



Kadernotitie

Ontwikkeling Spankerenseweg in Dieren en Arnhemsestraatweg in Velp

Status:

Opgesteld door:

Datum:

Definitief

Leefomgeving en Migratie

22 april 2025 vastgesteld door raad

1. Inleiding

De gemeente heeft in 2024 twee ontwikkellocaties verworven om woningbouw te realiseren. De gemeente wil samen met Vivare deze locaties Spankerenseweg 79 in Dieren en Arnhemsestraatweg nabij 101 tot ontwikkeling brengen. Op beide locaties zijn tezamen tenminste 205 woningen geprojecteerd. Het plan is om op de locaties gemengde woonbuurten te realiseren. Ook wordt verspreid over de twee buurten de opvang van 250 asielzoekers gefaciliteerd. In deze kadernotitie worden de ruimtelijke kaders vastgesteld voor deze ontwikkelingen. De ontwikkellocaties liggen op grote afstand van elkaar, er is dan ook geen ruimtelijk verband tussen de locaties. Er is niettemin voor gekozen om één kadernotitie op te stellen omdat er een programmatische samenhang bestaat tussen beide ontwikkelingen. De ruimtelijke kaders voor de twee ontwikkelingen worden in aparte paragrafen beschreven.

1.1 Achtergrond

Op 24 september 2024 heeft uw gemeenteraad:

1. Een positieve zienswijze gegeven op de voorgenomen aankoop van de bedrijfslocatie van houthandel Hupkes Wijma te Dieren;
2. Een positieve zienswijze gegeven op de voorgenomen aankoop van het perceel 'Gat van Gerritsen' (hierna: Arnhemsestraatweg) te Velp;
3. Het college de opdracht gegeven om te starten met de planologische ontwikkeling voor twee woonbuurten.

Op deze twee locaties worden nieuwe woonbuurten ontwikkeld die aansluiten bij de naastgelegen wijken. Deze percelen zullen worden herontwikkeld tot buurten waarbinnen ook asielzoekers worden opgevangen. Dit draagt bij aan de huisvestingsdoelstellingen van de gemeente Rheden en helpt om de druk op het Centraal Orgaan opvang vluchtelingen (COA) te verlichten.

1.2 Kadernotitie en vervolg ontwikkelproces

In deze notitie worden kaders vastgesteld voor de ontwikkelingen van beide locaties. In januari en februari van dit jaar hebben participatieavonden plaatsgevonden waarin informatie is opgehaald die is gebruikt bij het opstellen van deze Kadernotitie. Op basis van de Kadernotitie kan het voorlopig ontwerp tot stand komen. Met dit schetsontwerp in de hand wordt het beeldkwaliteitsplan opgesteld, waarvoor de commissie Ruimtelijke kwaliteit wordt geconsulteerd. Het plan is om twee aparte Bopa-procedures te voeren voor beide locaties. Zodra de voorlopige ontwerpen voor de ontwikkelingen gereed zijn en deze kadernotitie is vastgesteld, worden nieuwe participatieavonden georganiseerd die vooruitlopen op de formele Bopa-procedures. Op basis van de nieuwe participatie-avonden wordt de raad in de gelegenheid gesteld om het adviesrecht voor de Bopa- uit te oefenen en de beeldkwaliteitsplannen vast te stellen. Gelet op de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over het intern salderen van stikstofruimte zal waarschijnlijk een natuurvergunning noodzakelijk zijn voor beide ontwikkelingen. Dit kan betrekking hebben op de realisatie en/of de gebruiksfase van de woningen.

1.3 Plangebieden en ligging

De ontwikkeling van de twee locaties wordt door Vivare ter hand genomen. De gemeente Rheden kan op basis van de door het onderzoeksbureau te verrichten onderzoeken onder eigen regie een Bopa-

procedure vormgegeven. Op dit moment wordt door Vivare massastudie opgesteld en zijn alleen nog schetsen gemaakt die de start vormen voor de route naar een Voorlopig Ontwerp.

Spankerenseweg 79



De locatie aan de Spankerenseweg 79 in Dieren en betreft een voormalige houthandel. De locatie wordt omgeven door de wijk Stenfert (en spoorlijn voor de stoomtrein) en de Kanaalweg met bedrijvigheid.

Op de locatie is een gemixt programma gewenst in verschillende huurklassen, betaalbare koop, doelgroepen, woningtypen waarbij conform de Woonvisie deze levensloopgeschikt worden gerealiseerd. Hierbij wordt ook gedacht aan gestapeld bouwen. Dit geeft ruimte voor groen in het gebied.

Luchtfoto met plangebied Spankerenseweg 79

Arnhemsestraatweg nabij 101



De andere locatie (Arnhemsestraatweg nabij 101) grenst aan de A12 en de spoorlijn Arnhem- Zutphen. Het programma heeft een iets andere doelgroep dan die voor de locatie aan de Spankerseweg, omdat geen grondgebonden woningen worden voorzien op de locatie.

Luchtfoto met plangebied Arnhemsestraatweg nabij 101

2. Kadervorming

De Kadernotitie schetst de ambitie en uitgangspunten voor de herontwikkelingsopgave in woord en beeld. In deze kadernotitie zijn op hoofdlijnen de gemeentelijke/beleidsmatige kaders en vereisten vanuit wet- en regelgeving opgenomen waar rekening mee gehouden moet worden bij uitwerking van de plannen. Een belangrijk onderdeel van de kadernotitie is de beschrijving van het ambitieniveau voor de herontwikkelingsopgave, vertaald in kwantitatieve en kwalitatieve ambities die als leidraad gelden voor uitwerken van het plan door Vivare aan wie de gronden uitgegeven gaan worden.

Vivare vult de ontwikkelingen in op basis van de kaders zoals deze door de gemeenteraad worden vastgesteld in deze notitie.

2.1.1 Structuurvisie Dieren 2019 en Velp 2017



In de Structuurvisie voor Dieren uit 2019 is de locatie aan de Spankerenseweg niet aangewezen als woningbouwlocatie. Er lagen destijds geen specifieke ambities om de bestemming van het gebied te wijzigen. De ontwikkeling in Dieren sluit echter aan bij de actuele wens om tot inbreiding van woningbouw te kunnen overgaan, uitruil van sociale woningen en mogelijk te maken en doorstroming in het woningaanbod te krijgen door de ouder wordende bevolkingspopulatie en bij te kunnen dragen aan de vergroting van de leefbaarheid in Stenfert.

In de Structuurvisie voor Velp uit 2017 worden ook ontwikkelingsmogelijkheden voorgestaan. Nieuwbouw moet worden ingezet om doorstroming te bevorderen. Gerealiseerd worden dat er veel eenpersoonshuishoudens in Velp zijn, zodat woonmilieus gemêleerd moeten zijn. Van tevoren moet duidelijkheid worden geboden over de bouwhoogte die wenselijk wordt geacht. Belangrijk is dat Velp dorps en groen moet worden gehouden. Daarom moet worden gezocht naar een bouwvorm die het aantrekkelijke dorpse beeld combineert met een verantwoorde verdichting.

Op dit moment is het proces gaande om de Omgevingsvisie voor de hele gemeente Rheden op te stellen. Het voornemen is om deze ontwikkellocaties in de Omgevingsvisie op te nemen als woningbouwlocaties.

In onder meer de Woondeal, de Woonvisie, de Prestatieafspraken zijn afspraken gemaakt over wijze waarop de woningbehoefte in de gemeente moet worden ingevuld. Het beoogde programma dient passend te zijn binnen dit beleid en gemaakte afspraken. De kaders in deze notitie sluiten aan en passen binnen het beleid en gemaakte afspraken. De gemeente zet zich in om extra woningen in het middenhuur en betaalbare koop segment te realiseren. Hierbij wordt geïnventariseerd hoeveel woningen uit deze categorie te weinig worden gerealiseerd binnen het project ten opzichte van het streefgetal dat is vastgesteld in de Woonvisie. Deze inventarisatie leggen we in het najaar van 2025 voor aan de gemeenteraad. Er wordt een plan opgesteld hoe deze afwijkingen van het streefgetal uit de Woonvisie zal worden gecompenseerd. Het plan met sturingsmogelijkheden leggen we in het najaar van 2025 ter besluitvorming voor aan de gemeenteraad.

Voor de opvang van vluchtelingen worden de ruimtelijke uitgangspunten die ook het COA hanteert gebruikt. Bij het opvangen van vluchtelingen komen ook onderwerpen als begeleiding, medische zorg en onderwijs aan bod. Dit betekent dat voldoende multifunctionele ruimten aanwezig moeten zijn.

Deze multifunctionele ruimten moeten ook geschikt zijn voor ontmoeting en verbinding in de nieuwe buurten.

2.2. Meekoppelkansen

Voor de integrale wijkaanpak Dieren Stenfert heeft een relatie voor woningbouw met deze locatie. De ontwikkeling van het Hupkes terrein biedt mogelijkheid om doorstroming in de wijk Stenfert mogelijk te maken en de woonomgeving te verbeteren.

De ontwikkeling aan de Arnhemsestraatweg biedt kansen om geluidsreductie in de wijk Daalhuizen te realiseren doordat bijvoorbeeld geluidswerende gevels om geluidswerende oplossingen buiten de te realiseren gebouwen. De inzet is er opgericht een geluidsschermbaan langs de A12 te realiseren, indien een tijds-klem ontstaat kan eventueel worden teruggevallen op een oplossing in het ontwerp van het gebouw of de gebouwen (zie paragraaf 4.3).

3. Ruimtelijk Kader locatie Spankerenseweg 79 in Dieren

3.1. Vertrekpunten

Ligging locatie



De locatie Spankerenseweg 79 betreft een voormalig bedrijfspersceel (Hupkes) op bedrijventerrein Dieren-Oost. Dit bedrijventerrein is een onderdeel van het grotere bedrijventerrein Kanaalzone dat is gelegen tussen de dorpen Dieren en Spankeren aan weerszijden van het Apeldoorns Kanaal. Het terrein Hupkes vormt het plangebied dat is gelegen tussen de spoorlijn die wordt gebruikt door de Veluwe Stoomtrein Maatschappij (VSM) tussen Dieren en Apeldoorn, de provinciale Kanaalweg en het Apeldoorns Kanaal en ten noorden van de Spankerenseweg. Het terrein is gelegen te midden van bedrijfsperscelen. Aan de westzijde is over het spoor de dorpsbebouwing van Dieren (Stenfert) gelegen.

Ligging plangebied in context

Huidige situatie plangebied



Het plangebied is momenteel niet meer in gebruik als bedrijfsperceel en ligt braak. Op het terrein is nog wel een aantal bomen aanwezig. Deze bomen hebben een beschermde status. De bestaande opstallen op het terrein worden gesloopt.

Kenmerken plangebied

Het plangebied betreft de kadastrale percelen in eigendom van gemeente Rheden. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 29.500 m².

Ter plaatse geldt het *Omgevingsplan Rheden* (www.overheid.nl). Meer specifiek zijn de uitgangspunten zoals vastgelegd in het bestemmingsplan *Bedrijventerrein Kanaalzone*

(2014) van toepassing. Op het terrein rust de bestemming *Bedrijventerrein*. Het terrein is gezoneerd voor bedrijven in de categorieën 2, 3.1 en 3.2. Vrijwel op het gehele terrein geldt een bouwvlak dat tot 60% bebouwd mag worden met een bouwhoogte van 10 meter.

Stedenbouwkundige context

Het plangebied vormt een onderdeel van het verstedelijkte gebied langs het Apeldoorns Kanaal tussen de kernen Dieren en Spankeren. Bedrijvigheid is de dominante functie van het gebied. Aan de Spankerense zijde wordt deze gedeeltelijk onderbroken met dorpsbebouwing van het woongebied. Het karakter van het bedrijventerrein komt sterk tot uitdrukking in de functionele inrichting van de bedrijfspercelen en de wisselende, maar vaak forse, maat en schaal van de bebouwing op de terreinen. Het plangebied wordt aan drie zijden afgebakend door infrastructuur die bepalend is voor de ruimtelijke hoofdropzet van Dieren en Spankeren. De aangrenzende wegen (Spankerenseweg en Kanaalweg) hebben een lokale en regionale ontsluitingsfunctie. De spoorlijn heeft slechts een recreatieve functie (stoomtrein). Het Apeldoorns Kanaal is zeer bepalend voor de identiteit van het gebied. Deze watergang met groene oevers en boombegeleiding zorgt voor een groene beleving in het gebied. Veel van de aangrenzende bebouwing is georiënteerd op het kanaal.

3.2 Ruimtelijke ambitie



De nieuwe buurt op het terrein aan de Spankerenseweg 79 vormt een prettige leefomgeving welke op een zorgvuldige manier is ingebed in het stedelijke weefsel van de omgeving. Er wordt aansluiting gezocht bij de kleinschaligheid van de woonwijk Dieren Stenfert enerzijds en de wat robuustere, stoerdere opzet van het omliggende bedrijventerrein anderszijds. Dit is herkenbaar in de maat en schaal van de bebouwing in het gebied en de uitstraling ervan. De nieuwe buurt is divers en kent een mix van woon- en bebouwingstypologieën. Een extra ontsluiting over het spoor van de nieuwe buurt met de bestaande wijk draagt bij aan ruimtelijke en sociale verbinding. Een groenstructuur zorgt voor een helder raamwerk binnen de nieuwe buurt en draagt bij aan een prettig woon- en leefklimaat.

3.3 Ruimtelijke kaders voor herontwikkeling

- De functie van het plangebied wordt getransformeerd naar een woonomgeving, met naast woningen bijbehorende zaken zoals tuinen, groenvoorziening, ontsluiting en parkeren.
- Naast woonruimten wordt in het plangebied ruimte geboden aan ruimte voor ontmoeting en ondersteunende voorzieningen voor de opvang van vluchtelingen, zoals ruimten bedoeld voor het verlenen van zorg, opvang coördinatie, toezicht maar ook voor niet bewoners. Deze ruimten zijn flexibel van opzet en op termijn om te vormen naar woonruimten. Vooralsnog wordt gedacht aan een oppervlakte van 250 – 300 vierkante meter.
- Het uitgangspunt is dat binnen het plangebied een bebouwingsdichtheid in een bandbreedte van circa 50 à 60 woningen per hectare wordt aangehouden.
- Een divers en gemixt woonprogramma komt ook ruimtelijk tot uitdrukking. In het plangebied komen diverse woningtypologieën terug, van grondgebonden woningen tot gestapeld.
- De maximale bouwhoogte van de bebouwing bedraagt vijf à zes bouwlagen, waarbij de bovenste bouwlaag teruggelegen is.

- In de verkavelingsopzet wordt gezocht naar stedenbouwkundige verankering in de omgeving en een verbinding met de wijk Stenfert.
- De ruimtelijke en functionele opzet van het terrein doet geen onevenredige afbreuk aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.
- In het beeld van de bebouwing en de terreininrichting wordt aansluiting gezocht met de gebiedskarakteristieken, zoals de ligging tussen bedrijven en de nabijheid van het kanaal. Denk hierbij aan specifieke kenmerken in het architectuurbeeld, kleur- en materiaalgebruik, kapvormen en oriëntatie op het kanaal. Het gebied heeft een eigen en herkenbare identiteit. Het bebouwingsbeeld is met name aan de kanaalzijde robuust en stoer van opzet uitstraling.
- In de zuid-oosthoek van het perceel (nabij kruising Kanaalweg en Spankerenseweg) is een stedenbouwkundige verbijzondering denkbaar, bijvoorbeeld in de volumeopbouw of architectonische expressie.
- Tussen de woonbebouwing en de bedrijfsbebouwing op het aangrenzende perceel aan de noordzijde wordt een ruimtelijke/functionele bufferzone in acht genomen. Als uitgangspunt geldt hierbij een zone van ten minste 10 meter tussen de erfgrans en de eerste uit te geven percelen of bebouwing. De aanplant van groen (bomen) kan hier als afscheiding fungeren.
- Binnen het plangebied wordt een robuuste groenstructuur opgezet met een klimaatadaptieve functie (waterberging en verminderen hittestress). De 3-30-300 regel vormt het uitgangspunt. Deze groenstructuur draagt tevens bij aan de biodiversiteit in het gebied.
- Aanwezige beschermde bomen op het terrein of van invloed binnen het plangebied worden behouden en vormen een onderdeel van de verkavelingsopzet van de nieuwe buurt. Hierbij geldt aanvullend dat onderzocht wordt of de boombegeleiding aan de Spankerenseweg met 1 tot 3 exemplaren kan worden uitgebreid.
- Het groen in de buitenruimte heeft tevens een ontmoetingsfunctie voor de bewoners van de nieuwe buurt met community building als doel.
- Het plangebied heeft een hoofdontsluiting aan de Spankerenseweg, die op een verkeersveilige wijze vorm krijgt.
- De mogelijkheid voor een extra ontsluiting voor langzaam verkeer over het spoor wordt onderzocht en zorgt voor verbinding met Stenfert en winkelcentrum Dieren.
- De overgang over het spoor aan de Spankerseweg wordt een beveiligde overgang om ook een overgang voor langzaam verkeer mogelijk te maken.
- Het binnen het plangebied te realiseren programma voorziet in zijn eigen parkeerbehoefte. Het geldende parkeerbeleid vormt hierbij het uitgangspunt, waarbij maatwerk mogelijk is op basis van de duurzame mobiliteitsvisie.

- Bovenstaande kaders vormen de ruimtelijke uitgangspunten voor de gebiedsontwikkeling. In de nieuwe stedenbouwkundige opzet worden deze kaders in acht genomen. Als fundament voor de stedenbouwkundige opzet van de nieuwe buurt ligt een gedegen ruimtelijke (cultuurhistorische) onderbouwing in de vorm van een beeldkwaliteitsplan. Er wordt onderzocht hoe de geschiedenis van de Houthandel uiting gegeven kan worden binnen de nieuwe buurt, zonder dat andere ambities in gevaar komen.
- In deze onderbouwing worden de ruimtelijke keuzes verantwoord. Er kan slechts onderbouwd van bovenstaande kaders worden afgeweken als gevolg van een zwaarwegend ruimtelijk motief.

3.4 Programma woningbouw

In de ontwikkelingen wordt een gedifferentieerd programma voorgestaan voor verschillende huurklassen en betaalbare koop, doelgroepen (waaronder mogelijk studenten) en met veel verschillende soorten woningen:

- Huurklassen
 - Diverse sociale huurklassen en
 - Midden-huur
- Koop
 - Goedkoop en betaalbaar
- Doelgroepen
 - 1-2 persoonshuishoudens,
 - Gezinnen en
 - Senioren
- Type producten
 - Eengezinswoningen,
 - Meergezinswoningen/ Appartementen

De woningen voor de opvang van vluchtelingen moeten hiervoor geschikt zijn (gedeelde bewoning met voldoende leefruimte voor het aantal personen per woning, afsluitbare kamers etc.). Koop kan in het programma worden opgenomen en nader worden uitgewerkt. Hiervoor moeten andere partijen betrokken en gecontracteerd. Het koopprogramma zal binnen de ruimtelijke ambitie worden vormgegeven.

3.5 Kaders leefomgeving

Ruimtelijke belemmeringen

Er is binnen het plangebied een aantal factoren van invloed en kadervormend ten aanzien van de ontwikkelmogelijkheden van het plangebied. Rekening moet worden gehouden met geluidsemissie vanaf de Kanaalweg en de ontsluiting van het gebied tussen spoorlijn en Kanaalweg en Spankerenseweg.

3.6 Participatie

Bij het opstellen van de kaders is uitgegaan van diverse beleidstukken die reeds vastgesteld zijn door de gemeenteraad en als basis zijn opgenomen in deze Kadernotitie. Het participatiebeleid is als uitgangspunt genomen voor het communicatie- en participatieplan. Daarnaast zijn er onder andere enkele stedenbouwkundige en verkeerskundige uitgangspunten opgenomen.

Voordat ontwerpen gemaakt, heeft de gemeente bij omwonenden en andere geïnteresseerden ideeën, wensen en zorgen geïnventariseerd op een participatieavond in januari 2025. Naar schatting hebben ruim

150 mensen de inloopbijeenkomst bezocht. Bezoekers konden in gesprek met medewerkers, verschillende participatieopdrachten uitvoeren en in een formulier hun reactie achterlaten.

De bezoekers hechten veel waarde aan een levensloopbestendig programma waar de doorstroming vanuit de nabijgelegen wijken kan plaatsvinden. In het programma dienen volgens hen zowel starterswoningen als seniorenwoningen te worden opgenomen. Daarbij dient het gebied een groene uitstraling te krijgen en moet aandacht worden besteed aan de veiligheid bij ontsluiting van het gebied. Zo mogelijk moet aandacht worden besteed aan het vormen van een community waar ruimte ontstaat voor ontmoeting zonder dat de verbinding met Stenfert wordt losgelaten.

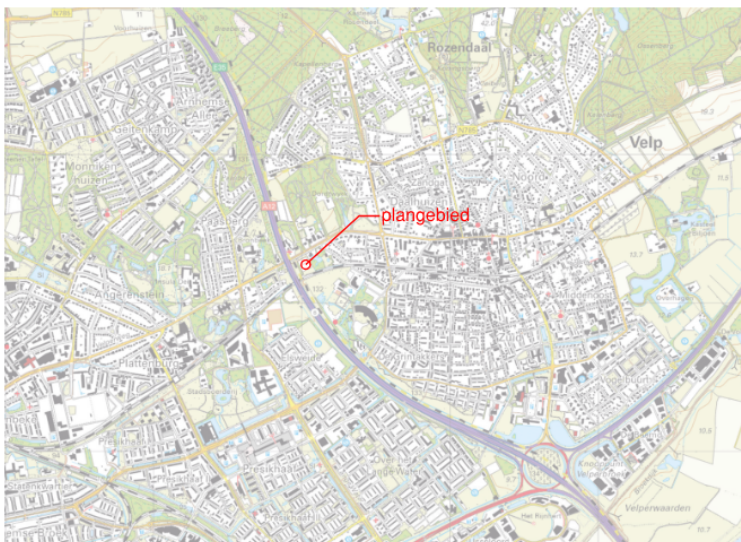
In de bijlage bij deze notitie is de nieuwsbrief naar aanleiding van de inloopavond bijgevoegd.

In deze kadernotitie zijn de belangrijkste ingebrachte punten meegenomen.

4. Ruimtelijk kader locatie Arnhemsestraatweg (naast 101) in Velp

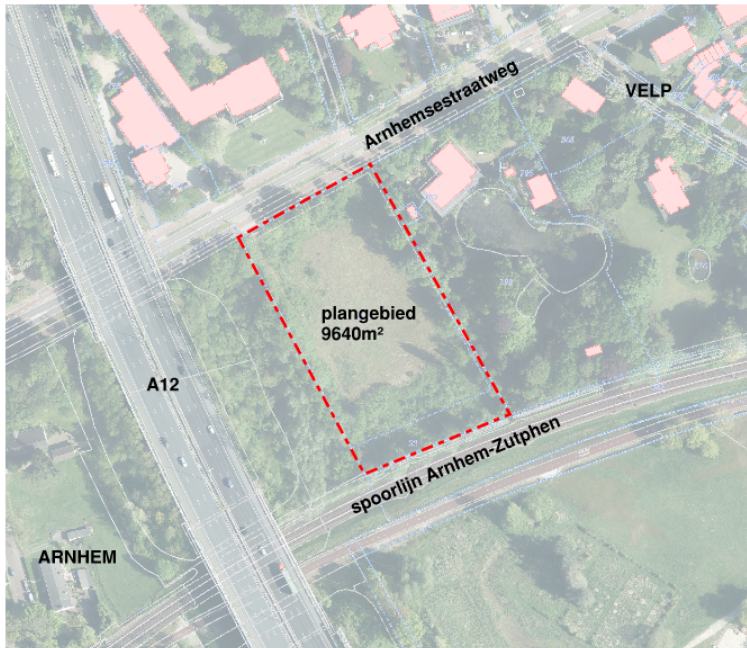
4.1 Vertrekpunten

Ligging locatie



De locatie Arnhemsestraatweg (naast 101) is gelegen aan de westelijke dorpsrand van Velp. De locatie is gelegen aan de Arnhemsestraatweg in Velp tussen de Arnhemsestraatweg en de spoorlijn Arnhem-Zutphen. Aan de westzijde wordt het perceel geflankeerd door een bosperceel dat behoort tot het grondgebied van de gemeente Arnhem. Dit bosperceel gaat over in het talud van de rijksweg A12. De afstand tot kant van de rijbaan van deze rijksweg ligt op minder dan 50 meter vanaf de perceelsgrens. Aan de andere zijde is

buitenplaats Rozenhage gelegen met typerende parkaanleg en met woonbebouwing. Op de erfgrans met het plangebied is aan deze zijde een wal gelegen. Aan de overzijde van de Arnhemsestraatweg zijn kantoor- en woonvilla's gesitueerd, waaronder ook buitenplaats de Breeden Enk. Ten zuiden van het plangebied wordt zagezegd afgebakend door een spoorlijn, een snelfietspad en de gronden van onderwijsinstellingen Helicon en Larenstein.



Het plangebied is momenteel niet in gebruik en ligt braak. Ten opzichte van de Arnhemsestraatweg is het perceel zo'n 5 meter lager gelegen (ca. +17.3 m NAP tov +22.6 m NAP (www.ahn.nl)). Richting de spoorlijn loopt het perceel nog verder en wordt het maaiveld drassiger. Het perceel is verder omgeven door bomen en struikgewas, onder andere van aangrenzende percelen.

Kenmerken plangebied

Het plangebied betreft de kadastrale percelen in eigendom van gemeente Rheden. Het rechthoekige plangebied (ca. 130,00 x 72,50 m) en heeft een oppervlakte van 9640 m².

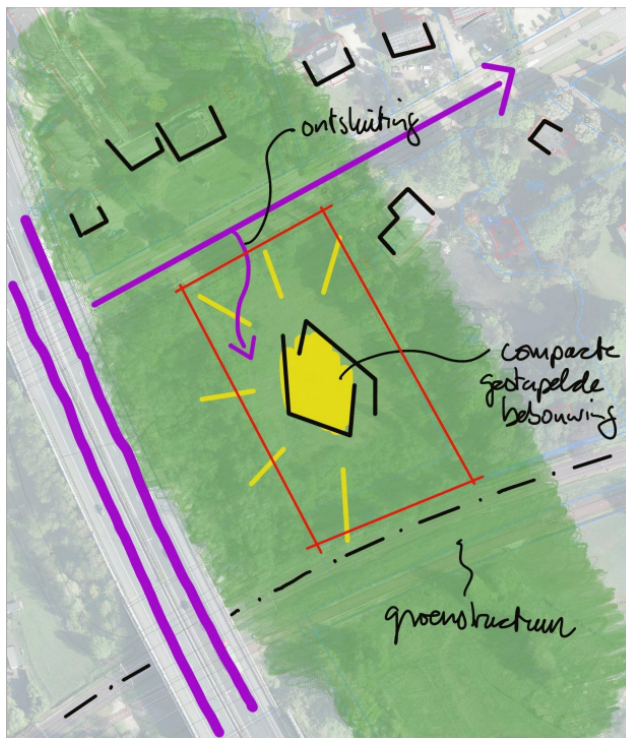
Voor de locatie geldt het *Omgevingsplan Rheden* (www.omgevingswet.overheid.nl). Meer specifiek zijn de uitgangspunten zoals vastgelegd in het bestemmingsplan *Velp 2016, Woongebieden-Noord* van toepassing. Op het perceel rusten de bestemmingen *Kantoor* (met daarop een bouwvlak à 2000 m² waarbinnen een kantoorgebouw met een maximale bouwhoogte van 11 m is toegestaan) en *Groen*. Op het gehele perceel geldt de dubbelbestemming *Waarde – Archeologie 2* en aan de straatzijde geldt voorts een strook met een gebiedsaanduiding *Stedenbouwkundig waardevol* ten behoeve van 'de instandhouding en bevordering van het open stedenbouwkundige karakter van de gronden en van het representatieve straatbeeld'.

Stedenbouwkundige context

Het terrein is direct gelegen aan de Arnhemsestraatweg die onderdeel vormt van de ruimtelijke hoofdstructuur van het dorp. Naast een ontsluitende functie tussen Arnhem en Velp is de Arnhemsestraatweg reeds vanuit de historie de meest voorname oost-west verbinding van Velp. Dit komt onder andere tot uitdrukking door de vele historische villa's en buitenplaatsen aan deze as. Tegelijkertijd is het terrein gelegen in een groene bufferzone langs de A12, waar ook landgoed Larenstein en de kantoorlocatie van het bedrijf ABT (gelegen aan de overzijde van de Arnhemsestraatweg) onderdeel van uit maken. Onderhavige locatie is daarbij precies gelegen op de overgang van Arnhem naar Velp.

De omgeving van het plangebied wordt ook wel aangemerkt als parkachtig woongebied (Welstandsnota 2017). Kenmerkend is de ruime in het groen opgezette woonomgeving met villa-achtige bebouwing. De bouwvolumes zijn compact van opzet waarbij aandacht is voor architectonische kwaliteit en uitstraling en het (privé) groen rondom de volumes is sterk bepalend voor de algehele beleving. In de directe omgeving zijn ook wat meer functionele kantoorpanden ontwikkeld, waarbij aansluiting is gezocht bij de historische en ruimtelijke context.

4.2 Ruimtelijke ambitie



Op het perceel aan de Arnhemsestraatweg komen verschillende karakteristieken uit de omgeving samen. Enerzijds vorm het perceel de beëindiging van de dorpsbebouwing van Velp en de overgang naar het stedelijke gebied van Arnhem, anderzijds vormt het perceel een onderdeel van de groenstructuur langs de A12. In de nieuwe ontwikkeling wordt deze kruising van sferen en de dorpsentree van Velp gemarkeerd met een stedenbouwkundig gebaar in de vorm van een rijzig gebouw of samenstelling van gebouwen in een groene context. De groene uitstraling en landschappelijke inpassing van bebouwing en terreininrichting, waaronder parkeren, vormt een visitekaartje voor de groene en duurzame allure van de gemeente Rheden en voegen zich daarbij goed in de historische en stedenbouwkundige context van deze locatie. Het is prettig wonen op deze locatie aangezien

bij de opzet van de bebouwing rekening is gehouden met een afschermende werking van invloeden van infrastructuur in de omgeving.

4.3 Ruimtelijke kaders voor herontwikkeling

- De functie van het plangebied wordt getransformeerd naar een woonomgeving, met naast woningen bijbehorende zaken zoals tuinen, groenvoorziening, ontsluiting en parkeren.
- Naast woonruimten wordt in het plangebied ruimte geboden aan voorziening voor ontmoeting en ondersteunende voorzieningen ten behoeve van de opvang van vluchtelingen, zoals ruimten bedoeld voor het verlenen van zorg, opvang coördinatie, toezicht, etc. Deze ruimten zijn flexibel van opzet en op termijn om te vormen naar woonruimten. Vooralsnog wordt gedacht aan een oppervlakte van 250 – 300 vierkante meter.
- De specifieke (landschappelijke) locatie kenmerken, zoals de situering van de locatie aan hoofdinfra, de op zichzelf staande en verdiepte ligging van het perceel en de ligging aan de dorpsentree van Velp, geven stedenbouwkundig aanleiding voor uitwerking in een compact volume of samenstelling van volumes met een relatief beperkte footprint. De bebouwing is gestapeld en bevat een rank en slank hoogte element. Hierdoor wordt de plek gemarkeerd en zorgt het voor herkenbaarheid van de entree van Velp. De toelaatbare maximale bouwhoogte moet blijken uit een nadere studie, maar het hoogteaccent heeft in ieder geval een bouwhoogte van minimaal 18 meter ten opzichte van het peil van de Arnhemsestraatweg (as weg). De keuze voor een compact en hoog volume laat ruimte voor een landschappelijke, groene inrichting van het terrein als onderdeel van de groenstructuur langs de A12.
- Een programmatische uitwerking in grondgebonden vorm ligt op deze locatie minder voor de hand.

- Het uitgangspunt is dat binnen het plangebied een bebouwingsdichtheid van circa 50-75 woningen per hectare wordt aangehouden gelet op het stedelijke karakter van de locatie.
- De bebouwing heeft een iconische representatieve uitstraling met een hoge architectonische zeggingskracht waarbij het hoogteaccent alzijdig georiënteerd is en een visitekaartje wordt afgegeven voor (entree van) Velp. Uiteraard met respect voor de historische en ruimtelijke context. Verder komen termen als groen, klimaatadaptief en duurzaam ook terug in de architectonische uitwerking (waaronder materialisering) van de bebouwing. Het terrein en de bebouwing tezamen vormen daarmee het visitekaartje van een groene gemeente.
- Het doortrekken van het geluidsscherm langs de A12 wordt als een kans gezien die niet alleen een positieve uitwerking heeft op het woon- en leefklimaat binnen het plangebied. Een groter gedeelte van het woongebied van Velp kan hiervan profiteren. In ieder geval vormt geluidsreductie op de locatie een belangrijk uitgangspunt. Als terugvaloptie heeft de nieuwbouw een geluidswerende werking. De opzet van de bebouwing is dan dusdanig dat er op het terrein en luwte ontstaat voor een prettige verblijfsruimte voor de bewoners die ruimte biedt voor ontmoeting (community building). Bijvoorbeeld in de vorm van een gebouw met atrium of een gesloten bouwblok met binnentuin.
- De bebouwing en de wijze waarop het terrein wordt ingericht sluit aan bij de landschappelijke structuur van de zone langs de A12. Waarbij het terrein een groene inrichting kent met een klimaatadaptieve functie (waterberging en verminderen hittestress). Deze groene inrichting draagt tevens bij aan de biodiversiteit in het gebied.
- Het plangebied heeft een hoofdontsluiting aan de Arnhemsestraatweg, waarbij aandacht wordt besteed aan de verkeersveiligheid.
- Het binnen het plangebied te realiseren programma voorziet in zijn eigen parkeerbehoefte. Het geldende parkeerbeleid vormt hierbij het uitgangspunt, waarbij maatwerk mogelijk is op basis van de duurzame mobiliteitsvisie.
- Parkeerplaatsen worden bij voorkeur inpandig, onder de bebouwing of onder een dek ondergebracht. Hierbij is landschappelijke inpassing een vereiste gebruikmakend van het hoogteverschil in het terrein ten opzichte van de omgeving.
- De ruimtelijke en functionele opzet van het terrein doet geen onevenredige afbreuk aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.
- Bovenstaande kaders vormen de ruimtelijke uitgangspunten voor de gebiedsontwikkeling. In de nieuwe stedenbouwkundige opzet worden deze kaders in acht genomen. Als fundament voor de stedenbouwkundige opzet van de nieuwe buurt ligt een gedegen ruimtelijke (cultuurhistorische) onderbouwing in de vorm van een beeldkwaliteitsplan. In deze onderbouwing worden de ruimtelijke keuzes verantwoord. Er kan slechts onderbouwd van bovenstaande kaders worden afgeweken als gevolg van een zwaarwegend ruimtelijk motief.

4.4 Programma woningbouw

In de ontwikkelingen wordt een gedifferentieerd programma voorgestaan voor verschillende huurklassen en betaalbare koop, doelgroepen (bijvoorbeeld studenten) en met veel verschillende soorten woningen:

- Huurklassen
 - Diverse sociale huurklassen en
 - Midden-huur
- Koop
 - Nader te bepalen
- Doelgroepen
 - 1-2 persoonshuishoudens,
 - Senioren
- Type producten
 - Meergezinswoningen/ Appartementen
 - Levensloopgeschikte woningen

Er is vooralsnog voor gekozen koop nog niet uit te werken, omdat hiervoor andere partijen moeten worden betrokken en gecontracteerd. Het koopprogramma zal binnen de ruimtelijke ambitie worden vorm gegeven.

4.5 Kaders leefomgeving

Ruimtelijke belemmeringen

Er is binnen het plangebied een aantal factoren van invloed en kadervormend voor de ontwikkelmogelijkheden van het plangebied. De ontwikkeling zal moeten ingepast binnen enkele milieutechnische randvoorwaarden. Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen moet rekening worden gehouden met geluidsemissie, trillingen en fijnstof afkomstig van de A12 en de spoorweg. Daarnaast vergt de hydrologische situatie van het plangebied nadere aandacht voor de inrichting van het plangebied. Dit kan effecten hebben op de keuze voor de situering van de bebouwing op het perceel, maar biedt tevens kansen voor de landschappelijke wijze waarop het terrein wordt ingericht (bijvoorbeeld voor waterberging en vergroten biodiversiteit).

4.6 Participatie

Bij het opstellen van de kaders is uitgegaan van diverse beleidstukken die reeds vastgesteld zijn door de gemeenteraad en als basis zijn opgenomen in deze Kadernotitie. Daarnaast zijn er onder andere enkele stedenbouwkundige en verkeerskundige uitgangspunten opgenomen. Voordat er een plan wordt gemaakt, was de gemeente benieuwd wat omwonenden en andere geïnteresseerden vinden van deze kaders waarbinnen een plan gemaakt gaat worden voor deze locaties. Naar schatting hebben ruim 80 deelnemers de inloopbijeenkomst voor de Arnhemsestraatweg bezocht. Bezoekers konden in gesprek met medewerkers, verschillende participatieopdrachten uitvoeren en hun reactie achterlaten in een formulier.

De deelnemers aan de inloopbijeenkomst hechten veel waarde aan het reduceren van de geluidsoverlast van de A12 en behoud van de groene uitstraling van het gebied. Er is geen uitgesproken voorkeur voor laagbouw of een hoger gestapeld programma. De deelnemers wensen een mix van (levensloopgeschikte) woningen en spreiding van het programma voor vluchtelingen. Veel omwonenden wensen ontmoeting in het plangebied te faciliteren om de sociale cohesie tussen de verschillende bewoners te kunnen faciliteren.

In de bijlage bij deze notitie is de nieuwsbrief naar aanleiding van de inloopavond bijgevoegd.

5. Financieel kader

Het financieel kader is bepaald in de getekende brief van het Ministerie van Justitie en Veiligheid (zie bijlagen bij raadsvergadering 24 september 2024). De brief is de uitwerking van de overeenkomst tussen gemeente Rheden en het ministerie om 250 asielopvang plekken voor twintig jaar in eigen beheer te exploiteren. Het voorschot van totaal € 9.980.000,- is bestemd om de benodigde grond voor het realiseren van de opvanglocaties aan te kopen. De plannen worden nader ontwikkeld samen met Vivare. Vivare koopt de grond van de gemeente, de gemeente huurt vervolgens de woningen en ruimten bestemd voor de opvang van vluchtelingen voor langere periode van Vivare.