gemeente Rheden

Raadsvoorstel

portefeuillehouder
R. Haverkamp

begrotingsprogramma
3 Gebiedsontwikkeling

draagt bij aan Global Goal(s)
11 Duurzame steden en gemeenschappen

b en w-vergadering
4 mei 2021

agendapunt
4

bijlage(n) ter inzage
7

rol raad
Ter besluitvorming

soort document
Raadsvoorstel en -besluit

voorbereidende vergadering
15 juni 2021

agendapunt
4

raadsvergadering
29 juni 2021

agendapunt

onderwerp
Kadernotitie Imboslaan.

INHOUD VOORSTEL
Aan de raad voorstellen om de Kadernotitie herstart ontwikkeling Imboslaan vast te stellen.

1 Waartoe is het voorstel gedaan?

Binnen de gemeente Rheden is er behoefte aan woningen. De bouwmogelijkheden zijn echter beperkt. Met dit voorstel wordt uitwerking gegeven aan de door de raad vastgestelde startnotitie en worden kaders voorgesteld voor de uitwerking van het plan voor de realisatie van 35 woningen aan de Imboslaan.

2 Wat is de aanleiding?

In 2018 is een ontwikkelingsprijsvraag voor deze locatie uitgeschreven. Na vaststelling van het winnende plan bleek er onvoldoende draagvlak bij de direct omwonenden van dit plan. Na interventie van de raad en diverse gesprekken met een groep bewoners bleek doorzetten van het winnende plan niet wenselijk.
Op 28 mei 2020 heeft de raad een startnotitie vastgesteld waarin gemeentelijke uitgangspunten voor de herstart van de ontwikkeling van deze locatie zijn vastgesteld. Realisatie van 35 woningen op een kleinere footprint dan in de eerdere plannen vormt de basis voor deze startnotitie. De startnotitie is om advies aan de omgeving voorgelegd. Wijkplatfom DiNO heeft dit advies gecoördineerd en in samenwerking met de Stichting Behoud Bos in Dieren een advies aan ons college uitgebracht. Dit advies is op basis van circa 40 reacties van omwonenden uitgebracht. Er is 1500 huishoudens gevraagd om een reactie te geven. Op basis van het, op 13 januari 2021 ontvangen advies, in combinatie met de startnotitie is de nu voorliggende kadernotitie opgesteld.

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

B&W-besluit van 4 juli 2017, waarin besloten is tot het uitschrijven van de ontwikkelcompetitie. Circa 40 woningen, waarvan 15 in de sociale sector was uitgangspunt.
B&W-besluit van 3 september 2019 met voornemen om niet te gunnen aan Klaassen/BPD.
De op 11 februari 2020 aangegane vaststellingsovereenkomst, waarbij de inspannningen op basis van de ontwikkelcompetitie worden beëindigd en Klaassen/BPD de gelegenheid wordt geboden om op basis van nieuw op te stellen ruimtelijke kaders een plan te maken en de grond te verwerven.
Raadsbesluit van 28 mei 2020 waarin de startnotie herstart ontwikkeling Imboslaan is vastgesteld.

4 Wat willen wij bereiken?

Heldere en realistische kaders geven de ontwikkelruimte van deze locatie. Het biedt ontwikkelaar Klaassen/BPD houvast om tot een plan te komen. Op basis van de kadernotitie kan ontwikkelaar Klaassen/BPD een schetsplan maken dat uiteindelijk moet leiden tot de realisatie van 35 woningen.

5 Wat gaan wij ervoor doen?

In de startnotitie is het volgende proces omschreven, waarbij in deze kadernotitie punt 4 uit dit proces aan de orde is:

1 In deze startnotitie worden de minimale randvoorwaarden vanuit de gemeente opgenomen en vastgesteld door de raad.
2 Deze uitgangspunten zijn randvoorwaarden voor het vervolg, voortkomend uit gemaakte opmerkingen in het eerdere planproces.
3 De startnotitie wordt voorgelegd aan een brede vertegenwoordiging van de wijk, met verzoek de uitgangspunten van de gemeente aan te vullen.
4 De aangevulde kaders worden ter vaststelling voorgelegd aan de raad.
5 De ontwikkelende partij wordt gevraagd op basis van de vastgestelde kaders een plan op te stellen.
6 Het schetsplan wordt breed gedeeld tijdens een inloopavond.
7 Schetsplan wordt eventueel aangepast naar aanleiding van de reacties uit de buurt.
8 Schetsplan wordt vertaald in een voorontwerp-bestemmingsplan.
9 Na afronding van alle benodigde natuuronderzoeken en de verwerking daarvan in het plan, kan de bestemmingsplanprocedure worden gevoerd (voorjaar 2022).

Met Klaassen/BPD worden nadere afspraken gemaakt over realisatie en grondoverdracht. Een en ander in samenhang met het te doorlopen bestemmingsplanproces.

6 Wat zijn de financiële consequenties?

Op dit moment is geen budget geraamd. Op basis van de planvorming zal een grondexploitatie worden opgesteld. De te maken kosten kunnen worden gedekt uit de te verwachten opbrengsten. Per saldo wordt een positief resultaat verwacht.

7 Wat zijn de risico's?

Draagvlak
Uit het ingewonnen bewonersadvies blijkt draagvlak een heikel punt. Enerzijds wordt het belang van woningbouw wel gezien, maar anderzijds wordt de ecologische en natuurwaarde van het bosgebiedje als belangrijk aandachtspunt gezien. Ook zijn er zorgen rond overlast als gevolg van een door het bosgebied aan te leggen fietspad.
Het gegeven dat de footprint nog steeds afwijkt van de feitelijke kadastrale grens van de voormalige school is een aandachtspunt. Nuancering hierbij is dat er 1500 huishoudens zijn aangeschreven en er in totaal 40 reacties zijn ontvangen.

Overeenkomst ontwikkelende partij
In de kadernotitie worden verschillende aspecten rond de planvorming ingekaderd. Nog niet duidelijk is of hierover met de ontwikkelende partij tot overeenstemming is te komen.

Planologische procedure
De benodigde ruimtelijke procedures moeten nog worden gevoerd. Pas als die tot een goed einde zijn gebracht kan het plan worden gerealiseerd. Ook de planologische onderzoeken zijn nog niet afgerond, dus het is niet uit te sluiten dat daarin aspecten naar voren komen die invloed hebben op de uiteindelijke planvorming.

8 Wat is het draagvlak voor dit voorstel?

Uit het buurtadvies wordt duidelijk dat de afweging tussen enerzijds woningbouw en anderzijds de ecologische en natuurwaarde van het bosgebied niet door iedereen op dezelfde manier wordt gemaakt. Ook het belang van de aanleg van het fietspad wordt verschillend gewaardeerd. Het schetsplan wordt aan bewoners gepresenteerd en input wordt verwerkt in een voorontwerp-bestemmingsplan. Het uiteindelijke draagvlak zal blijken uit de inspraak in de formele procedure.
De correspondentie tussen DiNO en gemeente naar aanleiding van het buurtadvies is als bijlage aan de kadernotitie toegevoegd.

9 Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd?

Op basis van de kadernotitie gaat de ontwikkelaar een schetsontwerp maken.
Dit schetsontwerp wordt gedeeld met de omgeving en andere belanghebbenden.
Afhankelijk van de coronaontwikkelingen wordt een informatieavond georganiseerd of een digitale bijeenkomst belegd.

10 Wordt er een evaluatie uitgevoerd?

Als het proces doorlopen is kijken wij of er lessen te trekken zijn voor een vervolgproces. Met name wat het proces startnotitie-buurtadvies-kadernotitie ons gebracht heeft is belangrijk om te bekijken. Wel is het zo dat elk plan en elke leefomgeving zijn eigen kenmerken en dynamiek heeft, waardoor het lastig is algemene conclusies te trekken die ook meerwaarde hebben voor andere ruimtelijke plannen.
Bij de invoering van de Omgevingswet zal deze vorm van participatie aandacht krijgen in de participatienotitie.

De Steeg, 4 mei 2021

Burgemeester en wethouders van Rheden,

Carol van Eert,
burgemeester.

Nadja Renkema,
secretaris.