Voormalige Hockeyvelden

Admiraal Helfrichlaan Dieren



Voorstellen



Waarom zijn we hier?

- Ontwikkeling op de voormalige hockeyvelden
- Kadernota heeft ter inzage gelegen
- Concept Kadernota is vastgesteld door college
- Gemeenteraad heeft op 23 mei besluitvorming kadernota uitgesteld tot na zomerreces
- Vandaag toelichting op Kadernota
- 12 september voorbereidende raad waar inspreken mogelijk is.
- 26 september raadsvergadering voor besluitvorming

Agenda

- Proces tot nu toe op hoofdlijnen
- Toelichting Kadernota
  - Wonen
  - Wonen-ruimtelijk
  - Verkeer
  - Stikstofdepositie
  - Natuurtuin
- Proces/vervolg

Proces tot nu toe (I) op hoofdlijnen

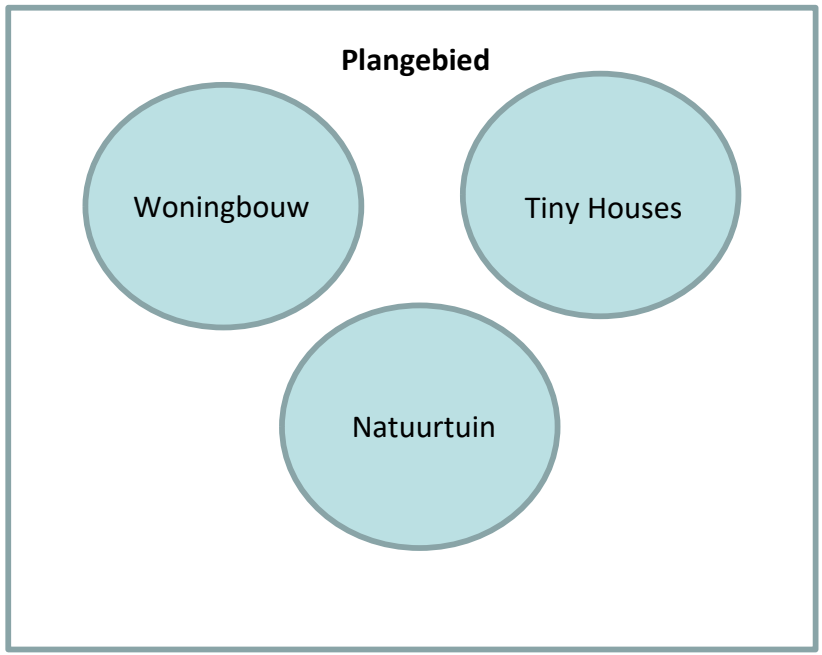
	wat	Wanneer
1	Mixed Hockey Club nieuwe plek gekregen.	2018
2	Gesprekken met Polysport (Veluwse poort) en aanvulling met natuurtuin door CVDW.	2018
3	Polysport (Veluwse poort) kenbaar gemaakt dat ze niet willen uitbreiden.	2019
4	CVDW wilde hele terrein inzetten voor natuurtuin.	2019
5	Vanuit gemeente kenbaar gemaakt dat er een maatschappelijke functie bij moet; bijvoorbeeld wonen of zonnepark. Gevraagd aan CVDW om met een voorstel te komen.	2019
6	Voorstel ontvangen van CVDW voor volledig terrein voormalige hockeyvelden als Natuurtuin, maatschappelijke functie zonnepanelen boven parkeerplaatsen Nieuwland.	2020

Proces tot nu toe (II) op hoofdlijnen

	wat	Wanneer
7	Motie vanuit te raad om woningbouw op de kavel te onderzoeken met Tiny houses.	nov. 2020
8	Gemeente kenbaar gemaakt aan CVDW: - positief zijn over voorstel, maar dat er wel woningbouw bij moet op hockeyvelden. Want motie gemeenteraad + terrein te groot voor alleen natuurtuin en maatschappelijk grote behoefte aan woningen.	Febr. 2021
9	Startnotitie opgesteld en vastgesteld door gemeente raad over proces.	Jan. 2022
10	Kadernota uitgewerkt conform startnotitie met bijbehorende inspraak.	2023

Opgave

- **Vanuit de bestuurlijke besluiten is de opgave voor dit plangebied in te delen in 3 pijlers die een plek moeten krijgen in het plangebied.**
- **Pijler 1: Woningbouw**
- **Pijler 2: Tiny Houses**
- **Pijler 3: Natuurtuin**



Toelichting Kadernota Wonen programma

Woningmarktonderzoek Companen 2022

- **Opgave tot 2030 is 1675 woningen**
- **Opgave 2030-2040 is 1390 woningen**

Type woning	Aantal woningen t/m 2030
Sociale huur	530 (32%)
Middenhuur	55 (3%)
Goedkope koop <250.000	355 (21%)
Betaalbare koop 250.000 – 355.000	285 (17%)
Dure huur/koop >355.000	445 (27%)
Totaal	1675

Toelichting Kadernota Wonen programma

Toelichting programma (appartementen)

- **Woonprofiel Dieren-West**
- **Levensloopgeschikte appartementen**
- **Diverse prijsklassen**
- **Verschillende doelgroepen**
- **Ook specifieke projecten voor senioren kunnen hier terecht**
- **Eengezinswoningen, minder variatie en minder woningen**



gemeente Rheden

Toelichting Kadernota Wonen programma

Toelichting programma (sociale huur)

- **Onderzoek Circusvis uit 2021**
- **Dieren-Stenfert kwetsbare wijk**
- **Alle andere wijken, sociale huur mogelijk**
- **Per project maakt de gemeente een afweging op wijkniveau, kernniveau en gemeenteniveau**

Vivare

- **Voorkeur voor 20 woningen (min. 10)**
- **Voorkeur voor eigen gebouw**

Toelichting Kadernota Wonen programma

Toelichting Tiny Houses



- Wens voor vernieuwende woonvormen
- Natuurlijke omgeving
- Kleine ecologische voetafdruk en duurzaam
- Circa 60 geïnteresseerden voor een Tiny House
- Ontwikkelaar gezocht om dit zorgvuldig op te pakken

Toelichting Kadernota wonen ruimtelijk

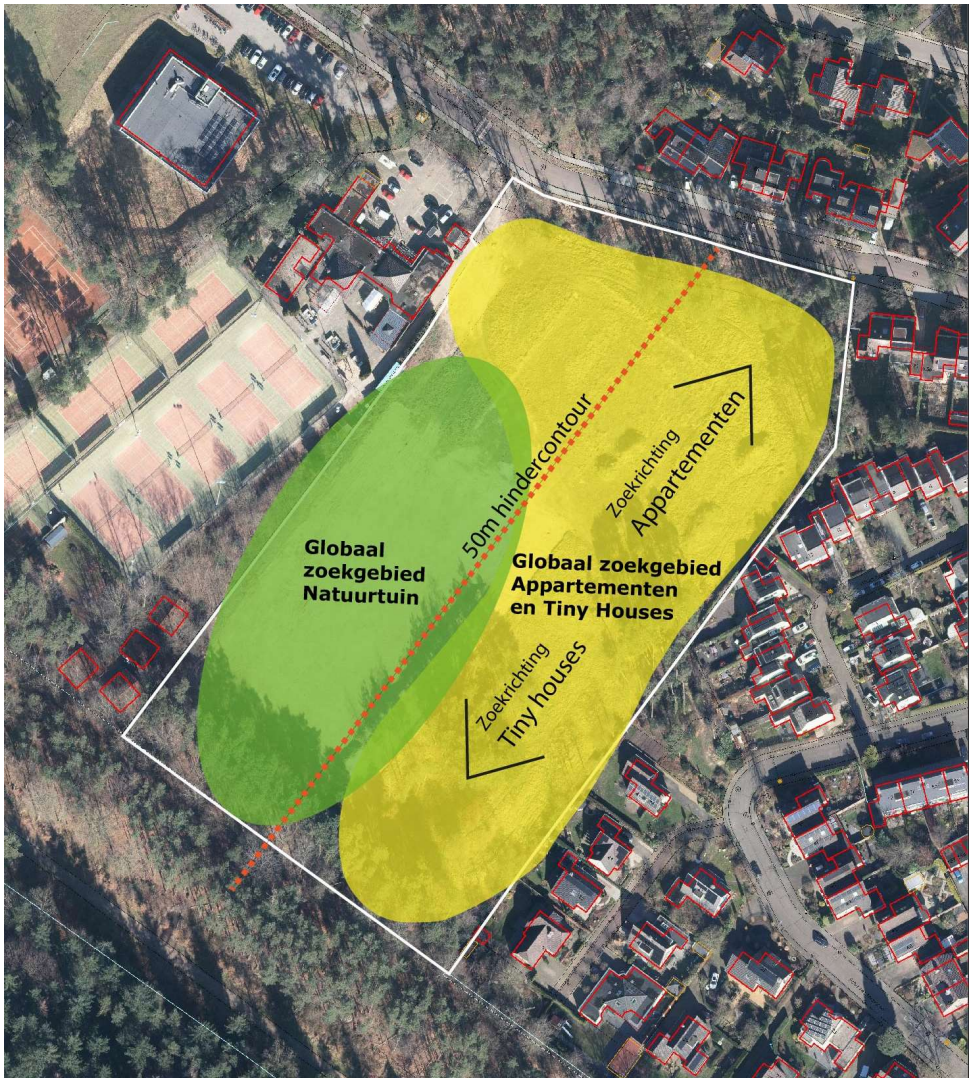
Waar komt globaal wat?

Binnen gele zoekgebied:

- Bebouwing, wegen, paden, parkeren, terrassen, tuinen, spelen etc.
- Wonen buiten de 50m hindercontour
- Appartementen aan zijde Admiraal Helfrichlaan
- Tiny Houses aan zijde bosrand
- Bestaand en nieuw groen
- Totaal maximaal 35% verhard terrein

Binnen groene zoekgebied:

- Natuurtuin
- Bestaand en nieuw groen



gemeente Rheden

Toelichting Kadernota wonen ruimtelijk

Aantal woningen:

- **maximaal 50 appartementen**
- **maximaal 10 Tiny Houses**

- **Locatie biedt kansen om bij te dragen aan de woningbouwopgave**
- **Streven naar een optimale inpassing van zowel appartementen, Tiny Houses als een natuurtuin**
- **Voldoende plek voor elke functie**
- **Voldoende rekening houden met de omgeving**

Toelichting Kadernota wonen ruimtelijk

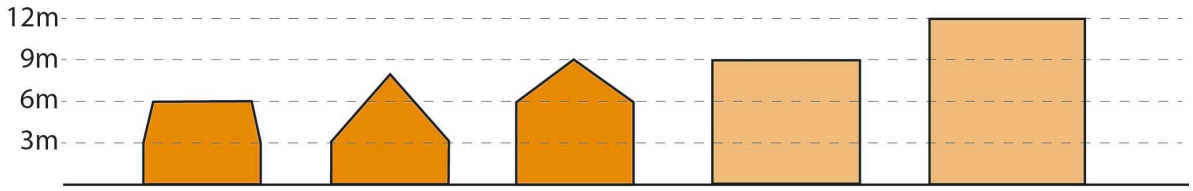
Bouwhoogte appartementen

- **Keuze voor appartementen**
- **Keuze voor groene setting**
- **Compact bouwen in 3-4 lagen biedt ruimte voor zichtbaar en toegankelijk groen**
- **3-4 bouwlagen = beperkt hoger dan bestaande woningen**
- **Voldoende afstand tot bestaande woningen**



Appartementen Da Costa: 3 en 4 lagen





Hoogte bestaande woningen – hoogte appartementen in 3-4 lagen

gemeente Rheden

Toelichting Kadernota wonen ruimtelijk

Indicatie ruimtebeslag appartementen

- Referentie Da Costa
- 36 appartementen
- 3 en 4 lagen



Toelichting Kadernota wonen ruimtelijk

Indicatie ruimtebeslag

50 appartementen

- **Referentie Da Costa**
- **36 appartementen**
- **+ circa 14 appartementen**
- **4 lagen**



Toelichting Kadernota wonen ruimtelijk

Indicatie ruimtebeslag

50 appartementen

- **Referentie Da Costa**
- **36 appartementen**
- **+ circa 14 appartementen**
- **3 lagen**



gemeente Rheden





Referentiebeelden appartementen 3 - 4 lagen in het groen








gemeente Rheden









Referentiebeelden Tiny Houses

- Losse vrijstaande units
- Gemeenschappelijke buitenruimte
- Eigen afgebakend terrein buiten natuurtuin
- Bouw afstemmen met Waterschap

gemeente Rheden

Toelichting Kadernota
Bufferzone



Robuuste groene buffers creëren



Zicht op woningen Admiraal Helfrichlaan



Zicht op woningen Willem Keslaan

gemeente Rheden

Toelichting Kadernota Verkeer



- Logische ontsluitingsmogelijkheden
- Secondaire ontsluiting
- Parkeren volgens parkeernormen
- Autoluw en duurzame vervoerswijze stimuleren



gemeente Rheden

Toelichting Kadernota Stikstofdepositie

- Ligging: direct aan Natura2000 gebied de Veluwe.
- Eerdere berekeningen hebben laten zien dat er snel een overschrijding is ten aanzien van stikstofdepositie.
- Bij stikstofdepositie moet onderzocht worden of er mogelijkheden zijn, bijvoorbeeld door saldering of vergunningsaanvraag, om het plan mogelijk te maken.
- Eveneens kan bezien worden of het maken van een autoluwe wijk een oplossing kan zijn in relatie tot stikstofproblematiek.

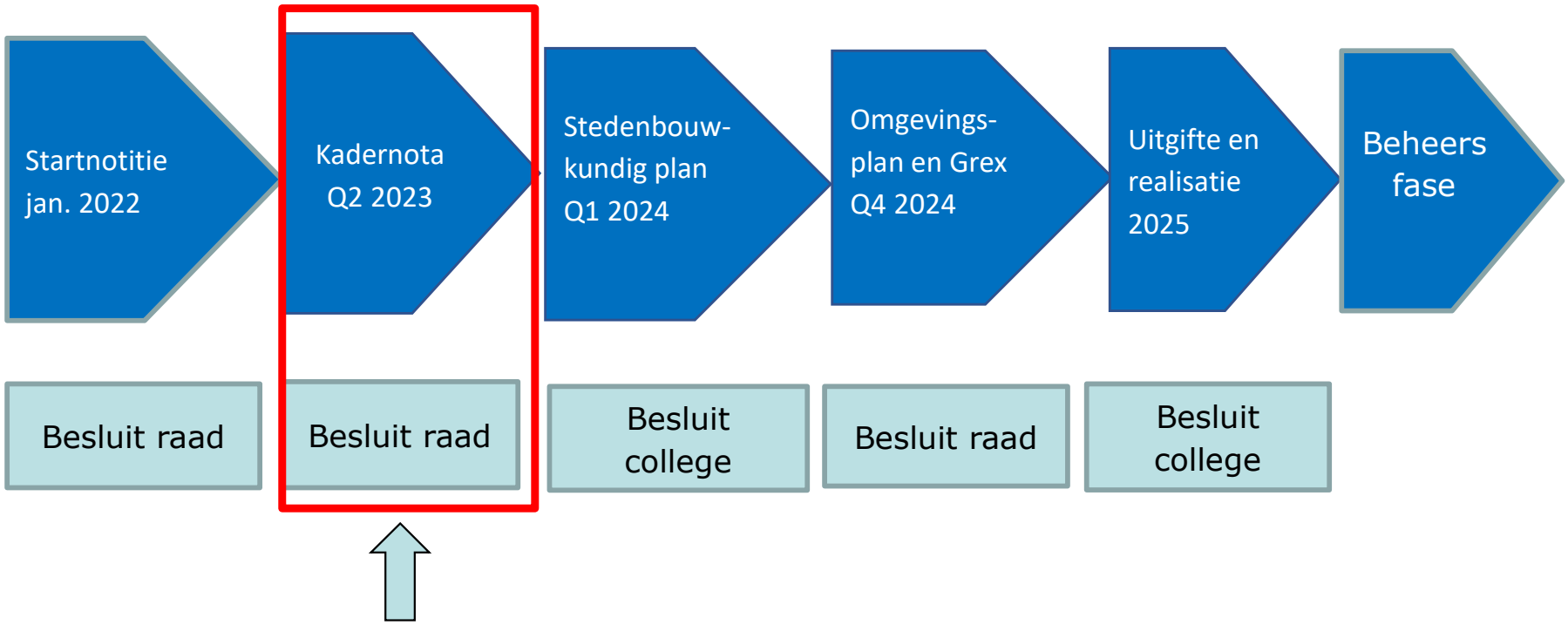
Toelichting Natuurtuin

- **Initiatief bij projectgroep natuurtuin CVDW**
- **Locatie: op gronden aansluitend op de natuur. Exacte plek moet nog bepaald worden.**
- **Realisatie nadat omgevingsplan is vastgesteld. Dan zekerheid waar het een plek kan krijgen.**



Voorstel natuurtuin van CVDW voor volledig perceel

Proces en tijdspad



In deze fase zitten we momenteel

gemeente Rheden

Vervolg

- **Kadernota na zomerreces in de gemeenteraad voor besluitvorming**
- **Gemeente aan zet voor de woningbouw. Hiervoor zoeken we private partij om het plan verder uit te werken en stedenbouwkundig plan op te stellen. Uitgangspunt is hier ook omgeving te betrekken.**
- **Uitwerken van de natuurtuin is aan CVDW.**
- **Voorwaarde om te kunnen bouwen: oplossing ten aanzien van stikstofdepositie.**

Vragen?

