gemeente Rheden

B en W-voorstel

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

b en w-vergadering	agendapunt	bijlage(n)
14 september 2021		

rol raad
Ter kennisneming

onderwerp
Concept Masterplan IJssel district

INHOUD VOORSTEL

1. Het bijgevoegd concept Masterplan IJsseldistrict vaststellen;
2. Voornoemd concept Masterplan vrijgeven voor inspraak;
3. Bijgevoegd memo ter kennisname naar de raad.

1 Wat is de aanleiding?

Verschillende partijen nabij het ziekenhuis in Velp willen hun vastgoed herontwikkelen.
Om tot een integraal plan te kunnen komen heeft uw raad op 2 juli 2020 de Kadernota Velp tussen Broek en Water vastgesteld, als uitgangspunt voor het op te stellen Masterplan. Met de kaders uit de Kadernota zijn we in gesprek gegaan om afspraken te maken met de ontwikkelaars. Tussentijdse beleidsaanpassingen, zoals de woonvisie, zijn in deze kaders meegenomen. Hiermee heeft het college volledig ingespeeld op de door de raad vastgestelde kaders.

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

Inspraakverordening gemeente Rheden.
Raadsbesluit 29-10-2019: Startnotitie Velp tussen Broek en Water.
Raadsbesluit 02-07-2020: Kadernota Velp tussen Broek en Water.
Samen wonen in Rheden, Woonvisie 2020-2026.
Regelingen Woningbouwimpuls (van Rijk en cofinanciering door Provincie).

3 Wat willen wij bereiken op de genoemde Global Goal(s)?

Uiteindelijk willen we komen tot een nieuwe woonwijk die een visitekaartje voor Velp zal zijn. Op basis van dit concept Masterplan zijn binnen 10 jaar circa 780 woningen te realiseren op de eigendommen van de ontwikkelende partijen. In een later stadium is dit uit te breiden tot circa 1100 woningen als ook de andere fasen binnen het gebied tot (her)ontwikkeling komen.

Met dit plan kan dus een substantieel aantal woningen worden toegevoegd. Dit maakt het mogelijk kansen te bieden voor onze inwoners om een stap in hun wooncarrière te zetten, maar biedt ook mogelijkheden voor voorzieningen als scholen, winkels en horeca om te floreren en biedt kansen voor extra werkgelegenheid.

Met het Masterplan beogen we sturing te geven aan de ontwikkelingen binnen het tussen Waterstraat, Broekstraat het Velperbroekcircuit en de President Kennedylaan gelegen gebied. In de startnotitie en kadernota is het volgende stappenplan geschetst:

1. Startnotitie
2. Kadernota
3. Masterplan
4. Ontwikkelstramien
5. Omgevingsplannen
6. Realisatie

Het nu voorliggende concept Masterplan bevat de stappen 3 en 4. Hiermee komen we tot een eenduidig ruimtelijk concept voor het totale gebied dat is vertaald in ruimtelijke, kwalitatieve en programmatische spelregels (ontwikkelstramien) op basis waarvan de individuele ontwikkelaars hun eigendommen kunnen ontwikkelen. De haalbaarheid is op hoofdlijnen getoetst en partijen zijn een intentieovereenkomst met het college aangegaan om te komen tot een verdere uitwerking. De intentieovereenkomst Gebiedsontwikkeling IJssel District Velp is als bijlage bijgevoegd. Zoals eerder aangegeven hebben wij hierbij rekening gehouden met de door de raad vastgestelde kaders en beleid.
Op basis van de verdere uitwerking willen we komen tot afspraken (anterieure overeenkomsten) met de individuele partijen op basis waarvan omgevingsplannen kunnen worden opgesteld. Ook wordt in die fase een grondexploitatie opgesteld.

4 Wat gaan wij ervoor doen?

De in het concept Masterplan en de intentieovereenkomst opgenomen algemene ruimtelijke uitgangspuntenkaart vormt de kern van het concept Masterplan. De ruimteljke mogelijkheden zijn hierin op een flexibele manier vastgelegd en gekoppeld aan een financiële prestatie. Nader onderzoek in de vervolgfase zal uitwijzen hoe de samenhang tussen ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid, kwalitatieve woningbouwprogramma en financiële haalbaarheid vertaald kan worden in de anterieure overeenkomsten met de ontwikkelende partijen. De gemeentelijke ambities hieromtrent zijn in dit concept Masterplan weergegeven en vormen de inzet voor de afspraken in het vervolgtraject. Over de hoofdlijn, zoals vastgelegd in de intentieovereenkomst bestaat overeenstemming met de ontwikkelende partijen. Het concept Masterplan sluit aan op de door de raad vastgestelde kaders(zie ook verderop in dit voorstel).

<u>Van kadernota tot concept Masterplan</u>

Op basis van de kadernota heeft nader stedenbouwkundig onderzoek plaatsgevonden waaruit blijkt dat binnen de ruimtelijke contouren van de kadernota het mogelijk blijkt om geen 350-400, maar 750-800 woningen te realiseren. We zijn blij dat we op deze manier een nog grotere bijdrage kunnen leveren aan het terugdringen van het woningtekort in onze gemeente dan aanvankelijk gedacht. Ook hebben we een mogelijkheid gevonden om, in aansluiting op de woonvisie om geen sociale woningen in onze gemeente toe te voegen maar wel meer differentiatie aan te brengen in de wijken, een uitruil mogelijk te maken

tussen 50 nieuw te bouwen sociale woningen en het onttrekken van 50 bestaande sociale woningen. Het rapport van Circusvis(zie raadsbrief van 28 juni 2021) vormt hiervoor de basis. Uiterlijk begin 2022 zal Vivare met een voorstel komen waar deze uitruil mogelijk is. Vooralsnog zetten we in op een uitruil van 50 woningen bij de bouw van 780 woningen. Mocht het plan uitgebreid kunnen worden naar de 1.100 woningen dan kunnen we kijken of we meer sociale woningen kunnen uitruilen binnen dit Masterplan. Dit hangt uiteraard ook af van de voorstellen die Vivare hierover begin 2022 zal doen.

De kaders hebben hun plek in het concept Masterplan gekregen, waarbij de kaders rond water, landschap, klimaat, energie en duurzaamheid ook erg afhankelijk zijn van de wijze waarop de uitwerking in de individuele ontwikkelvelden plaats gaat vinden. Financiële haalbaarheid, maar ook slimme parkeeroplossingen en het uiteindelijke kwalitatieve woningbouwprogramma bepalen hoe deze ambities uiteindelijk vertaald gaan worden.

Hieronder vergelijken we de kadernota met de vertaling daarvan in het concept Masterplan.Hierbij houden we de indeling per pijler uit de kadernota aan.

Pijler 1: Beeldkwaliteit en Beleving.

De kwalitatieve uitgangspunten waarbij differentiatie van bebouwing, aanbrengen van hoogte accenten en aan de randen aansluiting vinden bij de omliggende bebouwing de belangrijkste zijn, hebben we kunnen vertalen in de algemene ruimtelijke uitgangspuntenkaart in het concept Masterplan.Deze uitgangspuntenkaart waarborgt differentiatie in de bebouwing en in de bebouwingshoogte en is opgesteld in relatie met de omliggend bebouwing.

Kwantitatief blijkt uit nader stedenbouwkundig onderzoek dat binnen de uitgangspunten voor het bouwvolume dat ontstaat op basis van de toegestande bouwhoogte (2-4 lagen aan de Broekstraat en 4-8 lagen aan de Kennedylaan zijde) aanzienlijk meer woningen te realiseren zijn dan de 50 woningen per hectare die in de kadernota is genoemd. Al met al komen we ongeveer op een verdubbeling van het aantal woningen. Hierbij worden ook de kwantitatieve eisen rond groen, zoals dat 1/3 van het plangebied onverhard/groen moet blijven gewaarborgd.

Conclusie: het concept Masterplan voldoet aan de kadernota, voor wat betreft pijler 1. Binnen deze kaders is ruimte voor meer woningen dan oorsapronkelijk gedacht.

Pijler 2: Programma en doelgroep.

De kwalitatieve aspecten rond de transformatie van zorg- en kantorengebied naar een woongebied zijn vanuit de kadernota vertaald in het concept Masterplan.

Voor de kwantiatieve aspecten is aangesloten op de woonvisie “Samen wonen in Rheden 2020-2026” Zowel kadernota als concept Masterplan sluiten hier op aan. Uiteraard moet ook hier weer gewezen worden op de verdubbeling van het aantal woningen ten opzichte van de kadernota. De in de prestatieafspraken met Vivare vastgelegde afspraak om te zorgen voor verjonging van de oude sociale huurvoorraad is vertaald in het toevoegen van 50 sociale huurwoningen in de eerste fasen van de herontwikkeling van het ziekenhuisterrein. In de intentieovereenkomst met de ontwikkelende partijen is de realisatie hiervan door Vivare als wens opgenomen. Het door Circusvis uitgevoerde onderzoek rond

de veerkracht van wijken en de uitruil van sociale woningen is hiermee in dit concept Masterplan vertaald. Hoewel dit plan de periode van de woonvisie overstijgt houden wij vast aan het uitgangspunt om 70% van de te bouwen woningen betaalbaar te realiseren (in de regio wordt ingezet op 50%). Daarnaast voegen we de hiervoor genoemde 50 sociale woningen toe die elders worden onttrokken. Ook dit in de lijn van de huidige woonvisie. Wij hebben uw raad hierover reeds geinformeerd met de raadsbrief van 28 juni 2021 bij het aanbieden van het rapport van Circusvis.
Ook de voorwaarde dat de woningen grote dan 70 m2 GBO moeten zijn is meegenomen. Voor het bestaande ziekenhuisgebouw wordt hierop eem uitzondering gemaakt.

Conclusie: het concept Masterplan aan de kadernota, voor wat betreft pijler 2. Wel wordt voor het bestaande ziekenhuisgebouw een uitzondering gemaakt ten aanzien van de woninggrootte.

Pijler 3: mobiliteit en verbindingen

De kwalitatieve aspecten, zoals ontsluitng via Broekstraat en Kennedylaan, een verkeersluw binnengebied en gebouwde parkeeroplossingen zijn opgenomen in het concept Masterplan. Op basis van de intentieovereenkomst zal worden bekeken of optimalisatie mogelijk is.

Kwantitatief is het maximaal op de Broekstraat te ontsluiten aantal woningen vastgelegd en is de hoofdontsluiting via de President Kennedylaan op de uitgangspuntenkaart aangegeven. De gemeentelijke parkeernormen zijn als kader meegegeven. Op basis van het concept Masterplan heeft het de voorkeur de tunnel onder de A12 open te houden. Hiermee voldoet het concept Masterplan aan de kwantitatieve uitgangspunten van pijler 3.

Conclusie: Het concept Masterplan voldoet aan de kadernota, voor wat betreft pijler 3.

Pijler 4: Water, landschap en klimaat

De kwalitatieve aspecten met het accent op een centrale groen/blauwe zone voor recreatie, verblijf wateropvang en verkoeling vormt de kern van het concept Masterplan.

De kwantitatieve uitgangspunten (zoals percentage schaduwplekken en verkoelende plekken) vragen nadere uitwerking in de uitwerking per ontwikkelveld, maar zijn binnen dit concept Masterplan te realiseren.

Conclusie: Het concept Masterplan voldoet aan de kadernota, voor wat betreft pijler 4. Wel vraagt dit aandacht bij de uitwerking per ontwikkelveld.

Pijler 5: Duurzaamheid en energie

De kwalitatieve uitgangspunten rond duurzaamheid en energie vinden ook hun weerslag in het concept masterplan. Deze onderwerpen kennen een grote dynamiek in de ontwikkeling. Zowel technologisch als ook maatschappelijk. Concretisering van deze kaders zal vooral plaats moeten vinden in de uitwerking per ontwikkelveld.

Ook de kwantitatieve uitgangspunten zijn nog in ontwikkeling. Uit gesprekken met de ontwikkelende partijen blijkt bijvoorbeeld dat zij andere methoden gebruiken, dan de door ons voorgestelde BREEAM systematiek, om de duurzaamheidsprestaties en -doelen in beeld te brengen. Om die reden bieden wij in het concept Masterplan de mogelijkheid om via andere methoden de mate van duurzaamheid aan te tonen. Het gaat ons immers om de doelen/prestatie niet om de wijze waarop je die meet.

Ook de wijze van energievoorziening is nog in beweging. Gingen we bij de kadernota uit van een individuele oplossing, op dit moment wordt ook gekeken of een collectieve oplossing in de vorm van een warmtenet een alternatief is.

Door de technische- en maatschappelijke ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid en energie is het wenselijk flexibel te zijn in het zoeken naar oplossingen, waarbij wel het einddoel van een moderne duurzame en energiezuinige wijk, zoals in het concept Masterplan verwoord, voorop moet staan.

Conclusie: de ambities voor pijler 4 krijgen hun plek in het concept Masterplan. Doordat de ontwikkelingen op dit gebied snel gaan is het lastig deze te concretiseren voor de looptijd van het Masterplan (minstens 10 jaar). In de uitwerking per ontwikkelveld vraagt dit de nodige aandacht.

5 Wat zijn de financiële consequenties?

Zoals in de kadernota aangegeven dienen de kosten, waaronder plankosten en investeringen in de openbare ruimte, uit de grondexploitatie worden bekostigd. Verder staat in de nota dat het gemeentelijke grondgebied kan worden ingezet ten dienste van deze grondexploitatie. Zoals hierboven vermeld worden na het vaststellen van het masterplan anterieure overeenkomsten en een grondexploitatie opgesteld.

Woningbouwimpuls en cofinanciering Provincie

Vanuit de financiële analyse die parallel aan de totstandkoming van het Masterplan is uitgevoerd wordt gekomen tot een publiek tekort. Om de woningbouw te versnellen heeft het rijk de Woningbouwimpulsbijdrage in het leven geroepen. Voor plannen die als gevolg van een publiek tekort niet tot stand dreigen te komen is een bijdrage mogelijk, die 50% van het publieke tekort dekt. Het overige tekort moet door andere overheden worden gedekt. De provincie Gelderland heeft een co-financieringsregeling in het leven geroepen die een deel van dat resterende publieke tekort dekt. Voor beide regelingen is een aanvraag ingediend.

Intentieovereenkomst marktpartijen

In de intentieovereenkomst met marktpartijen is afgesproken dat zij een bijdrage van € 40,= excl. BTW, prijspeil 2021 per m2 BVO bouwvolume bijdragen in de aanleg van het openbare gebied. Door deze bijdrage die geraamd wordt op 2,7 miljoen daalt het publieke tekort. Daarnaast dragen zij zorg voor de realisatie van (niet kostendekkende) gebouwde parkeervoorzieningen op eigen terrein. Deze in de intentieovereenkomst gemaakte afspraken passen binnen de door de raad meegegeven kaders en het bestaande beleid op de diverse onderdelen.

Dekking publieke tekort

Door de verwachte bijdrage Woningbouwimpuls, subsidie vanuit de provincie en bijdrage van de gemeente vanuit haar eigen grondgebied kan het publieke tekort worden gecompenseerd en wordt tot

een financieel haalbaar plan gekomen. Onderstaand het financiële plaatje zoals deze ook voor aanvraag van de Woningbouwimpuls tot stand is gekomen.

Kosten openbare ruimte	€ 10.600.000
Opbrengsten (inclusief bijdrage ontwikkelende partijen)	€ 5.200.000
Maatschappelijk tekort	€ 5.400.000
Dekking:	
WBI (50%)	€ 2.700.000
Provincie (€ 1.000 per woning)	€ 800.000
Gemeente	**€ 1.900.000**

De gemeentelijk co-financiering bedraagt op basis van de uitgangspunten van het concept Masterplan € 1,9 miljoen. Dit bedrag kan opgevangen worden binnen de grondexploitatie. Het betreft met name de opbrengsten vanuit de gemeentelijke gronduitgifte die met name betrekking hebben op het bebouwen van het huidige parkeerterrein van het ziekenhuis. Op basis van de nu bekende uitgansgpunten komen er 134 woningen op gemeenteljk grondgebied te staan.

6 Wat zijn de risico's?

De gemeentelijke bijdrage wordt in beginsel gedekt uit de opbrengsten door grondverkoop op basis van het concept Masterplan. We voorzien de volgende risico's.

Planologisch: het kan zijn dat bijvoorbeeld als gevolg van inspraak het omgevingsplan niet volledig tot uitvoering komt. De opbrengstpotentie kan lager worden waardoor de gemeente haar bijdrage niet vanuit de planontwikkeling kan dekken. In dat geval kunnen waarschijnlijk andere partijen ook niet aan hun verplichtingen voldoen en zal ook het Rijk de uitkering mogelijk (deels) terugvorderen. Anderzijds, als een plandeel niet gerealiseerd kan worden hoeven de daarvoor te maken kosten ook niet worden gemaakt. Als een partij minder m2 BVO kan realiseren zal zijn bijdrage lager zijn.

Fasering: de door de gemeente aan te leggen openbare werken worden voor een belangrijk deel gedekt uit de bijdragen van de ontwikkelende partijen op basis van de met hen te sluiten anterieure overeenkomsten. Ook een deel wordt gedekt uit de verkoop van de gemeentelijke kavel. De kosten van de aanleg van de openbare ruimte en de daar tegenover staande opbrengsten lopen mogelijk niet synchroon. Dit brengt een rente en inflatierisico met zich mee, zeker als op dat moment dat kosten zijn gemaakt nog niet duidelijk is of en wanneer de gemeentelijke kavel ontwikkeld kan worden.

Voorfinanciering park: plandelen vallen buiten de WBI-aanvraag als het niet waarschijnlijk is dat deze de komende 10 jaar ontwikkeld gaan worden. Het centraal gelegen park moet worden toegerekend aan het totale plangebied inclusief de plandelen die niet in de WBI aanvraag zitten. Omdat het park niet los kan worden gezien van het totale plangebied maar wel binnen de planperiode van 10 jaar geheel gerealiseerd zal gaan worden, moet de gemeente een deel van het park voorfinancieren. Dit breng het risico met zich mee dat als de plandelen die buiten de WBI aanvraag vallen niet gerealiseerd worden, omdat de eigenaren bijvoorbeeld niet wensen over te gaan tot herontwikkeling, de lasten bij de gemeente blijven. We hebben dan natuurlijk wel een mooi park.

Prijsontwikkeling: de looptijd van het plan is zeker 10 jaar. We weten niet hoe bouwkosten en vastgoedprijzen zich ontwikkelen. Als de bouwprijzen harder stijgen dan de verkoopprijzen van vastgoed, zal de gemeente relatief meer bij moeten dragen, omdat het resultaat van de eigen ontwikkelplot daarmee onder druk komt te staan. Daarnaast draagt de gemeente kostenrisico voor de openbare werken, indien deze hoger uitvallen dan nu geraamd.

Bouwvolume: de bijdrage van ontwikkelende partijen wordt gebaseerd op het aantal door hen te realiseren m2 BVO. Als zij op basis van het vastgestelde omgevingsplan, marktontwikkelingen etc. straks minder kunnen bouwen wordt hun bijdrage lager, terwijl niet zeker is dat de gemeentelijke kosten dan ook lager zijn.

Niet ontvangen bijdrage WBI: Om tot een financieel haalbaar plan te komen is de bijdrage WBI van rijk en provincie noodzakelijk. Als deze bijdrage niet verstrekt wordt kan het Masterplan niet in deze vorm tot uitvoering komen, waarna een heroverweging van het plan zou moeten volgen.

Risicobeheersing

Het plan kent een lange doorlooptijd: 10 jaar voor de in de WBI aanvraag opgenomen plandelen en nog langer voor de andere plandelen. In het concept Masterplan onderscheiden we 9 fasen met verschillende startmomenten en verschillende doorlooptijden. Bij aanvang van de voorbereiding per fase vindt een toets plaats van het deelplan en kan het bijgesteld worden op programma, ruimtelijke inrichting, financiële parameters etc. Per fase wordt een anterieure overeenkomst gesloten. Het doel van de overeenkomst is onder andere om de opbrengsten (bijdrage ontwikkelende partijen, verkoop grond) te verzekeren en risico's daarmee te beperken.

Tijdens de voorbereiding, maar ook tijdens de realisatie is een cyclisch proces van rekenen en tekenen gaande om zodoende de optimale mix van programma, ruimtelijke kwaliteit en financiële haalbaarheid te bewaken en te sturen.

7 Wat is het draagvlak voor dit voorstel?

Het afgelopen jaar is intensief met de ontwikkelende partijen gezocht naar de gezamenlijke uitgangspunten voor een ambitieus, doch haalbaar plan. Dit concept Masterplan biedt de uitgangspunten om te komen tot daadwerkelijk te realiseren plannen. Getuige de gesloten intentieovereenkomst met de ontwikkelende partijen wordt de hoofdlijn daar alle partijen gedeeld. In de uitwerking zal het puzzelen worden om het geheel van financiële haalbaarheid, beeldkwaliteit, ruimtelijke- en duurzaamheidsambities op een evenwichtige manier vorm te geven.

8 Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd?

Het concept Masterplan zal aan de omgeving en belanghebbenden worden voorgelegd. Een (al dan niet digitale) inloopbijeenkomst zal onderdeel zijn van dit communicatieproces. Gedurende 6 weken kan er dan een reactie worden ingediend. Het definitieve Masterplan zal met een eindverslag van de inspraak aan uw raad worden voorgelegd.

9 Wordt er een evaluatie uitgevoerd?

Na vaststelling van het Masterplan is het verstandig het doorlopen proces nader te beschouwen. Is de volgorde van afspraken en documenten logisch geweest? De totstandkoming van het Masterplan heeft ruim een jaar geduurd. Had dat sneller gekund en hoe?
Anderzijds is ruimtelijke planontwikkeling maatwerk en zijn geen twee ontwikkelingsprocessen hetzelfde.

De Steeg,