gemeente Rheden

B en W-voorstel

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

b en w-vergadering	agendapunt	bijlage(n)
21 maart 2023		Ontwerp Ontwikkelplan Uitnodigingsbrief inloopavond

rol raad
Ter kennisneming

onderwerp
IJssel District, Ontwikkelplan, vrijgeven voor afstemming omgeving

INHOUD VOORSTEL
1. Instemmen met Ontwerp Ontwikkelplan IJssel District
2. Ontwerp Ontwikkelplan IJssel District vrij geven om af te stemmen met omgeving

1 Wat is de aanleiding?

Met de toekenning van de Woningbouwimpuls op 15 december ’21, een subsidie van 2,7 mio om het plangebied van het Masterplan binnen 10 jaar te ontwikkelen, is er aanleiding om het Masterplan (dat is vastgesteld op 22 februari ’22) voor dit gebied zo snel mogelijk uit te werken. Dit om aan de voorwaarde van de Woningbouwimpuls te voldoen om uiterlijk 15 december ’24 te starten met de bouw.
Uitgangspunten bij de uitwerking waren zowel:
- de voorwaarden van de Woningbouwimpuls subsidie ;
- het vastgestelde Masterplan en;
- de afspraken met de ontwikkelende partijen in de Intentieovereenkomst (dd 18-9-2021).

Om het plangebied uit te werken is met een ‘quickscan’, een onderzoek gericht op de kansen en risico’s met betrekking tot het thema ‘Gezonde en veilige leefomgeving’, inzicht verkregen in de (on-) mogelijkheden bij de uitwerking. Vervolgens is het gewenste programma vertaald in stedenbouwkundige volumes doorgerekend op financiële haalbaarheid. Om tot een optimale integrale ontwikkeling te komen heeft gemeente (ambtelijk) haar eigen grond als ontwikkelclaim ingebracht.

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

Het bestaande planologische kader is vastgelegd in het bestemmingsplan Velp 2016 Woongebieden-Zuid en Velp 2019, correctie woongebieden Noord en Zuid.
Vanwege het voorgenomen vertrek van het ziekenhuis Rijnstate in Velp is er stap voor stap gewerkt aan een proces voor een nieuwe invulling van het ziekenhuisterrein en de directe omgeving.

Hierbij heeft met name de volgende besluitvorming plaatsgevonden, die het kader vormt voor het vervolgproces van dit project:

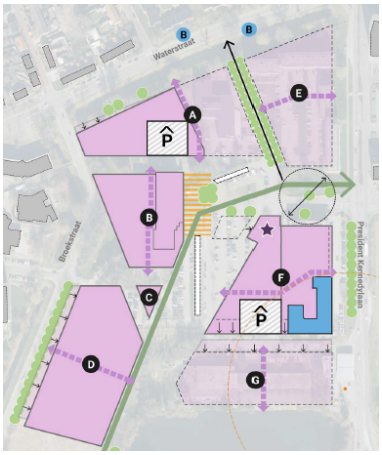
- Raadsbesluit 29-10-2019: Startnotitie Velp tussen Broek en Water.
- Raadsbesluit 02-07-2020: Kadernota Velp tussen Broek en Water.
- BenW besluit 13-07-2021: Afspraken Veerkracht in de gemeente Rheden
- BenW besluit 22-02-2022: Masterplan IJsseldistrict
- BenW besluit dd 17-08-2021: Intentieovereenkomst gebiedsontwikkeling IJssel District Velp (ziekenhuisterrein)

Inhoudelijk en procesmatig zijn onder andere de volgende algemene kaders van toepassing:

- Samen wonen in Rheden, Woonvisie 2020-2026.
- Regelingen Woningbouwimpuls (van Rijk en cofinanciering door Provincie Gelderland)

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

Met de uitwerking van het plangebied van het Masterplan tot het Ontwikkelplan IJssel District, komt een nieuwe stedelijke woonbuurt die een visitekaartje voor Velp zal zijn.Er worden 786 woningen gebouwd waarvan 75% betaalbaar in een gevarieerde mix aan woningtypes en met een prachtig park. Met realisatie van het plangebied, wordt dus een groot deel van de woningbouwdoelstelling van de gemeente Rheden voor de komende jaren behaald.



4 Wat gaan wij ervoor doen?

Op basis van het Ontwikkelplan wordt een bestemmingsplan opgesteld. De privaatrechtelijke afspraken over exploitatiebijdragen en verkoop van de bouwclaim worden vooraf vastgelegd in een anterieure overeenkomst die we aangaan met ontwikkelende partijen. Bij de realisatie zorgt de gemeente voor het bouw- en woonrijp maken en de aanleg van het openbaar gebied.
Het ontwikkelplan wordt afgestemd met de omgeving. In dat kader organiseert de gemeente een inloopavond voor alle belangstellenden, zoals omwonenden, woningzoekenden, raadsleden. Daarnaast biedt de gemeente een 1 op 1 gesprek aan met de (vertegenwoordiging van) eigenaren buiten het plangebied om het Ontwikkelplan toe te lichten.

5 Wat zijn de financiële consequenties?

De financiële consequenties van afstemming van het Ontwikkelplan met de omgeving zijn er niet. Vanzelfsprekend zijn er wel financiële consequenties aan de gebiedsontwikkeling, waarbij hier alvast een

doorkijk. Zoals in de ‘Kadernota Velp tussen Broek en Water’ en het ‘Masterplan IJssel District’ aangegeven dienen de kosten, waaronder plankosten en investeringen in de openbare ruimte, uit de grondexploitatie te worden bekostigd. Verder staat in de nota dat het gemeentelijke grondgebied kan worden ingezet ten dienste van deze grondexploitatie.

Dekking publieke tekort

Door de 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 (incl. plankosten, onderzoek, sloop, inbrengwaarde)	€ 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 cofinanciering bedraagt op basis van de uitgangspunten van het Masterplan € 1,9 miljoen. Dit bedrag kan opgevangen worden binnen de grondexploitatie. Het betreft de netto opbrengsten vanuit de gemeentelijke gronduitgifte die met name betrekking hebben op het bebouwen van het huidige parkeerterrein van het ziekenhuis.

Om tot een actueel financieel inzicht te komen is er een nieuwe raming gemaakt van de aanleg van het openbaar gebied. De eerste cijfers laten zien dat er sprake is van flinke prijsstijgingen en nieuwe inzichten. De nieuwe raming wordt verder geanalyseerd en vervolgens verwerkt in de op te stellen grondexploitatie, die aan de gemeenteraad ter vaststelling zal worden aangeboden. Het inzicht hierin wordt 2e helft van april verwacht. De raadsbehandeling is gepland op 27 juni 2023.

6 Wat zijn de risico’s?

Het afstemmen met de omgeving kan als risico hebben dat er, ondanks de eerdere gehouden inspraak met betrekking tot het (concept) Masterplan, andere, nieuwe inzichten komen over de ontwikkeling. Toch is dit juist de bedoeling van de afstemming met de omgeving. Dus om te peilen, te toetsen of de goede keuzes zijn gemaakt bij de uitwerking van het Masterplan, voordat de formele procedure van het bestemmingsplan start. Waar nodig is er een keuzemoment om bij te sturen.

7 Wat is het draagvlak voor dit voorstel?

Het ontwikkelplan is samen met de grondeigenaren van het plangebied opgesteld. Het ontwikkelplan is een gedragen plan van de grondeigenaren (waaronder gemeente zelf). De partijen hebben vertrouwen in de haalbaarheid van het plan en werken nu gezamenlijk aan een anterieure overeenkomst om de privaatrechtelijke afspraken over de realisatie en de financiën vast te leggen. Ook voldoet het aan de eisen van de Woningbouwimpuls, waaronder natuurlijk het woningbouwprogramma. De volgende stap is de afstemming met de omgeving.

8 Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd?

Op 3 april is er een inloopavond voor, waarvoor de directe omgeving en raadsleden worden uitgenodigd en overige belangstellenden als woningzoekenden via de gebruikelijke publicatiekanalen kennis van kunnen nemen. Daarnaast wordt 1 op 1 contact gezocht met (vertegenwoordiging van) eigenaren buiten het plangebied om het Ontwikkelplan toe te lichten.

9 Wordt er een evaluatie uitgevoerd?

Nee

De Steeg,