities. De bedoeling is dat de ontwikkelvisie alle gebiedsthema's goed combineert en zo ook een bijdrage levert aan een fysieke gezonde en veerkrachtige leefomgeving. Met het inrichten van de fysieke leefomgeving wordt ook een bijdrage geleverd aan sociale cohesie, groen, gezondheid, duurzaamheid, klimaatadaptatie, energietransitie, en toekomstbestendig wonen.

Wat is er besloten?

Behalve de Integrale Wijk Aanpak (IWA) Stenfert en de dynamische wijkagenda waarmee het gemeentelijke programmateam werkt, geldt de structuurvisie voor Dieren (2019). De ontwikkelvisie Stenfert zal onderdeel moeten gaan uitmaken van de toekomstige Omgevingsvisie Rheden die in opmaak is.
Ook is er de Woondeal regio Arnhem-Nijmegen waarbij het belang wordt aangegeven van het (versneld) toevoegen van extra woningen in de gemeente Rheden gecombineerd met een verbetering van de leefbaarheid.

Stand van zaken

Eind 2023 is gestart met het maken van een ontwikkelvisie voor een sociale, ruimtelijk gezonde en duurzame toekomst van Stenfert. In 2024 is er heel veel informatie opgehaald via interviews, bijeenkomsten en buurtmomenten en dat wordt nu verder uitgewerkt in een ontwikkelvisie.



Figuur 1: plangebied ontwikkelvisie Stenfert Dieren

Participatie

Bewoners, Vivare, gemeente, Incluzio en betrokken wijkorganisaties werken via de ABCD methodiek van community development. Uitgaan van kwaliteiten en kansen d.w.z. ‘werken vanuit de kracht van de wijk’.

Planning

In het najaar van 2024 is de ontwikkelvisie Stenfert gereed. Dit document biedt meer zicht op de ruimtelijke ontwikkelkansen in Stenfert. De sleutelgebieden en sleutelprojecten die dan in kaart zijn gebracht dienen vervolgens samen met betrokken stakeholders verder uitgewerkt en ontwikkeld te worden.

Geld

Vivare en gemeente betalen ieder de helft van de opdracht.

gemeente Rheden

Voormalige hockeyvelden, Dieren

Portefeuillehouder: Paul Hofman

Prioritering - B

Plan

Op de plek van de voormalige hockeyvelden in Dieren is er de wens om op een deel van deze gronden woningbouw te realiseren en een deel van het terrein in te zetten voor een buurtinitiatief voor een natuurtuin. De woningbouw betreft reguliere woningbouw en vernieuwende woonvormen in de vorm van Tiny Houses. Het plan draagt bij aan het tegengaan van het woningtekort. Er moeten betaalbare en levensloopgeschikte woningen komen. De toevoeging van de natuurtuin heeft een sociale en groene component waar de buurt invulling aan kan geven en draagt hiermee bij aan de doelen uit het coalitieakkoord.



Figuur 1: Locatie Admiraal Helfrichlaan te Dieren

Wat is er besloten?

De gemeenteraad heeft de kadernota op 26 september 2023 goedgekeurd waarbij 1 amendement en 1 motie werden aangenomen.

Participatie

De kadernota is gedeeld met omgeving en geïnteresseerden. Een ieder heeft kunnen reageren bij het ter inzage leggen. Naar aanleiding van reacties is de concept kadernota aangepast en goedgekeurd door de gemeenteraad. In de gemeenteraad is een motie aangenomen om de omgeving te betrekken op niveau van meewerken.

Stand van zaken

Na het vaststellen van de Kadernota door de gemeenteraad is in oktober een advies bureau gestart om in samenwerking met de gemeente een tender uit te werken om de juiste marktpartij te vinden om de plannen verder uit te werken en te realiseren. Momenteel wordt gekeken naar de consequenties voor de inrichting van het plan als gevolg van het geluid van de aangrenzende tennis- en padelbanen. Zodra de informatie voor de tender compleet is zal voor de omgeving en betrokkenen de eerste participatieavond plaats vinden om de tender toe te lichten en om feedback te vragen.

Planning

Het uitzetten van de tender om de juiste marktpartij te vinden start in 2025. Vooraf zal dan eerst een participatieavond worden ingepland. Aan het einde van 2025 kan op z'n vroegst een stedenbouwkundig plan en inrichtingsplan voor het openbaar gebied klaar zijn.

Geld

Door de realisatie van de woningbouw wordt een dekkende grondexploitatie verwacht. De hoogte van het resultaat is afhankelijk van hoeveelheid en type woningen die gerealiseerd kunnen worden en de kosten.

Albert Heijn, Rheden

Portefeuillehouder: Paul Hofman

Prioritering - C

Plan

De eigenaar van de Albert Heijn in Rheden heeft de naastgelegen panden gekocht en wenst de supermarkt uit te breiden van de huidige 900 m2 tot maximaal 1.400 m2 winkelvloeroppervlak. Er wordt een parkeerterrein aangelegd. Het laden en lossen wordt overdekt. De uitbreiding van de winkel moet leiden tot een versterking van het winkelgebied door meer bezoekers en door een betere ruimtelijke uitstraling.

Wat is er besloten?

Het bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld.

Stand van zaken

Er is een tijdelijk parkeerterrein aangelegd op de toekomstige bouwlocatie. Het bestemmingsplan is vastgesteld. Tegen dit bestemmingsplan is beroep aangetekend bij de Raad van State.



Figuur 1: Bovenaanzicht Albert Heijn te Rheden

Participatie

De eigenaar van de Albert Heijn is hiervoor verantwoordelijk. Op 7 november 2022 heeft er een informatieavond voor omwonenden plaatsgevonden. Er zijn enkele zienswijzen ingediend en er is beroep aangetekend tegen het bestemmingsplan.

Planning

In afwachting van de rechtszaak bij de Raad van State.

Geld

Het betreft een particuliere ontwikkeling. Voor de gemeente zijn er geen kosten.



Figuur 2: vooraanzicht met nieuw ontwerp Albert Heijn

Brinkweg 1, Rheden

Portefeuillehouder: Gea Hofstede

Prioritering - B

Plan

De realisatie van de sociale werkplaats op het voormalig kinderboerderijterrein én het uitbreiden van het woonwagenkamp.



Figuur 1: Impressie Gebouw werkplaats Rheden

Wat is er besloten?

Het college heeft november 2023 ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan en de terinzagelegging ervan.

Participatie

Er is nauw contact met de woonwagenbewoners en stichting werkplaats Rheden. Na het besluit op het collegevoorstel zal er actief gecommuniceerd worden richting de betrokkenen en omwonenden.

Stand van zaken

De bestemmingsplanprocedure is stilgelegd in verband met een verstoring van het ecologisch onderzoek. Dit omdat er onterecht een objectvergunning is afgegeven voor een tijdelijk bouwterrein en zandopslag op deze plek. Er moet nu een nieuwe procedure gestart worden. Voordat we dat gaan doen gaan we nu eerst kijken wat we nu gaan doen op deze plek. Mede omdat de WPR nu eerst ergens anders is gevestigd. Hiervoor ligt er een collegevoorstel waar bij de keuze is:

1. De huidige beoogde situatie blijft gehandhaafd. We starten met een nieuwe procedure om de komst van de WPR te faciliteren en een daarnaast een kleine uitbereiding van maximaal 4 woonwagens.
2. We zien af van de komst van de WPR en we bereiden het bestaande woonwagenkamp uit met 7 woonwagens tot in totaal 10 woonwagens.

Planning

Begin november wordt er een besluit genomen op het collegevoorstel. Daaropvolgend wordt er gestart met de nieuwe procedure.

Geld

De kosten van de bestemmingsplanherziening en eventuele planschade zijn gedekt door het raadsbesluit voor het woonwagenbeleid 2023 van 25 april 2023 en het innovatiefonds WMO, zoals 27 juni 2023 door uw college besloten is.

De ambtelijke inzet wordt gedekt uit de reguliere uren en leges.

Dorpsstraat 49a, Rheden

Portefeuillehouder: Paul Hofman

Prioritering - B

Plan

Het nieuwe plan zal voorzien in 24 appartementen waarvan 70% in de categorie betaalbaar.



Figuur 1: Landschapsplan

Wat is er besloten?

Het college heeft in december 2023 besloten het ontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen. Het bestemmingsplan omvat naast de 24 appartementen ook een 2 kapper aan de Laakweg.

Planning

Het plan heeft ter inzage gelegen. We wachten op uitkomsten van diverse flora en fauna onderzoeken en gesprekken van initiatiefnemer met buurt voordat het plan voor besluitvorming aan de gemeenteraad aangeboden kan worden.

Geld

Het is een particulier initiatief, kosten zijn voor initiatiefnemer.

Stand van zaken

- Diverse onderzoeken worden uitgevoerd.
- Inrichtingstekening wordt opgesteld door initiatiefnemer.
- Een nadere overeenkomst wordt opgesteld.
- Bestemmingsplan wordt aangevuld en aangepast nav zienswijzen en onderzoeken en inrichtingstekening.



Figuur 2: Aanzicht zuidwest gevel 'park dorpskerk'

Participatie

Direct betrokkenen zijn op de hoogte van de plannen. Initiatiefnemer heeft kort voordat de planologische procedure van start gegaan is, de omgeving geïnformeerd over de plannen. Initiatiefnemer gaat op individueel niveau met direct omwonenden in gesprek over de door hen aangedragen zorgpunten.

Flexwoningen Haveland, Rheden

Portefeuillehouder: Paul Hofman

Prioritering - A



Plan

Plan is om op de locatie van GS Staal aan de Dr. Langemeijerweg in Rheden in verschillende fases flexwoningen te realiseren voor een periode van maximaal 15 jaar. In eerste instantie gaat het om 185 woningen. Op deze manier wordt op korte termijn bijgedragen aan het terugdringen van het woningtekort.

Wat is er besloten?

De gemeenteraad heeft ingestemd met het coördinatiebesluit ten behoeve van de ruimtelijke procedure.

Participatie

Op 3 juli heeft er een informatieavond plaatsgevonden. Omwonenden en andere geïnteresseerden worden verder geïnformeerd via mailings. Mogelijk volgt er nog een informatie-avond.

Stand van zaken

Momenteel wordt de ruimtelijke procedure voorbereid. Er worden gesprekken gevoerd met de ontwikkelaar. Ook woningbouwcoöperatie Vivare is bij de ontwikkeling van het plan betrokken.

Planning

Afhankelijk van het verloop van de gesprekken en de ruimtelijke procedure kan de bouw voor de zomer van 2025 starten.

Geld

Voor dit project is een subsidie toegewezen vanuit het RVO.

gemeente Rheden

Masterplan Veluwezoom, Rheden

Portefeuillehouder: Paul Hofman

Prioritering - A



Figuur 1: afsluiting Posbank te Rheden

Plan

Met financiële ondersteuning vanuit de Regiodeal Veluwe hebben Rheden en Rozendaal in samenwerking met Natuurmonumenten een toekomstvisie voor de Veluwezoom opgesteld met als doel de balans tussen natuur en recreatie terug te brengen en de verkeersveiligheid en leefbaarheid te verbeteren.

Wat is er besloten?

De raad heeft het Masterplan en het Uitvoeringsprogramma in juni 2022 (geamendeerd) vastgesteld en voor de uitvoering ervan ruim 2,2 miljoen euro krediet beschikbaar gesteld. De raad van Rozendaal heeft het plan begin juli 2022 vastgesteld.
Het Masterplan vormt de basis voor het aanvragen voor een vervolgsubsidie uit de Regiodeal Veluwe.

Participatie

Participatie vindt plaats vanuit de deelprojecten. Voor het programma als geheel is een Gebiedstafel ingericht, waarin de deelnemers 2 keer per jaar worden bijgepraat.

Stand van zaken

Sinds januari 2023 worden de deelprojecten gezamenlijk uitgewerkt. In de zomer van 2024 is gestart met de afsluitingen van de doorgaande wegen door het gebied. De analyse van de eerste resultaten daarvan vindt nu plaats. Veel deelprojecten bevinden zich in de ontwerpfase, waarbij we aankoersen op realisatie in 2025.

Planning

Realisatie van meerdere projecten is voorzien voor 2025. Een en ander afhankelijk van het beroep tegen het verkeersbesluit en ander nog te doorlopen procedures.

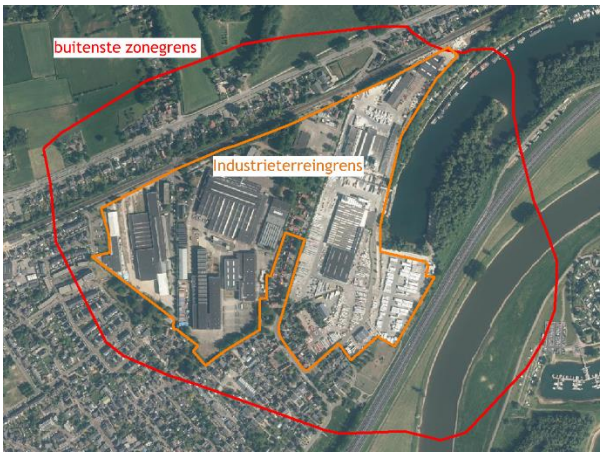
Geld

De kosten van realisatie van het gehele Masterplan zijn geraamd op ongeveer 14 miljoen. Deze kosten worden verdeeld tussen de initiatiefnemers, waarbij wordt ingezet op het binnenhalen van meerdere subsidies van Rijk, Regio en Provincie.

Onderzoek transformatie Haveland, Rheden

Portefeuillehouder: Paul Hofman

Prioritering - A



Figuur 1: Locatie Industrieterrein Haveland

Plan

De locatie van het huidige Industrieterrein Haveland bij Rheden, kan geschikt zijn om een (groot) deel van de toekomstige woningbouwbehoefte (na 2030) te realiseren. Op basis van dit gegeven en wensen uit de dorpsgesprekken (in het kader van de Omgevingsvisie) loopt er momenteel een onderzoek naar de mogelijke transformatie van dit gebied naar wonen en werken.

Onderdelen van het onderzoek:

- Gesprekken met de huidige eigenaren
- Onderzoek naar de milieucontouren
- Het opstellen van een masterplan om te komen tot een gewenst eindbeeld voor de gemeente.

Op basis van de uitkomsten kunnen daarna verdere stappen worden bepaald.

Wat verder nog meespeelt is een onderzoek van de provincie naar watergebonden bedrijvigheid. De uitkomsten hiervan kunnen van invloed zijn op de mogelijkheden van transformatie. Wat de opgave bemoeilijkt is het feit dat bedrijven uitgeplaatst/verplaatst zullen moeten worden.

Participatie

Momenteel vinden gesprekken plaats met de diverse eigenaren en gebruikers van het gebied. Op 2 oktober is de omgeving uitgenodigd om mee te denken over de inhoud van het masterplan. Dit najaar wordt de omgeving nogmaals betrokken bij de uitwerking om te komen tot het masterplan. Raad en college zijn 17 september 2024 meegenomen in de voorgang van het masterplan.

Planning

Het onderzoek naar de mogelijkheden van transformatie en het masterplan zijn in kwartaal 1 2025 gereed en worden aangeboden aan de gemeenteraad.

Wat is er besloten?

Het college heeft de uitvoeringsstrategie woningbouw vastgesteld, waaronder het stappenplan voor Haveland en het opstellen van het masterplan, de raad is geïnformeerd hierover.

Geld

Voor de woningbouwversnelling is een budget vastgesteld voor de komende jaren van in totaal € 900.000,-. Vanuit deze gelden worden de onderzoeken en het opstellen van het masterplan bekostigd.

Stand van zaken

Gesprekken met eigenaren vinden plaats, gesprekken met geïnteresseerden is gepland op 2 oktober.
Het masterplan begint vorm te krijgen, maar moet met input van eigenaren / omgeving / ambtelijke organisatie een stap verder gebracht worden.

gemeente Rheden

Rhederhof, Rheden

Portefeuillehouder: Paul Hofman

Prioritering - B

Plan

De eigenaar van het voormalige bejaardencentrum op landgoed Rhederhof is voornemens de bestaande bebouwing te slopen en op deze locatie 60 zelfstandige seniorenwoningen te realiseren, verdeeld over 3 gebouwen. De gemeente heeft hiervoor al in 2014 een omgevingsvergunning verleend. Naast een bijdrage in de woningbehoefte zorgt het plan ook voor een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Wat is er besloten?

In 2014 is er een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van de woningen. Deze vergunning is onherroepelijk.

Stand van zaken

Door betrokken partijen is een convenant getekend. Dit met als doel te komen tot een groener en meer passend plan (binnen de verleende omgevingsvergunning) en daarmee ook de lopende beroepsprocedures te beëindigen. Dit convenant is mede gebaseerd op het masterplan Rhederhof dat in samenwerking tussen de diverse belangengroeperingen en eigenaren binnen het gebied tot stand gekomen is. Het Masterplan is uitgewerkt tot een terreininrichtingsplan Er wordt momenteel natuuronderzoek gedaan ten behoeve van een nieuwe aanvraag natuurvergunning bij de provincie.



Figuur 1: Masterplan Rhederhof

Participatie

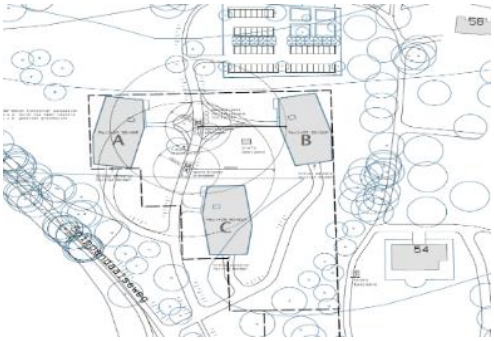
Direct aanwonenden worden met enige regelmaat geïnformeerd. Initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het participatieproces.

Planning

Het ecologisch onderzoek loopt tot eind 2024. Aan de hand van dit onderzoek kunnen de verschillende natuurvergunningen bij de provincie worden aangevraagd.

Geld

Het betreft een particuliere ontwikkeling. Voor de gemeente zijn er beperkte kosten voor onze inzet in het participatieproces.



Figuur 2: Vergund plan

gemeente Rheden

De Harmonie, Laag-Soeren

Portefeuillehouder: Paul Hofman

Prioritering - B

Plan

Aanvrager wenst op het terrein van hotel / restaurant De Harmonie te Laag-Soeren 18 levensloopbestendige woningen te realiseren in verschillende typen. Het plan is een aanvulling op bestaande woningaanbod in het dorp Laag-Soeren.

Wat is er besloten?

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan op 1 november 2022 vastgesteld.

Stand van zaken

Het bestemmingsplan is onherroepelijk. Tegen de omgevingsvergunning is een bezwaar ingediend. De beroepstermijn loopt.
Binnen de kaders van het bestemmingsplan is het plan gewijzigd. De appartementen zijn geschrapt, hier komt een rijtje met 5 woningen. De woningen aan de achterzijde worden geschakelde woningen in plaats van rijwoningen.

Participatie

Door gemeente en initiatiefnemer zijn voor en tijdens de procedure gesprekken geweest met de direct omwonenden. Door initiatiefnemer is tweemaal een inloopmoment georganiseerd.



Figuur 1: Locatie Harderwijkerweg 35 te Laag Soeren

Planning

Het initiatief voor de bouw ligt bij de ontwikkelaar. Start bouw is in afwachting van eventueel beroep.

Geld

Het betreft een particulier initiatief, voor de gemeente zijn er geen kosten.



Figuur 2: Schetsplan

gemeente Rheden

De Kwekerij, Laag-Soeren

Portefeuillehouder: Paul Hofman

Prioritering - C

Plan

Het plan De Kwekerij omvat het bouwen van 24 woningen op de plek van het voormalige tuincentrum te Laag-Soeren. Het grootste gedeelte van het plangebied ligt nu nog binnen de gemeente Brummen. Het plan draagt bij aan het terugdringen van het woningtekort. Het voorziet mede in woningaanbod voor senioren in de betaalbare huur.

Wat is er besloten?

De gemeenteraden van Brummen en Rheden hebben in 2021 de kaders voor ontwikkeling van deze locatie vastgesteld. Die kaders houden ook in dat het plangebied na een grenscorrectie aan de gemeente Rheden wordt toegevoegd.

Stand van zaken

Beide gemeenten hebben een overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar. Het bestemmingsplan is in beide gemeenten vastgesteld. Het ingestelde beroep is ingetrokken en de woningen zijn in de verkoop. Woningcorporatie Veluwonen is als afnemer van huurwoningen bij het plan betrokken.



Figuur 1: Locatie De Kwekerij te Laag Soeren

Participatie

De ontwikkelaar is met omwonenden al in gesprek geweest over het plan (en de gemeente) over de voorgenomen grenscorrectie. In september 2023 is het plan gepresenteerd aan het dorp.

Planning

De bouw is gestart en de woningen worden naar verwachting medio 2025 opgeleverd. De procedure voor de grenscorrectie wordt begin 2025 gestart en naar verwachting in 2026 afgerond.

Geld

Aanvankelijk is de gemeente Brummen contractpartij voor de ontwikkelaar. Met de gemeente Brummen zijn afspraken gemaakt voor een financiële verrekening.

Turnhal, Ellecom

Portefeuillehouder: Paul Hofman

Prioritering - C

Plan

Voor de voormalige turnhal in Ellecom (een gemeentelijk monument) wordt een nieuwe invulling planologisch mogelijk gemaakt. Op de koppen van het gebouw komen twee woningen en kantoorruimte. Voor de hal in het midden is een scala aan passende functies mogelijk, zodat de eigenaar BOEi deze ruimte duurzaam en flexibel kan verhuren.

Wat is er besloten?

Het college heeft eind 2023, vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet, het bestemmingsplan ter inzage gelegd.

Stand van zaken

Op dit moment worden er nog ambtelijke wijzigingen doorgevoerd aan het bestemmingsplan. Dit houdt onder andere in het nader uitwerken van een inrichtingsplan voor het omliggende terrein. Ook wordt het plan aangepast naar aanleiding van een ingekomen zienswijze.



Figuur 1: Interieur turnhal Ellecom

Participatie

Eigenaar BOEi heeft een breed opgezette participatieavond gehouden over de toekomst van de turnhal. Bij de invulling van het inrichtingsplan zijn enkele stakeholders betrokken.

Planning

Na afronding van het inrichtingsplan zal het bestemmingsplan begin 2025 voor vaststelling aan de raad worden voorgelegd.

Geld

Het betreft een particuliere ontwikkeling. Voor de gemeente zijn er geen kosten.