Ruimtelijke Ontwikkeling

gemeente Rheden

Rheden

- Masterplan Haveland
- Flexwoningen Haveland
- Nieuwbouw Albert Heijn
- Woningbouw De Cirkel
- Rhederhof
- Aanpak hoekwoningen
- Brinkweg 1



gemeente Rheden

Masterplan Haveland

Portefuillehouder: Paul Hofman

Prioritering: A

Planbeschrijving
De locatie van het huidige Industrieterrein Haveland bij Rheden, kan geschikt zijn om een (groot) deel van de toekomstige woningbouwbehoefte (na 2030) te realiseren. Op basis van dit gegeven en wensen uit de dorpsgesprekken (in het kader van de Omgevingsvisie) is er een Masterplan opgesteld en vastgesteld om inzichtelijk te maken hoe een dergelijke transformatie er uit kan komen te zien.
Het Masterplan Haveland dient als inspiratiedocument en richtlijn voor de toekomst van het industrieterrein Haveland in Rheden, met als doel bij te dragen aan woningbouw en economische ontwikkeling door uit te gaan van wonen en werken in het gebied in de toekomst. Het plan biedt hiermee kansen voor verbetering van de woondifferentiatie, het verkleinen van het woningtekort, het vergroten van werkgelegenheid en stimuleert een duurzamere manier van werken. De transformatie van Haveland is een proces van de lange adem. Het is een complexe opgave, met veel belanghebbenden met verschillende ambities en (tegengestelde) belangen. Wat verder nog meespeelt is een onderzoek van de provincie naar watergebonden bedrijvigheid. De uitkomsten hiervan kunnen van invloed zijn op de mogelijkheden van transformatie. Wat de opgave bemoeilijkt is het feit dat bedrijven uitgeplaatst/verplaatst zullen moeten worden.

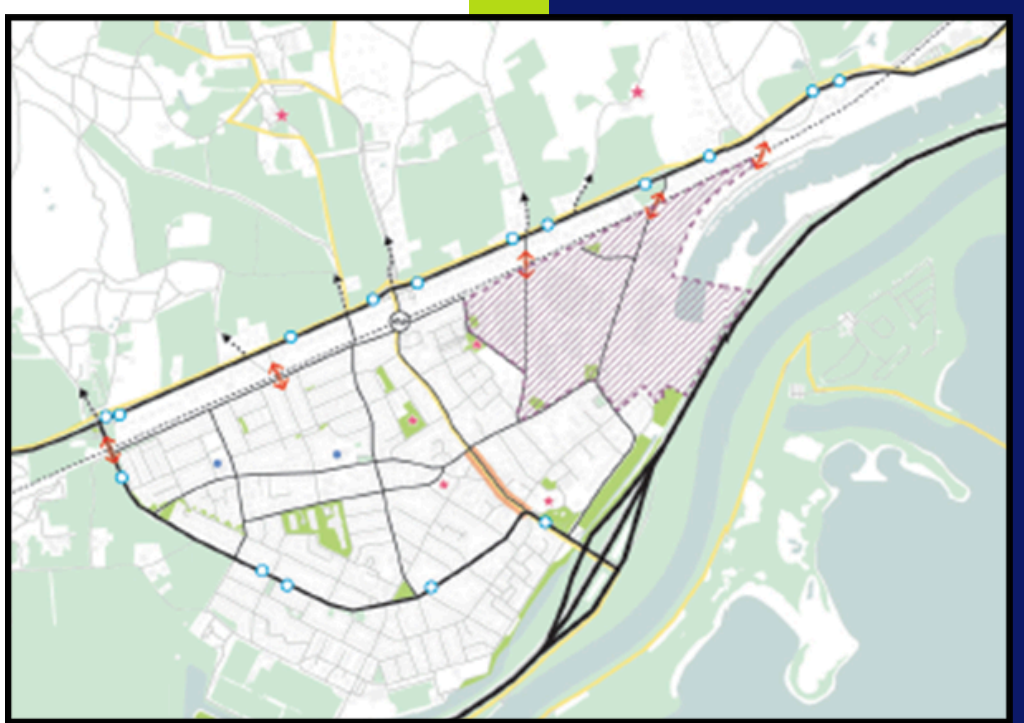
Wat is er besloten?
Het masterplan is in april 2025 vastgesteld door de gemeenteraad.

Participatie
Voor het opstellen van het Masterplan is gesproken met direct betrokkenen, zoals de verschillende eigenaren die in het gebied gevestigd zijn, Rhedens dorpsbelang, de Ondernemersvereniging Rheden De Steeg (ORDS) en geïnteresseerden in een ontwikkeling op deze plek. Participatie en communicatie blijven een belangrijke rol houden bij de verdere ontwikkeling van Haveland. De gemeente stelt zich als doel om in dialoog te zijn en te blijven door transparant te informeren en te bewoners te blijven betrekken bij de volgende stappen in het transformatieproces van Haveland. Participatie is daarbij expliciet bedoeld om de plannen aan te scherpen en te verrijken met lokale kennis en ideeën, zodat ze beter worden.

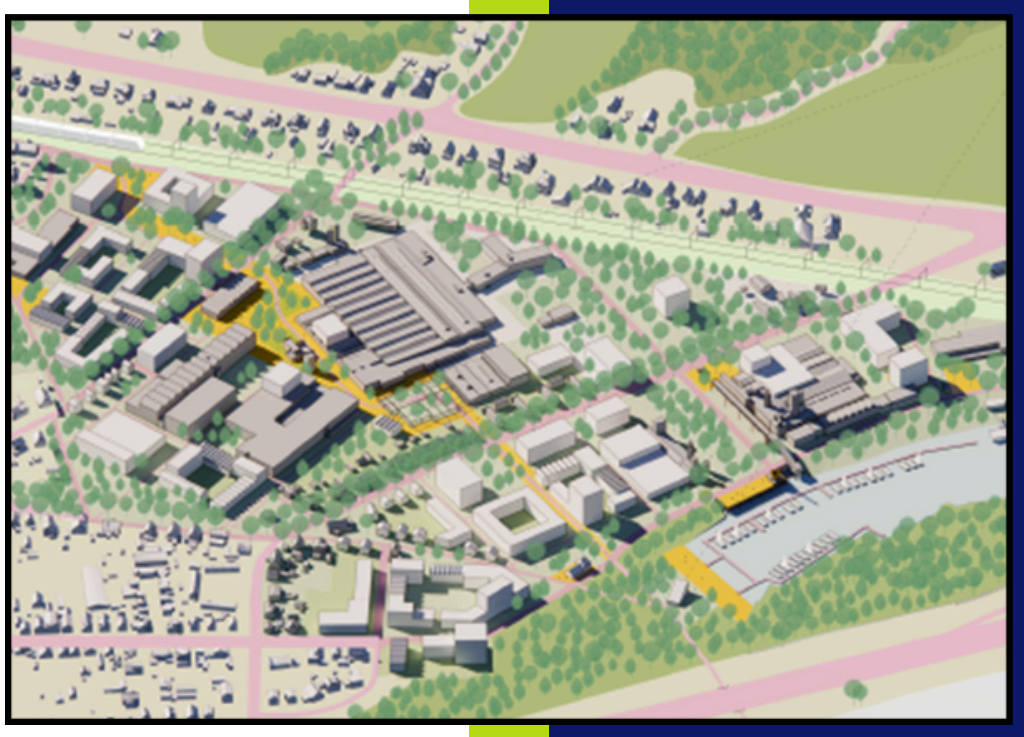
Stand van zaken
Masterplan Haveland is vastgesteld en is basis voor verdere uitwerking. Volgende stappen zien er op hoofdlijnen als volgt uit.
-Opstellen programma Haveland
-Opnemen Masterplan Haveland in de omgevingsvisie.
-Gesprekken met verschillende eigenaren om gezamenlijk te werken aan het behalen van de gewenste ambities. Hierbij willen we afspraken vastleggen met eigenaren hoe hier te kunnen komen. Gesprekken met Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen (GMR) en provincie om te bezien hoe met het beleid rondom het bedrijventerrein omgegaan moet worden en hoe dit passend te maken is voor Haveland gelet op het perspectief dat dit gebied heeft om bij te dragen aan de brede welvaart in Rheden. En niet alleen bezien vanuit economisch oogpunt.

Planning
Eind 2025 een vastgesteld programma door het college. Hierin wordt verder bezien welke stappen genomen moeten worden om tot een herontwikkeling te komen en deze ook in tijd uitgezet. Let wel, ontwikkeling van deze locatie is afhankelijk van meerdere factoren en partijen. Hiermee is een planning met vaste mijlpalen op dit moment niet te geven.

Geld
Met de kadernota 2024 zijn middelen gereserveerd om inspanningen te kunnen doen voor de woningbouwversnelling en Haveland tot en met 2027. De ontwikkeling van Haveland heeft een langere doorlooptijd dan 2027. Met het eventueel vaststellen van een omgevingsprogramma voor Haveland wordt eveneens gekeken naar benodigd budget voor Haveland na 2027.



Figuur 1: Ligging plangebied Haveland



Figuur 2: Vogelvlucht perspectief van indicatieve uitwerking Haveland door BURA vanuit het Masterplan.

gemeente Rheden

Flexwoningen Haveland

Portefeuillehouder: Paul Hofman

Prioritering: A

Planbeschrijving
Het plan is om op de locatie van GS Staal aan de Dr. Langemeijerweg in Rheden in verschillende fases flexwoningen te realiseren voor een periode van maximaal 15 jaar. In eerste instantie gaat het om 200 woningen. Op deze manier wordt op korte termijn bijgedragen aan het terugdringen van het woningtekort.

Wat is er besloten?
Mei 2024 heeft het college een anterieure overeenkomst afgesloten met eigenaar Trits Vastgoed. Hierin zijn afspraken vastgelegd over de verdere samenwerking en kosten.
Mei 2025 heeft de gemeenteraad ingestemd met het collegebesluit voor het vestigen van de WVG (wet voorkeursrecht gemeenten) op de percelen van Trits Vastgoed.

Participatie
Op verschillende momenten zijn de direct aanwonenden en andere belanghebbenden geïnformeerd over de plannen. Onder andere op de informatieavond over het Masterplan Haveland. Dit krijgt tijdens de verdere planvorming een vervolg.

Stand van zaken
Na ondertekening van de overeenkomst is een stedenbouwkundig plan uitgewerkt en getoetst. Gebleken is dat Trits Vastgoed de Business Case van het plan niet rond krijgt. De huidige overeenkomst wordt mogelijk ontbonden.
Het college wil meer grip op de locatie krijgen en heeft daarom een WVG (wet voorkeursrecht gemeenten) op de locatie gelegd. Trits Vastgoed heeft hiertegen bezwaar aangetekend.

Planning
Rond de zomer van 2025 wordt er een doorstart gemaakt naar een nieuwe stedenbouwkundige invulling voor de percelen van Trits Vastgoed. De planning hiervan is afhankelijk van de uitkomst van de bezwaarprocedure en de totstandkoming van de overeenkomst.

Geld
De huidige WBI-subsidieaanvraag is stopgezet maar er is een mogelijkheid om een nieuwe subsidie aan te vragen.



Figuur 1: Ligging

gemeente Rheden

Nieuwbouw Albert Heijn

Portefeuillehouder: Paul Hofman

Prioritering: B

Planbeschrijving
Voornemen tot sloop van bestaande winkelpanden en woningen aan de Groenestraat 60–82 ten behoeve van de bouw van een nieuwe, grotere Albert Heijn met ondergrondse parkeergarage en appartementen op de verdiepingen. Dit project beoogt het centrumgebied van Rheden te versterken met een aantrekkelijker winkelgebied, nieuwe woningen en een betere ruimtelijke inpassing. Dit plan vervangt het plan om de bestaande winkel beperkt uit te breiden. Het eerdere plan wacht op een zitting bij de Raad van State vanwege het beroep tegen het vastgestelde bestemmingsplan.

Wat is er besloten?
De gemeente heeft uitgesproken dat een plan voor een grotere supermarkt met woningen in beginsel kansrijk is, maar alleen indien dit wordt onderbouwd vanuit een bredere visie op het dorpshart van Rheden. De initiatiefnemer is uitgenodigd om een haalbaarheidsonderzoek te starten, op basis van een nog op te stellen haalbaarheidsovereenkomst (HOK).



Figuur 1: Locatie Albert Heijn Rheden

Participatie
Een participatietraject is nog niet gestart, maar wordt als essentieel beschouwd vanwege de impact van het plan op het dorpscentrum. De gemeente adviseert de initiatiefnemer om bewoners en ondernemers actief te betrekken bij het vervolg, bijvoorbeeld via een participatief opgesteld stedenbouwkundig ontwerp.

Stand van zaken
Een uitnodiging is gedaan voor een verdere uitwerking van het plan in de vorm van een ruimtelijke visie en een stedenbouwkundig ontwerp.
Er heeft een kennismakingsgesprek plaatsgevonden met de initiatiefnemer, waarin de stand van zaken, zijn planning en beoogde vervolgstappen zijn doorgenomen. Dit gesprek is bedoeld om afstemming te krijgen over het vervolgproces en mogelijke samenwerking.

Planning
Rond de zomer wordt een haalbaarheidsovereenkomst opgesteld ten behoeve van het uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek. In de tweede helft van 2025 volgt de verdere uitwerking van de visie, het stedenbouwkundig ontwerp en de participatie met belanghebbenden. Mocht dit leiden tot een passend plan dan kan vanaf 2026 de ruimtelijke procedure
worden opgestart. De start van de bouw is op dit moment nog onbekend en afhankelijk van het verloop van het voorafgaande traject.

Geld
Ontwikkelingskosten zijn voor rekening van initiatiefnemer. Indien het haalbaarheidsonderzoek wordt gestart, worden gemeentelijke kosten vooraf in rekening gebracht conform de plankostenscan. Er is geen gemeentelijke financiële bijdrage voorzien.

gemeente Rheden

Woningbouw de Cirkel

Portefeuillehouder: Paul Hofman

Prioritering: B

Planbeschrijving
Het plan is om de huidige sportfunctie om te vormen naar een woonfunctie. Het nieuwe plan zal voorzien in 24 levensloopbestendige appartementen waarvan 70% in de categorie betaalbaar. Het plan draagt bij aan het terugdringen van het woningtekort in Rheden.
De sportfunctie van De Cirkel wil zich gaan vestigen aan de Pinkelseweg 2a in Rheden (Haveland).

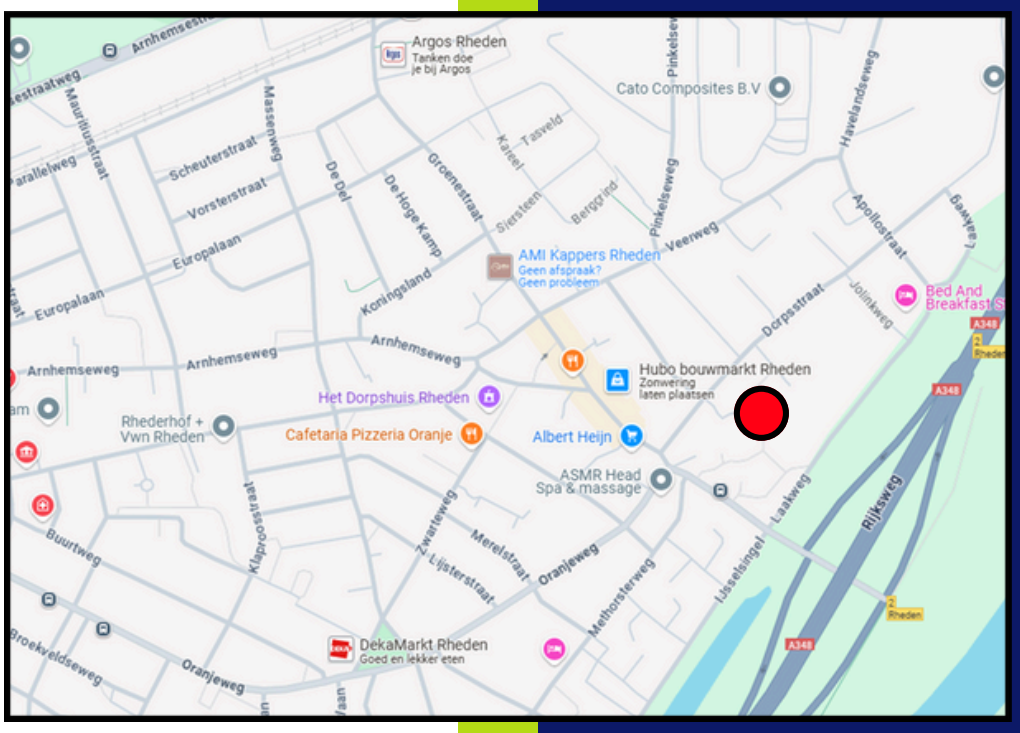
Wat is er besloten?
Het college heeft in december 2023 besloten het ontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen. Het bestemmingsplan omvat naast de 24 appartementen ook een 2-kapper aan de Laakweg.

Participatie
Direct betrokkenen zijn op de hoogte van de plannen. Initiatiefnemer heeft kort voordat de planologische procedure van start gegaan is, de omgeving geïnformeerd over de plannen. Initiatiefnemer gaat op individueel niveau met direct omwonenden in gesprek over de door hen aangedragen zorgpunten en hoe hiermee omgegaan is.

Stand van zaken
Er zijn inmiddels diverse onderzoeken uitgevoerd. Op dit moment wordt door de initiatiefnemer gewerkt aan een inrichtingstekening. Daarnaast gaat de initiatiefnemer in gesprek met omwonenden om hun input mee te nemen in het verdere proces.
Parallel daaraan wordt gewerkt aan het opstellen van een nadere overeenkomst. Het bestemmingsplan zal vervolgens worden aangevuld en aangepast op basis van de uitkomsten van de onderzoeken, de ingediende zienswijzen en de nieuwe inrichtingstekening.

Planning
Het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Het wachten is op de uitkomsten van diverse flora en fauna onderzoeken, inrichtingstekening en gesprekken van initiatiefnemer met buurt voordat het plan voor besluitvorming aan de gemeenteraad aangeboden kan worden.

Geld
Het is een particulier initiatief, kosten zijn voor initiatiefnemer.



Figuur 1: Ligging plangebied in rood weergegeven



Figuur 2: Indicatieve uitwerking



Figuur 3: Indicatieve uitwerking

gemeente Rheden

Rhederhof

Portefeuillehouder: Paul Hofman

Prioritering: B

Planbeschrijving
De eigenaar van het voormalige bejaardencentrum op landgoed Rhederhof is voornemens de bestaande bebouwing te slopen en op deze locatie 60 zelfstandige seniorenwoningen te realiseren, verdeeld over 3 gebouwen. De gemeente heeft hiervoor al in 2014 een omgevingsvergunning verleend.
Ook voor de locatie aan de oostzijde, Villa Rhederhof, is een schetsplan ingediend voor het toevoegen van woningen in de villa.
Naast een bijdrage in de woningbehoefte zorgen de plannen ook voor een ruimtelijke kwaliteitsverbetering, te weten het herstel van het landgoed en de invulling van lang leegstaande bebouwing.

Wat is er besloten?
In 2014 is er een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van de woningen. Deze vergunning is onherroepelijk.

Participatie
Direct aanwonenden worden met enige regelmaat geïnformeerd. Initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het participatieproces.
Planning
Het ecologisch onderzoek loopt tot eind 2024. Aan de hand van dit onderzoek kunnen de verschillende natuurvergunningen bij de provincie worden aangevraagd.

Stand van zaken
Door betrokken partijen is een convenant getekend. Dit met als doel te komen tot een groener en meer passend plan (binnen de verleende omgevingsvergunning) en daarmee ook de lopende beroepsprocedures te beëindigen. Dit convenant is mede gebaseerd op het masterplan Rhederhof dat in samenwerking tussen de diverse belangengroeperingen en eigenaren binnen het gebied tot stand gekomen is. Het Masterplan is uitgewerkt tot een terreininrichtingsplan. Er is recent natuuronderzoek gedaan ten behoeve van een nieuwe aanvraag natuurvergunning bij de provincie. Uit het onderzoek blijkt de aanwezigheid van veel vleermuizen waardoor er alternatieve voorzieningen voor vleermuizen nodig zijn. Als deze voorzieningen door de vleermuizen in gebruik genomen zijn kan, de vergunningverlening weer op gang komen. Pas na het verkrijgen van een vergunning kan er worden gesloopt.

Voor het plan van Villa Rhederhof zijn schetsen ingediend en inmiddels beoordeeld.

Planning
Het ecologisch onderzoek is bijna afgerond. Aan de hand van dit onderzoek kunnen de verschillende natuurvergunningen bij de provincie worden aangevraagd. Naar verwachting kan er in 2026 worden gesloopt en vervolgens gebouwd.
Voor Villa Rhederhof is de verwachting dat er dit najaar een formeel verzoek wordt ingediend.

Geld
Het betreft een particuliere ontwikkeling. Voor de gemeente zijn er beperkte kosten voor onze inzet in het participatieproces.



Figuur 1: Masterplan Rhederhof



Figuur 2: Vergund plan

gemeente Rheden

Pilot aanpak hoekwoningen

Portefeuillehouder: Gea Hofstede

Prioritering: B

Planbeschrijving
In het dorp Rheden is de gemeente samen met Vivare aan het onderzoeken of hoekwoningen in bepaalde gebieden om te vormen zijn tot 3 woonappartementen. Door op de hoeken van rijtjeswoningen een 3 laags appartementenwoning toe te voegen of een bestaande hoekwoning te vervangen door een 3 laags appartementenwoning ontstaan telkens 3 woonappartementen in plaats van 1 woning. Door toepassing op verschillende locaties kan een divers woonaanbod voor jong en oud worden gecreëerd. Idee is om de procedure per locatie soepel te laten verlopen door een standaardproces met standaarddocumenten op te stellen die voor elke locatie gebruikt kunnen worden.
Door deze verdichting kan worden bijgedragen aan het terugdringen van het woningtekort.

Wat is er besloten?
Besloten is om eerst tot een duidelijke uitspraak te komen of en hoe de bouw en verbouw van hoekwoningen tot 2/3 appartementen gerealiseerd kan worden binnen de uitgangspunten en randvoorwaarden die er primair gelden op het vlak van stedenbouw, verkeer en wet- en regelgeving. Dit door middel van een pilot om vervolgens daarmee dit concept, in welke vorm en met welke snelheid, verder uit te rollen.

Participatie
Vivare heeft een algemene informatiebrief uitgedaan naar omwonenden in de wijk Rheden-west waarin is aangekondigd dat er onderzoek plaatsvindt over toevoegen van een divers woonaanbod.

Stand van zaken
Samen met Vivare zijn vanuit stedenbouw, verkeer, energie en flora en fauna analyses uitgevoerd die moeten gaan leiden naar de haalbaarheid van toevoegen van (hoek)woningen in de wijk Rheden-west. Op dit moment lijkt vanuit verkeer (lees parkeren) het toevoegen van woningen oplosbaar.
Stedenbouwkundig liggen er zeker ook ruimtelijke kansen om te verdichten, maar op veel plekken is dit wel een uitdaging. Verdere analyse is nodig.

Planning
De planning is om in het derde kwartaal de verdiepende analyses af te ronden zodat er ene duidelijk beeld is van of en hoe en op welke wijze inbreiding in de vorm van hoekwoningen tot stand kan worden gebracht waarbij Rheden-west nu het focus gebied is.

Geld
Vooralsnog zijn de benodigde onderzoeken uitgevoerd door Vivare. Inzet vanuit de gemeente Rheden is vooral ambtelijke capaciteit.


1B impressie

Type 1B

Voorbeeld huidige situatie met veel ruimte

Toevoeging + met type 1B

gemeente Rheden

Brinkweg 1

Portefeuillehouder: Gea Hofstede

Prioritering: B

Planbeschrijving
Stichting Werkplaats Rheden is al enkele jaren op zoek naar een nieuwe geschikte locatie. Onderzocht is of dat mogelijk op het voormalig kinderboerderijterrein mogelijk is. Daarnaast is er de nadrukkelijke wens om het aantal woonwagens in de gemeente Rheden uit te breiden. Dat lijkt op deze locatie ook goed mogelijk.

Wat is er besloten?
Het college heeft november 2023 ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan en de terinzagelegging ervan.

Participatie
Er is nauw contact met de woonwagenbewoners en stichting werkplaats Rheden. Er zijn onder andere informatiemomenten geweest. Na het besluit op het collegevoorstel zal er actief gecommuniceerd worden richting de betrokkenen en omwonenden.

Stand van zaken
Op dit moment wordt er samen met de WPR gekeken of er een uitbreiding mogelijk is op een andere locatie in Rheden. Het gaat om de locatie die nu al tijdelijk wordt gehuurd. Als die mogelijkheid er is kan de locatie aan de Brinkweg anders worden ingevuld. Onderzocht wordt of extra woonwagenstandplaatsen tot de mogelijkheden behoort.

Planning
In het najaar van 2025 wordt er meer duidelijkheid verwacht over de mogelijkheden voor de WPR op de huidige locatie. Op basis daarvan worden de vervolgstappen vastgesteld en wordt bekeken wat er met de ingezette ruimtelijke procedure moet gebeuren.

Geld
De kosten van de bestemmingsplanherziening en eventuele planschade zijn gedekt door het raadsbesluit voor het woonwagenbeleid 2023 van 25 april 2023 en het innovatiefonds WMO, zoals 27 juni 2023 door uw college besloten is.
De ambtelijke inzet wordt gedekt uit de reguliere uren en leges.



Figuur 1: Ligging

gemeente Rheden

Velp

- Park Nieuw Velp (voorheen IJssel District)
- Herstructurering Velp-Zuid
- Arnhemsestraatweg naast 101
- Arnhemsestraatweg 17
- Herinrichting Hoofdstraat
- Hoofdstraat 2
- Waterstraat



gemeente Rheden

Park Nieuw Velp

Voorheen IJssel District

Portefeuillehouder: Gea Hofstede

Prioritering: A

Planbeschrijving
Naar aanleiding van het ingeplande vertrek van het ziekenhuis Rijnstate naar Overbetuwe, heeft de gemeente samen met 3 andere eigenaren plannen gemaakt voor transformatie van het gebied naar een woonwijk. Uitgangspunt is stedelijk woongebied met een park voor ontmoeting. Zo past de planvorming bij het coalitieakkoord: groener, socialer en dichterbij de inwoners.

Wat is er besloten?
De startnotitie, kadernota (2 juli 2020) en 'Masterplan IJsseldistrict' (22 februari 2022) zijn vastgesteld door de gemeenteraad. Ook heeft het college een intentieovereenkomst gesloten (medio 2021). Op 27 juni 2023 is door de raad het ontwikkelplan IJssel District en de grondexploitatie vastgesteld. Op 4 juli 2023 heeft het college besloten om de bestemmingsplanprocedure te starten. Op 3 oktober 2023 heeft het college ingestemd met de Anterieure Raam- en koopovereenkomst, op 19 december 2023 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan vastgesteld. Ook is op 24 september 2024 het Onttrekkingsbesluit o.g.v. de Wegenwet genomen. Tegen dit alles zijn geen bezwaren/beroep ingediend en daarmee zijn de plannen onherroepelijk.

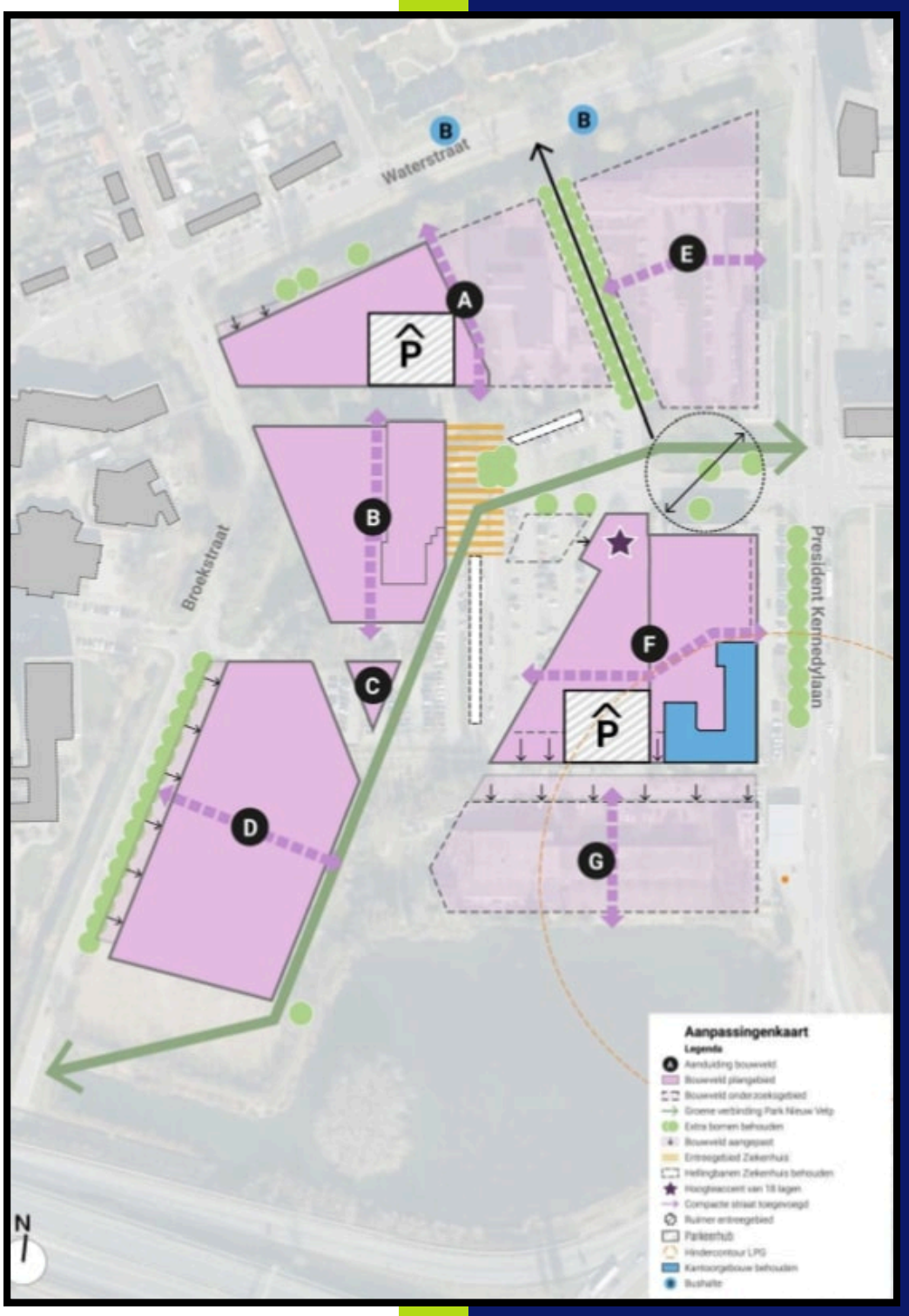
Participatie
Belangstellenden hebben tijdens inloopavonden kennis kunnen nemen van concept kadernota, masterplan, het ontwikkelplan en het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan. De reacties zijn samengevat en betrokken bij de besluitvorming over deze stukken door de gemeenteraad. De omwonenden en andere belangstellenden zijn op de hoogte gehouden via nieuwsbrieven en informatieavonden. Voor de uitvoeringswerkzaamheden worden de omwonenden en andere belanghebbenden afhankelijk van de werkzaamheden door gemeente of ontwikkelaar geïnformeerd:

- De ontwikkelaar, Rudius Vastgoed voert de sloop en de bouw uit
- De gemeente verzorgt de aanleg van de riolering en het park

Stand van zaken
De gemeente en de ontwikkelende partijen hebben gezamenlijk het ontwikkelplan opgesteld. Dit is een uitwerking van het masterplan binnen de kaders van de subsidietoekenning (WBI d.d.15-12-2021) . Op basis van het ontwikkelplan is de gemeentelijke grondexploitatie opgesteld. De Omgevingsvergunning voor de transformatie van het voormalige ziekenhuisgebouw is op 4 december 2024 vergund, waarna op de eerste bouwwerkzaamheden voor 15 december 2024 zijn uitgevoerd en de 'start bouw' een feit is. De ontwikkelaar heeft fase 1 van de appartementen in de verkoop en bereidt nu de volgende aanvraag Omgevingsvergunning voor samen met gemeente.
Het VO Inrichtingsplan is eind mei 2025 afgerond. Hiermee is de inrichting van de Openbare Ruimte voor het gehele plangebied vastgelegd. Deze wordt gefaseerd aangelegd, startend met het aanleggen van een gedeelte van het park rondom het opleveren van de eerste appartementen.

Planning
De eerste fase bouwrijp maken start per 1 september 2025, de aanvraag voor de volgende Omgevingsvergunning bouwen wordt in 2025 verwacht. De start van de bouw van de laatste fase vindt uiterlijk in 2031 plaats. De volgorde van realisatie van de verschillende bouwvelden wordt gaande weg bepaald in onderlinge afstemming tussen gemeente en ontwikkelaar.
De planning voor het bouwrijp maken (aanleg riolering, kabels en leidingen e.d.) en het woonrijp maken (wegen, groenvoorzieningen e.d.) wordt afgestemd op de planning van de ontwikkelaar.

Geld
De WBI-subsidieaanvraag is bij het Rijk aangevraagd en toegekend. Op basis van het ontwikkelplan zijn afspraken gemaakt met ontwikkelende partijen in de zogenaamde anterieure overeenkomst. Ook is de gemeentelijke grondexploitatie opgesteld en deze is vastgesteld door de gemeenteraad.



Figuur 1: Uitgangspuntenkaart ontwikkelplan IJssel District

gemeente Rheden

Herstructurering Velp-Zuid

Portefeuillehouder: Gea Hofstede

Prioritering: A

Planbeschrijving
In Velp-Zuid werkt de gemeente Rheden samen met Vivare, HVR en betrokken bewoners in klankbordgroepen (hiervoor: Wijkplatform) aan een herstructureringsplan. Er worden woningen gerenoveerd, gesloopt en nieuw gebouwd. Vivare wil vernieuwen en de gemeente Rheden werkt mee vanuit duurzaamheid en het toevoegen van extra groen bij de inrichting van de openbare ruimte. Het herstructureringsplan bestaat uit verschillende deelgebieden.
De ambities voor de wijk zijn breed geformuleerd en liggen zowel op sociaal als ruimtelijk vlak en op woonverbetering. Belangrijke doelstellingen zijn onder andere:
·Velp-Zuid is in de toekomst een sterke levendige en leefbare wijk, waarin ruimte is voor ontmoetingen tussen bewoners.
·Velp-Zuid is een onderscheidende, aantrekkelijke wijk in Velp en de regio Arnhem met meer ruimte voor openbare ruimte, parkeren en groen en is 'schoon en veilig'.
·Velp-Zuid biedt een gevarieerd woonaanbod voor verschillende leeftijdscategorieën met toekomstbestendige en duurzame woningen voor lage en middeninkomens.
Deze doelstellingen zijn in 2009 in de wijkvisie "Velp straks, goed voor mekaar" vastgelegd en onder andere verankerd in de overeenkomst met Vivare in 2012.

Wat is er besloten?
De ontwikkeling wordt vormgegeven op basis van de raamovereenkomst van 30 mei 2012 die tussen de gemeente en Vivare is gesloten. Op 15 oktober 2024 heeft het college besloten in te stemmen met de uitwerking van de ontwikkeloptie sloop-nieuwbouw voor deelgebied 3.

Participatie
Betrokken bewoners worden op de hoogte gehouden. Vivare en gemeente werken hierin nauw samen. In deelgebied 3 is een klankbordgroep van actieve bewoners en HVR betrokken bij de voorbereiding van het laatste plan. Hiervoor heeft een drietal participatieronden plaats gevonden wat tot een nieuw inrichtingsvoorstel voor de nieuw te bouwen woningen van Vivare heeft geleid.

Stand van zaken
De deelgebieden 1, 2, 4 en 6 zijn inmiddels afgerond.
• In deelgebied 5 is de herstructurering -op 6 sociale woningen na- afgerond en vindt momenteel gefaseerd de sleuteloverdracht plaats van de 38 nieuwbouwwoningen aan Dr. Schaepmanstraat. In oktober 2024 wordt de hele straat woonrijp opgeleverd. Helaas moest de gemeente in de 1e helft van 2024 wachten met het woonrijp maken van de straat vanwege capaciteitsproblemen van de onderaannemers bij de nutspartijen.
• Voor deelgebied 3 bevinden we ons in de fase van Schetsontwerp waarbij het stedenbouwkundig plan op de haalbaarheid wordt getoetst. In het voorstel van Vivare voor de woningen is gekozen voor het 'sloop-nieuwbouw' scenario omdat het renovatiescenario erg duur uit viel en bovendien geen perspectief voor de langere termijn biedt. Het voorliggende scenario biedt meer mogelijkheden voor uitbreiding met nieuw gedifferentieerd woonprogramma en een groenere herinrichting van de openbare ruimte.

Planning
Op dit moment wordt het stedenbouwkundig plan uitgewerkt, zodat de procedure voor de omgevingsvergunning in het najaar van 2025 kan worden gevoerd.

Geld
Volgens de raamovereenkomst met Vivare.



Figuur 1: Deelgebieden in het verandergebied Velp-Zuid

gemeente Rheden

Arnhemsestraatweg naast 101

Portefeuillehouder: Gea Hofstede

Prioritering: A

Planbeschrijving
Vanuit het Programma migratie en integratie was de gemeente op zoek naar een mogelijkheid voor de opvang van 250 asielzoekers. In overleg met Vivare is er voor gekozen deze opvang te realiseren op twee locaties waar ook woningen voor andere inwoners worden gerealiseerd. Op de aan de Arnhemsestraatweg (naast 101) in Velp wordt ongeveer de helft van de totale opgave van 205 woningen voorzien. Deze locatie wordt ook wel het 'Gat van Gerritsen' genoemd. De andere helft wordt gerealiseerd op het perceel van Houthandel Hupkes in Dieren. Van deze 205 worden 60-80 woningen bestemd voor opvang van asielzoekers. De overige woningen worden toegevoegd aan de woningvoorraad en voorzien in de aanwezige behoefte aan woningen.

Wat is er besloten?
De raad heeft op 22 april 2025 het Ontwikkelkader vastgesteld.

Participatie
Een participatie- en communicatieplan is opgesteld.

Stand van zaken
Op dit moment wordt de reeds uitgevoerde massastudie uitgewerkt naar een stedenbouwkundig plan. Onderzocht wordt of het mogelijk binnen de realisatieperiode van de woningen een geluidscherm langs de A12 kan worden gerealiseerd.

Planning
De procedure voor de omgevingsvergunning wordt naar verwachting in Q1 van 2026 gevoerd. De ontwikkeling van de Arnhemsestraatweg loopt tijd volgordelijk achter de ontwikkeling van het Hupkesterrein.

Geld
De middelen voor aankoop van deze gronden zijn verzekerd vanuit de middelen die we vanuit het rijk krijgen.

Figuur 1: Locatie

gemeente Rheden

Arnhemsestraatweg 17

Portefeuillehouder: Paul Hofman

Prioritering: B

Planbeschrijving
De eigenaar wenst het bestaande kantoorpand om te bouwen tot woningen. Het gaat om 30 levensloopbestendige woningen in verschillende prijsklassen. De kantoorvilla aan de voorzijde blijft als zodanig in gebruik. Het plan draagt bij aan het terugdringen van het woningtekort.

Wat is er besloten?
Er is in het voorjaar van 2024 een omgevingsvergunning verleend. N.a.v. bezwaren van omwonenden is het plan op enkele punten aangepast. Hierop is in mei 2025 opnieuw een nieuwe omgevingsvergunning verleend.

Participatie
De verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij de aanvrager. Er is onder andere een informatieavond georganiseerd. Met name de laatste periode zijn er intensieve gesprekken geweest met de omwonenden om tot een voor hen beter plan te komen.

Stand van zaken
De bezwaartermijn duurt nog tot het einde van de zomer van 2025. Afhankelijk van de reacties kan de bouw vervolgens worden voorbereid.

Planning
Het plan ligt ter visie voor de bezwaartermijn. De planning is afhankelijk van de reacties.

Geld
Niet van toepassing, alle kosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Er zijn leges betaald.



Figuur 1: Aanzicht plan Arnhemsestraatweg 17



Figuur 1: Aanzicht plan Arnhemsestraatweg 17

gemeente Rheden

Herinrichting Hoofdstraat

Portefeuillehouder: Ronald ter Hoeven

Prioritering: B

Planbeschrijving
In het coalitieakkoord staat opgenomen dat winkelgebieden, zoals in Velp, aantrekkelijk zijn door meer de relatie te leggen met ondernemerschap, cultuur en recreatie, horeca en tevens met een sterk en herkenbaar winkelaanbod.Door aantrekkelijke ontmoetingsplaatsen te creëren met een eigen identiteit ontstaat meer verbinding tussen inwoners en trekken meer bezoekers uit de regio aan. Ook streven we naar een goed vestigingsklimaat met een sterk economische uitstraling, een prettig en aangenaam verblijfs- en leefklimaat met ruimte voor ontmoeting. Dit vraagt om een herinrichting van de Hoofdstraat in Velp.

Wat is er besloten?
Afgesproken is om eind 2025 met een afgewogen, gedragen en onderbouwd integraal herinrichtingsplan te komen dat vervolgens uitgewerkt wordt tot een uitvoeringsplan.

Participatie
Op 8 mei 2025 is het participatieproces gestart met een informatiebijeenkomst voor alle bewoners en ondernemers aan de Hoofdstraat. Vanuit en na deze bijeenkomst is er een klankborgroep van 4 bewoners en 4 ondernemers gevormd waarmee we samen het ontwerpproces zijn ingegaan. Er is op 8 mei een eerste peiling gehouden van ideeën, wensen een knelpunten opgehaald, wat richting moet gaan geven aan de ontwerpvarianten.
Naast een adviesbureau dragen ook onderwijsinstellingen binnen de gemeente een helpende en adviserende hand bij het ontwerpproces.

Stand van zaken
Het project is inmiddels in een versnelling gekomen. Ambtelijk zijn alle (beleids) ingrediënten opgehaald en gebundeld en is de aanpak van de opgave qua scope en doel scherp geformuleerd. Intern is er een integraal projectteam gestart die frequent bij elkaar komt en is het participatieproces gestart (zie hierna). Momenteel wordt er gewerkt aan formuleren van de identiteit van Velp (Hoofdstraat) en de vertaling daarvan naar eerste ruwe ontwerpen op hoofdlijnen waarbij diverse smaken van inrichtingsvormen (varianten) in de maak zijn.

Planning
Fase 1: januari - mei 2025: informerend & ophalen
Fase 2: mei – september 2025: ontwerpenvarianten op hoofdlijnen incl. effecten
Fase 3: september- december 2025: uitwerking naar één voorkeursvariant

Geld
Op dit moment is nog niet volledig bekend welke kosten en welke budgetten beschikbaar zijn om het plan tot uitvoeringte brengen. Er is nu enkel structureel onderhoudsgeld beschikbaar.
Er is er budget voor de planuitwerking. Voor uitvoering wordt onder meer gekeken naar beheer en onderhoudskosten, subsidies en andere mogelijke financieringsbronnen. Deze gaan gelijk oplopen met de planuitwerking zodat ambitie en realisatie dicht bij elkaar blijven liggen.



Figuur 1: Huidige situatie



Figuur 2: Huidige situatie



Figuur 3: Huidige situatie

gemeente Rheden

Hoofdstraat 2

Portefeuillehouder: Paul Hofman

Prioritering: C

Planbeschrijving
Het plan omvat de realisatie van ongeveer 18 appartementen waarvan 70% betaalbaar. Parkeren voor de bewoners vindt plaats in een parkeerkelder. Het plan draagt bij aan het terugdringen van het woningtekort.

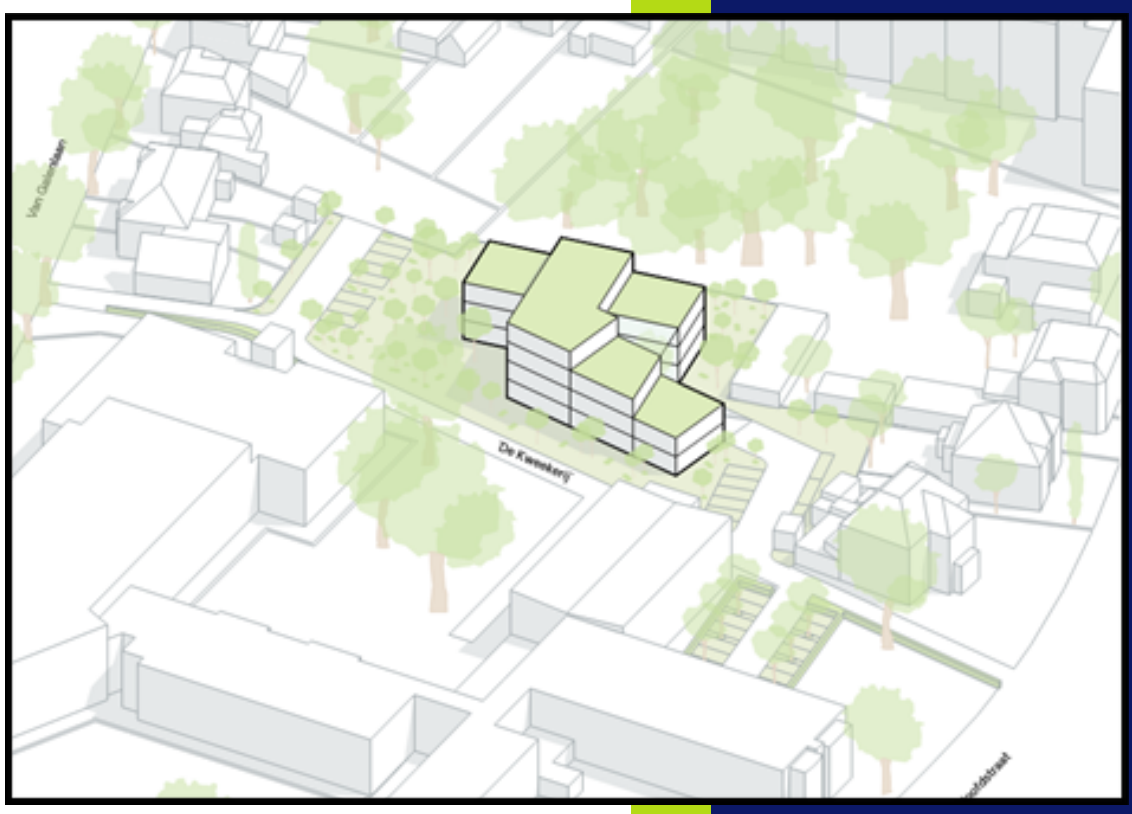
Wat is er besloten?
Het college heeft in juni 2023 besloten in principe aan het plan te willen meewerken. De initiatiefnemer is aan zet om het plan verder uit te werken en aan de gestelde voorwaarden te voldoen.

Participatie
Initiatiefnemer is verantwoordelijke voor het tijdig informeren van omwonenden. Dit is inmiddels opgestart met individuele gesprekken met omwonenden en met een informatieavond.

Stand van zaken
De initiatiefnemer heeft overleg met omwonenden gevoerd over de massa van het plan. Op basis van dit overleg als ook de voorwaarden zoals door ons gesteld zal het plan verder uitgewerkt worden.

Planning
Het plan zal eerst met omwonenden besproken worden. Van daaruit zal het plan verder uitgewerkt worden. De verwachting is dat in de tweede helft van 2025 de benodigde procedure gestart kan worden

Geld
Het is een particulier initiatief, de kosten zijn voor initiatiefnemer.



Figuur 1: Bovenaanzicht ontwerpvariant nieuwbouw appartementen Hoofdstraat 2.

gemeente Rheden

Waterstraat

Portefeuillehouder: Paul Hofman

Prioritering: B

Planbeschrijving
Vivare heeft het kantoorpand in 2015 verkocht aan een ontwikkelaar. Er is een plan ingediend om het pand te transformeren naar 60 wooneenheden. Het plan draagt bij aan het terugdringen van het woningtekort.

Wat is er besloten?
Er is een omgevingsvergunning verleend, deze is onherroepelijk.

Participatie
n.v.t.

Stand van zaken
De bouw nadert de afronding. De laatste werkzaamheden betreffen de inrichting van de buitenruimte.

Planning
Zodra de laatste werkzaamheden zijn afgerond, zal de oplevering plaatsvinden in de zomer van 2025.

Geld
Het is een particulier initiatief, kosten zijn voor initiatiefnemer.



Figuur 1: Ontwerp 60 wooneenheden Waterstraat te Velp



Figuur 2: Ontwerp 60 wooneenheden Waterstraat te Velp

gemeente Rheden

Dieren

- Admiraal Helfrichlaan (voormalige hockeyvelden)
- Stenfert
- Hupkes
- Dieren Midden
- Bloemershof
- Imbospark
- Kop Spoorstraat



gemeente Rheden

Admiraal Helfrichlaan

Voormalige hockeyvelden

Portefeuillehouder: Paul Hofman

Prioritering: D

Planbeschrijving
Op de plek van de voormalige hockeyvelden aan de Admiraal Hellfrichlaan in Dieren is er de wens om op een deel van deze gronden woningbouw te realiseren en een deel van het terrein in te zetten voor een buurtinitiatief voor een natuurtuin. De woningbouw betreft reguliere woningbouw en vernieuwende woonvormen in de vorm van Tiny Houses.
Het plan draagt bij aan het tegengaan van het woningtekort. Er moeten betaalbare en levensloopgeschikte woningen komen. De toevoeging van de natuurtuin heeft een sociale en groene component waar de buurt invulling aan kan geven en draagt hiermee bij aan de doelen uit het coalitieakkoord.



Figuur 1: Locatie Admiraal Helfrichlaan te Dieren

Wat is er besloten?
De gemeenteraad heeft de kadernota op 26 september 2023 goedgekeurd waarbij 1 amendement en 1 motiewerden aangenomen.

Participatie
De kadernota is gedeeld met omgeving en geïnteresseerden. Een ieder heeft kunnen reageren bij het ter inzage leggen. Naar aanleiding van reacties is de concept kadernota aangepast en goedgekeurd door de gemeenteraad. In de gemeenteraad is een motie aangenomen om de omgeving te betrekken op niveau van meewerken

Stand van zaken
Het plan is op dit moment waarschijnlijk niet uitvoerbaar vanwege de ligging nabij Natura-2000-gebied de Veluwe en de mogelijke stikstofuitstoot die het plan kan bewerkstelligen. Ook is het de vraag of de bebouwing op korte termijn kan worden aangesloten op het net (netcongestie). Daarom is besloten het plan tijdelijk in de wacht te zetten tot er meer duidelijkheid over deze aspecten is.

Planning
Het plan staat momenteel ‘on hold’.

Geld
Door de realisatie van de woningbouw wordt een dekkende grondexploitatie verwacht. De hoogte van het resultaat is afhankelijk van hoeveelheid en type woningen die gerealiseerd kunnen worden en de kosten.

gemeente Rheden

Stenfert

Portefeuillehouder: Gea Hofstede

Prioritering: A

Planbeschrijving
In Stenfert is in 2024 een ontwikkelvisie samen met bewoners en andere partijen opgesteld. Deze ontwikkelvisie geeft denkrichtingen en mogelijkheden voor de fysieke aanpak van de wijk om daarmee de wijk sociaal sterker en veerkrachtiger te maken.
De bedoeling is om vanuit de ontwikkelvisie thema's te combineren en op elkaar te laten aansluiten.
Daarnaast is Vivare bezig met het verduurzamen van de woningen via groot onderhoud en energetisch maatregelen.
Met de inzet op de fysieke leefomgeving wordt ook een bijdrage geleverd aan de sociale cohesie (ontmoeten en het bouwen aan een gemeenschap), groen, gezondheid, veiligheid, duurzaamheid, klimaatadaptatie, energietransitie en toekomstbestendig wonen.
Behalve de Integrale Wijk Aanpak (IWA) Stenfert en de wijkagenda waarmee het integrale gemeentelijke programmateam werkt, geldt de structuurvisie voor Dieren (2019). De plannen voor Stenfert gaan onderdeel uitmaken van de omgevingsvisie Rheden die in opmaak is. Ook is er de woondeal van de regio Arnhem-Nijmegen, Groene Metropoolregio waarbij het belang wordt aangegeven van het (versneld) toevoegen van woningen in de gemeente Rheden gecombineerd met het verbeteren van de leefbaarheid.



Figuur 1: Cultuurhistorische woningen Telgenlaan

Wat is er besloten?
In het koersdocument sociaal domein 2024 Samen leven in Rheden staat de wijkaanpak Stenfert benoemd als één van de vijf thema's waar de komende jaren op wordt ingezet. Het koersdocument is op 28 mei 2024 vastgesteld door de raad. Daarnaast is in februari van dit jaar door het college met provincie en inwoners de dorpendeal ondertekend met daarmee afspraken over de verdere samenwerking voor de Integrale Wijk Aanpak (IWA) Stenfert.

Participatie
Bewoners, Vivare, gemeente, Incluzio en andere betrokken wijkorganisaties werken via de ABCD (Asset Based Community Development) methode. Dit gaat uit van de krachten, kwaliteiten en vaardigheden die al in de wijk aanwezig zijn, deze worden ingezet om te werken aan het opbouwen van een gemeenschap. Belangrijk hierbij is de wijkontwikkeling en vernieuwing van binnenuit en bottom-up.

Stand van zaken
De ontwikkelvisie is eind 2024 opgeleverd en geeft richting en mogelijkheden weer maar maakt geen keuzes. In het najaar volgt een Plan van Aanpak Stenfert waarbij de raad gevraagd wordt om keuzes te maken.

Planning
In het najaar wordt het Plan van Aanpak Stenfert met daarin keuzes voorgelegd aan de raad.

Geld
Het maken van het Plan van Aanpak gaat om inzet van medewerkers bij gemeente en Vivare. Dit kan binnen de reguliere middelen worden opgepakt.

Hupkes

Portefeuillehouder: Gea Hofstede

Prioritering: A

Planbeschrijving
Vanuit het Programma migratie en integratie was de gemeente op zoek naar een mogelijkheid voor de opvang van 250 asielzoekers. In overleg met Vivare is er voor gekozen deze opvang te realiseren op twee locaties waar ook woningen voor andere inwoners worden gerealiseerd. Op de locatie van Houtbedrijf Hupkes aan de Spankerenseweg in Dieren wordt ongeveer de helft van de totale opgave van 205 woningen voorzien. De andere helft wordt gerealiseerd op het perceel Arnhemsestraatweg naast 101 in Velp. Van deze 205 woningen worden 60-80 woningen bestemd voor opvang van asielzoekers. De overige woningen worden dus toegevoegd aan de woningvoorraad en voorzien in de aanwezige behoefte aan woningen.



Figuur 1: Locatie Hupkes

Wat is er besloten?
De raad heeft op 22 april 2025 het ontwikkelkader vastgesteld.

Participatie
Nu wordt een participatie- en communicatieplan opgesteld waarbij de samenhang met de ontwikkeling in Stenfert nadrukkelijk aandacht krijgt.

Stand van zaken
Op dit moment wordt de reeds uitgevoerde massastudie uitgewerkt naar een stedenbouwkundig plan.

Planning
Het college zal in het najaar van 2025 inzicht bieden in het voorgestane programma op het Hupkes-terrein en Dieren-Midden. Daarna wordt het beeldkwaliteitsplan aan de raad voorgelegd en wordt de raad in de gelegenheid gesteld om het adviesrecht voor de Bopa-procedure uit te oefenen.

Geld
De middelen voor aankoop van deze gronden zijn gegarandeerd vanuit de middelen die we vanuit het Rijk krijgen.

Programma Dieren Midden

Portefeuillehouder: Gea Hofstede

Prioritering: A

Planbeschrijving
Dieren Midden is een programmatische gebiedsontwikkeling waarin de transformatie van Stenfert, de woningbouwontwikkeling op Hupkes en ook andere te verwachten ontwikkelingen strategisch met elkaar verbonden worden. Door middel van programmatische afspraken wordt gestuurd op woningtypologie, functiemenging en doelgroepverschuiving. Doel is een evenwichtige, toekomstbestendige ontwikkeling van het midden van Dieren. De herstructurering van Stenfert staat hierbij centraal. Daarbij wordt een deel van de sociale huur vervangen door gemengde woonvormen, in samenhang met de toevoeging van sociale woningbouw op andere locaties in Dieren. Rond de zomer van 2025 vindt een bestuurlijke werksessie plaats waarin afspraken worden verkend over de spreiding van sociale woningbouw binnen Dieren. De ambitie is om het aandeel sociale huur in Stenfert terug te brengen tot vijftig procent, waarbij het totale aantal sociale huurwoningen binnen Dieren behouden blijft door toevoeging op andere locaties.

Wat is er besloten?
De verkenning is recent van start gegaan, er zijn nog geen besluiten genomen.

Participatie
Er wordt gewerkt aan een meerlaagse, gebiedsgerichte participatieaanpak. Voor Stenfert wordt ingezet op een intensief traject met aandacht voor kwetsbare groepen en sociale veiligheid. Voor Winkelcentrum Dieren ligt de focus op ondernemers en gebruikers. Voor Hupkes is de betrokkenheid van toekomstige bewoners en omwonenden belangrijk, dit zelfde geldt voor de overige locaties welke de verschuiving van dit programma mogelijk maken. Elke locatie kent daarin haar eigen participatietraject.

Stand van zaken
Op dit moment wordt er een beleidsanalyse en gebiedsverkenning uitgevoerd. Ook zullen er gesprekken worden gevoerd met Vivare.

Planning
Na de verkenning wordt het proces verder vormgegeven. Besluitvorming door het college staat gepland voor het derde kwartaal van 2025.

Geld
De inzet bestaat uit ongeveer 0,8 tot 1 fte per jaar, verdeeld over projectleiding, beleid, participatie en communicatie. Externe ondersteuning wordt gericht ingezet. De kosten liggen in procesinrichting, overlegstructuren en onderzoek. Financiering vindt plaats via programmabudgetten en, indien mogelijk, via rijks- of provinciale middelen zoals de Woningbouwimpuls of GMR. De kosten voor fysieke uitvoeringsprojecten worden gedragen door onderliggende gebiedsontwikkelingen en betrokken partijen.



Figuur 1: Luchtfoto van Dieren-Midden

gemeente Rheden

Bloemershof

Portefeuillehouder: Gea Hofstede

Prioritering: B

Planbeschrijving
Op de nu braakliggende locatie aan de westzijde van Dieren is er de wens om 32 woningen te realiseren. Hiermee wordt bijgedragen aan het terugdringen van het woningtekort.

Wat is er besloten?
Het bestemmingsplan is vastgesteld. Er is een koop-ontwikkel-realisatie-overeenkomst gesloten met ontwikkelaar Reinbouw.

Participatie
Ontwikkelaar Reinbouw verzorgt de communicatie met omwonenden. Voor het bestemmingsplanproject is de gebruikelijke participatieprocedure doorlopen, deze is inmiddels afgerond.

Stand van zaken
Er wordt momenteel overleg gevoerd met de provincie in verband met een geringe overschrijding van de stikstofdepositie op Natura-2000gebied De Veluwe. Er ligt een conceptnatuurvergunning, maar vanwege recente stikstofontwikkelingen wordt deze niet omgezet in een definitieve vergunning. Er wordt onderzocht of extern salderen mogelijk is.

Planning
Op dit moment onbekend. De planning is afhankelijk van de uitkomst van het overleg met de provincie over stikstof. Pas na duidelijkheid hierover kan een omgevingsvergunning worden aangevraagd.

Geld
De gemeente heeft de grond verkocht aan ontwikkelaar Reinbouw. Reinbouw is verantwoordelijk voor het bouw- en woonrijp maken. De openbare ruimte wordt na realisatie voor een symbolisch bedrag teruggeleverd aan de gemeente.



Figuur 1: School de Tender en brandweerkazerne in Dieren

gemeente Rheden

Imbospark

Portefeuillehouder: Gea Hofstede

Prioritering: D

Planbeschrijving
Deze locatie is beoogd voor woningbouw. Hiervoor is enkele jaren geleden een tender uitgezet bij marktpartijen. Het winnende plan is door het college gegund aan de ontwikkelcombinatie BPD/Klaassen Groep die de plannen verder uitwerken naar een duurzaam (en groen) definitief ontwerp dat op voldoende draagvlak van de omgeving kan rekenen. Het plan draagt bij aan het terugdringen van het woningtekort. In totaal komen er 35 woningen.

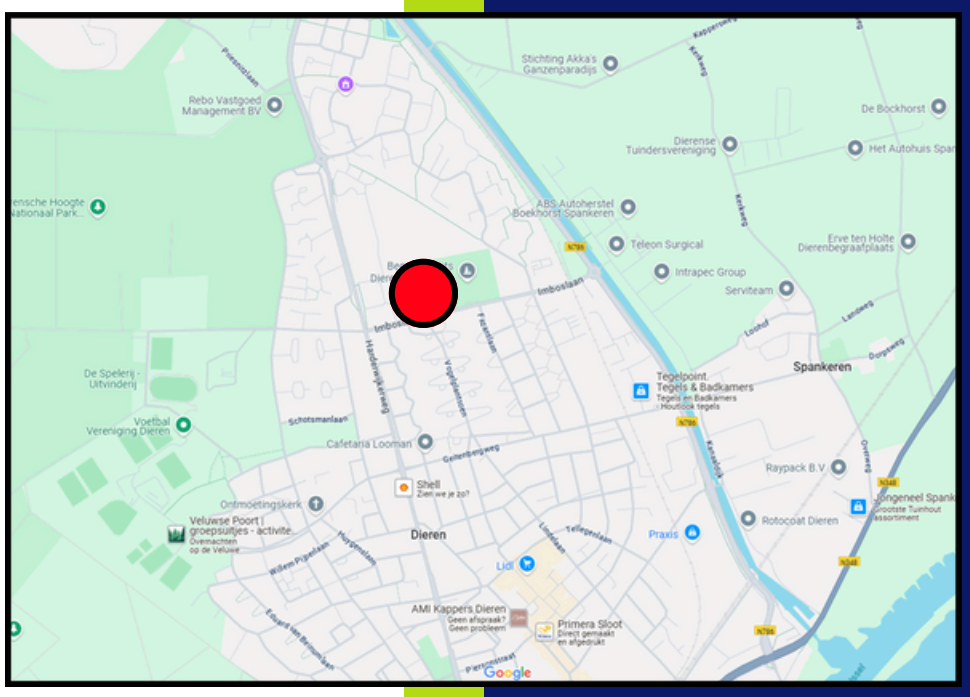
Wat is er besloten?
In het voorjaar van 2020 is de startnotitievastgesteld uitgaande van 35 te bouwen woningen. De startnotitie is om advies aan de buurt voorgelegd. In januari 2021 is het door DiNO gecoördineerde advies aan de gemeente aangeboden. In juni 2021 is de kadernota, waarin het advies vanuit DiNO is meegewogen aan de raad voorgelegd en geamendeerd vastgesteld.

Participatie
Met het opstellen van de startnotitie en de kadernota is de omgeving meegenomen in de planvorming en is op basis van deze input ook het kader voor de ontwikkeling vastgesteld. Sindsdien zijn de plannen helaas door diverse omstandigheden niet verder uitgewerkt. Dit heeft vooral te maken met natuuronderzoeken en stikstofdepositie. Wijkplatform DiNO en Stichting behoud bos in Dieren zijn hierover geïnformeerd. Wanneer planvorming weer wordt opgepakt wordt omgeving, op de wijze als opgenomen in de kadernota, bij de planvorming betrokken.

Stand van zaken
Op dit moment wordt gezocht naar een oplossing ten aanzien van de stikstofproblematiek. Het toevoegen van 35 woningen op deze plek geeft neerslag op het naastgelegen N2000 gebied de Veluwe. Het verkrijgen van een natuurvergunning lijkt daarmee niet direct mogelijk. Een oplossing is op dit moment niet voor handen. Wanneer er zicht is op een oplossing wordt de planvorming verder opgepakt.

Planning
Onbekend.

Geld
De grond wordt op marktconforme basis verkocht zodra sprake is van een planologisch haalbaar plan.



Figuur 1: Locatie Imboslaan te Dieren



Figuur 2: Impressie winnend plan Imboslaan te Dieren

gemeente Rheden

Kop Spoorstraat

Portefeuillehouder: Paul Hofman

Prioritering: B

Planbeschrijving
Het plan is om een verkenning uit te voeren voor de ontwikkelingskansen en mogelijkheden op de kop van de Spoorstraat in Oud Dieren. Een verkenning om woningbouw en wellicht een commercieel/maatschappelijke functie in de plint te realiseren die past binnen de ambities en doelstellingen van de gemeente. Dit is een belangrijke entree van Dieren Zuid met aan de andere zijde van het spoor de Gazellefabriek. Hiervoor wordt momenteel de haalbaarheid in samenspraak met de provincie onderzocht.



Figuur 1: Locatie Kop Spoorstraat

Wat is er besloten?
De bestuursovereenkomst 12-12-2012 is het vertrekpunt voor de verkenning kop Spoorstraat met de gemeente. Daarin zijn tussen gemeente en provincie inzake het project Traverse Dieren diverse afspraken gemaakt:
• De gemeente is juridisch eigenaar van de percelen (ontstaan in periode 'Hart van Dieren' project oud). De provincie is van een aantal percelen economisch eigenaar.
• In de bestuursovereenkomst is afgesproken dat provincie economisch eigenaar is en bevoegd is tot verkopen/inzetten grondposities. De gemeente zal daar, als juridisch eigenaar, aan meewerken.

Participatie
Er is op dit moment nog geen sprake van participatieproces. Eerst wordt onderzocht of een ontwikkeling op deze plek mogelijk is. Als blijkt dat er een kansrijke ontwikkeling aan de orde is en samen naar een herontwikkeling wordt gewerkt dan wordt een participatieplan opgesteld hoe de omgeving te betrekken bij de ontwikkeling.

Stand van zaken
Het versnellingsteam van de provincie heeft de opdracht gegeven om, vanwege een nog te beantwoorden vraag uit het verleden (overgedragen percelen vanwege Traverse Dieren), samen met de gemeente de mogelijkheden te verkennen voor een gezamenlijke ontwikkeling op de kop van de Spoorstraat te Dieren.
Hiervoor is een massa-/volume studie – met enig en vertraging – nu vrijwel afgerond. Vertraging, omdat met name m.b.t. het woonbeleid (stimuleren sociale woningbouw) en de financiële/economische doorrekeningen van de verschillende varianten, een complexe afweging betroffen. De verkenning is nu rijp om intern verder af te stemmen en om keuzes daarin te gaan maken. De verkenning en massa en volume studie is ook afgewogen vanuit stedenbouwkundige en mobiliteitsaspecten. Na de te maken keuzes wordt met provincie de vervolgstappen besproken.

Planning
De verkenning / haalbaarheidsonderzoek wordt in Q2 afgerond en besproken. Hierbij wordt meteen bezien wat de vervolgstappen zijn.

Geld
Ten behoeve van het haalbaarheidsonderzoek moeten kosten worden gemaakt. Huidige onderzoekskosten worden gedekt door de provincie vanuit het versnellingsteam woningbouw. Eventuele overige kosten moeten voorgefinancierd worden en komen later ten laste van de exploitatie.

gemeente Rheden

Laag-Soeren

- **De Harmonie (Harderwijkerweg 35)**
- **De Kwekerij**



gemeente Rheden

De Harmonie

Harderwijkerweg 35

Portefeuillehouder: Paul Hofman

Prioritering: B

Planbeschrijving
Aanvrager wenst op het terrein van hotel / restaurant De Harmonie te Laag-Soeren 18 levensloopbestendige woningen te realiseren in verschillende typen. Het plan is een aanvulling op bestaande woningaanbod in het dorp Laag-Soeren.

Wat is er besloten?
De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan op 1 november 2022 vastgesteld.

Participatie
Door gemeente en initiatiefnemer zijn voor en tijdens de procedure gesprekken geweest met de direct omwonenden. Door initiatiefnemer is tweemaal een inloopmoment georganiseerd.

Stand van zaken
Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning zijn onherroepelijk.
Binnen de kaders van het bestemmingsplan is het plan gewijzigd. De appartementen zijn geschrapt, hier komt een rijtje met 5 woningen. De woningen aan de achterzijde worden geschakelde woningen in plaats van rijwoningen.
Momenteel wordt de bouw voorbereid.

Planning
Het bouwrijp maken en vervolgens de bouw start het najaar van 2025.

Geld
Het betreft een particulier initiatief, voor de gemeente zijn er geen kosten.



Figuur 1: Locatie Harderwijkerweg 35



Figuur 2: Schetsplan

gemeente Rheden

De Kwekerij

Portefeuillehouder: Paul Hofman

Prioritering: B

Planbeschrijving
Ter plaatse van de kwekerij worden 24 nieuwbouwwoningen gerealiseerd in verschillende prijsklassen. Het plan draagt daarmee bij aan het terugdringen van het woningtekort.

Wat is er besloten?
De besluiten zijn genomen door de gemeente Brummen. De gemeente Rheden heeft een bestemmingsplan vastgesteld.

Participatie
De ontwikkelaar is met omwonenden in gesprek geweest over het plan (en de gemeente) en over de voorgenomen grenscorrectie. In september 2023 is het plan gepresenteerd aan het dorp.

Stand van zaken
Het plan is momenteel in aanbouw.
Het grondgebied behoort momenteel nog tot de gemeente Brummen. De bestuurlijke besluitvorming om dit gebied over te dragen aan de gemeente Rheden is in gang gezet. De overgang zal plaatsvinden per 1 januari 2026.

Planning
De nieuwbouwwoningen worden eind deze zomer opgeleverd. Per 1 januari 2026 valt de nieuwe woonwijk onder de gemeente Rheden.

Geld
Het bouwproject is begeleid door de gemeente Brummen. Met de gemeente Brummen zijn afspraken gemaakt voor een financiële verrekening voor de kosten.



Figuur 1: Locatie De Kwekerij

gemeente Rheden

Ellecom

- **Turnhal**



gemeente Rheden

Turnhal

Portefeuillehouder: Paul Hofman

Prioritering: C

Planbeschrijving
Voor de voormalige turnhal in Ellecom (een gemeentelijk monument) wordt een nieuwe invulling planologisch mogelijk gemaakt. Op de koppen van het gebouw komen twee woningen en kantoorruimte. Voor de hal in het midden is een scala aan passende functies mogelijk, zodat de eigenaar BOEi deze ruimte duurzaam en flexibel kan verhuren.



Figuur 1: Interieur turnhal Ellecom

Wat is er besloten?
Het college heeft eind 2023, vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet, het bestemmingsplan ter inzage gelegd.

Participatie
Eigenaar BOEi heeft een breed opgezette participatieavond gehouden over de toekomst van de turnhal. Bij de invulling van het inrichtingsplan zijn enkele stakeholders betrokken.

Stand van zaken
Op dit moment worden er nog ambtelijke wijzigingen doorgevoerd aan het bestemmingsplan. Dit houdt onder andere in het nader uitwerken van een inrichtingsplan voor het omliggende terrein. Ook wordt het plan aangepast naar aanleiding van een ingekomen zienswijze.

Planning
Na afronding van het inrichtingsplan zal het bestemmingsplan in september 2025 voor vaststelling aan de raad worden voorgelegd.

Geld
Het betreft een particuliere ontwikkeling. Voor de gemeente zijn er geen kosten.

gemeente Rheden

Buitengebied

- Masterplan Veluwezoom
- Rivierklimaatpark IJsselpoort
- Voormalig terrein De Groot
- Havikerpoort
- Soerens Beekdal / Zuidflank Veluwe



gemeente Rheden

Masterplan Veluwezoom

Portefeuillehouder: Paul Hofman

Prioritering: A

Planbeschrijving
Met financiële ondersteuning vanuit de Regiodeal Veluwe hebben Rheden en
Rozendaal in samenwerking met Natuurmonumenten een toekomstvisie voor de Veluwezoom opgesteld met als doel de balans tussen natuur en recreatie terug te brengen en de verkeersveiligheid en leefbaarheid te verbeteren.

Wat is er besloten?
De raad heeft het Masterplan en het Uitvoeringsprogramma in juni 2022 (geamendeerd) vastgesteld en voor de uitvoering ervan ruim 2,2 miljoen euro krediet beschikbaar gesteld. De raad van Rozendaal heeft het plan begin juli 2022 vastgesteld.

Participatie
Het Masterplan is tot stand gekomen via een intensief participatieproces (klankbordgroep) in 2021/2022. Participatie vindt sindsdien plaats tijdens de uitwerking van de deelprojecten. Voor het programma als geheel is een Gebiedstafel ingericht, waarin de deelnemers 2 keer per jaar worden bijgepraat.

Stand van zaken
Sinds januari 2023 worden de deelprojecten gezamenlijk uitgewerkt. In de zomer van 2024 is gestart met de afsluitingen van de doorgaande wegen door het gebied. Van de meeste deelprojecten zijn de ontwerpen nagenoeg gereed. Realisatie ervan is, mede afhankelijk van de provinciale vergunningverlening, voorzien voor 2026 en 2027.

Planning
Realisatie van meerdere projecten is voorzien voor 2026 en 2027. Een en ander afhankelijk van de te doorlopen vergunningenprocedures.

Geld
De kosten van realisatie van het gehele Masterplan zijn geraamd op ruim 14 miljoen. Deze kosten worden verdeeld tussen de initiatiefnemers, waarbij wordt ingezet op het binnenhalen van meerdere subsidies van Rijk, Regio en Provincie.



Figuur 1: De Posbank te Rheden

gemeente Rheden

Rivierklimaatpark IJsselpoort

Portefeuillehouder: Paul Hofman

Gebiedsproces

Planbeschrijving
De structuurvisie voor het Rivierklimaatpark IJsselpoort geeft een ruimtelijke koers aan voor waterveiligheid, natuur, landbouw, recreatie en beleving en passende bedrijvigheid rond dit deel van de IJssel. Hiertoe werken de gemeenten Rheden, Zevenaar, Arnhem, Westervoort en Duiven, Rijkswaterstaat, Waterschap Rijn & IJssel, Provincie Gelderland, Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat en Natuurmonumenten samen.
Voor Rheden ligt de focus op de projecten Gebiedsentree Rheden, herontwikkeling voormalig steenfabrieksterrein de Groot en ecologische verbindingen.
Ook wordt binnen en direct buiten het plangebied met de betrokken agrariërs gewerkt aan meer Natuurinclusieve landbouw. Dit traject wordt getrokken door de provincie.

Wat is er besloten?
De gemeenteraad heeft de intergemeentelijke structuurvisie op 29 september 2020 vastgesteld. In dezelfde periode hebben ook de andere betrokken overheden dit gedaan.

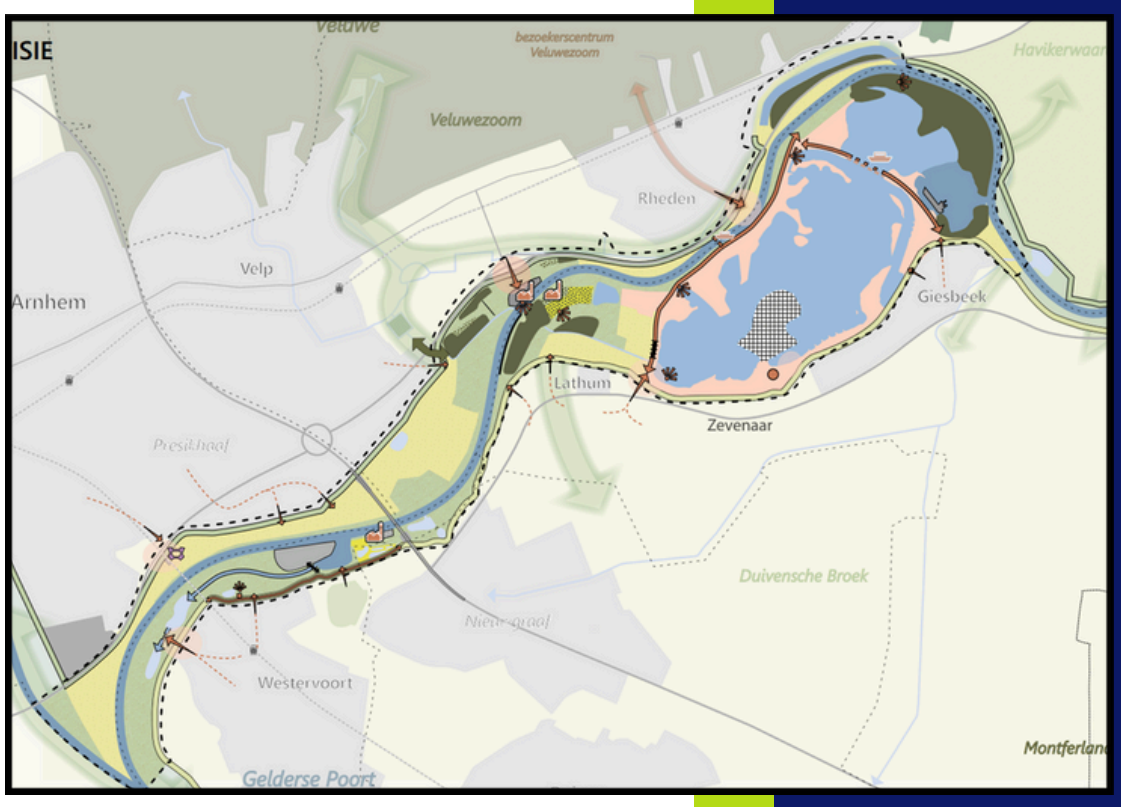
Participatie
De diverse projecten zijn met participatie van alle deelnemende partijen, maatschappelijke organisaties, ondernemers en inwoners tot stand gekomen. Dat zal ook in de planuitwerkingsfase worden doorgezet, maar meer via maatwerk per project worden georganiseerd.

Stand van zaken
In 2023 is het programmateam, ondersteund door consortium IJsselpoort partners (IJPP), gestart met de planuitwerking. De basis hiervoor is het Voorkeursalternatief (ook wel: VKA), zoals dat is opgenomen in de intergemeentelijke Structuurvisie (2020). Het onderzoeksplan MER (voorheen NRD) is eind 2024 vastgesteld. Hierin staan varianten die de reikwijdte / bandbreedte van het onderzoek aangeven. Op dit moment wordt de MER opgesteld.



Figuur 1: Ligging

Planning
Rond de zomer van 2025 wordt de voorkeursvariant vastgesteld. Hierna kunnen de diverse plannen verder uitgewerkt worden (planuitwerkingsfase). Deze fase wordt afgerond met besluiten die nieuwe bestemmingen vastleggen en vervolgend kunnen de vergunningen worden aangevraagd. is De realisatiefase loopt van 2026-2030.



Figuur 2: Overzicht Rivierklimaatpark IJsselpoort

Geld
Het Rijk en de provincie financieren de planuitwerkingsfase. Aan de realisatie van de projecten met lokale opgaven op Rhedens grondgebied draagt ook de gemeente financieel bij. Hierover heeft de gemeenteraad bij de vaststelling van de structuurvisie een besluit genomen en dit is verwerkt in de begroting van 2023 en verder.

gemeente Rheden

Voormalig terrein De Groot

Portefeuillehouder: Paul Hofman

Prioritering: C

Planbeschrijving
Herontwikkeling terrein De Groot betreft een deelontwikkeling binnen het project Rivierklimaatpark (RKP) IJsselpoort. Het terrein is eigendom van OmRo.
Conform de vastgestelde intergemeentelijke structuurvisie Rivierklimaatpark mag er op voormalig terrein De Groot een verblijfsrecreatiebestemming komen. Randvoorwaarde hierbij is dat de ontwikkelende partij ook zorgdraagt voor waterstanddaling bij hoogwater in de IJssel. OmRo is primair verantwoordelijk voor de uitvoering van haar deel binnen het park, inclusief de maatschappelijke opgaven. Hierbij is er een sterke samenhang tussen de verschillende onderdelen van het rivierklimaatpark. Een geïntegreerde aanpak voor het hele Rivierklimaatpark is daardoor noodzakelijk.

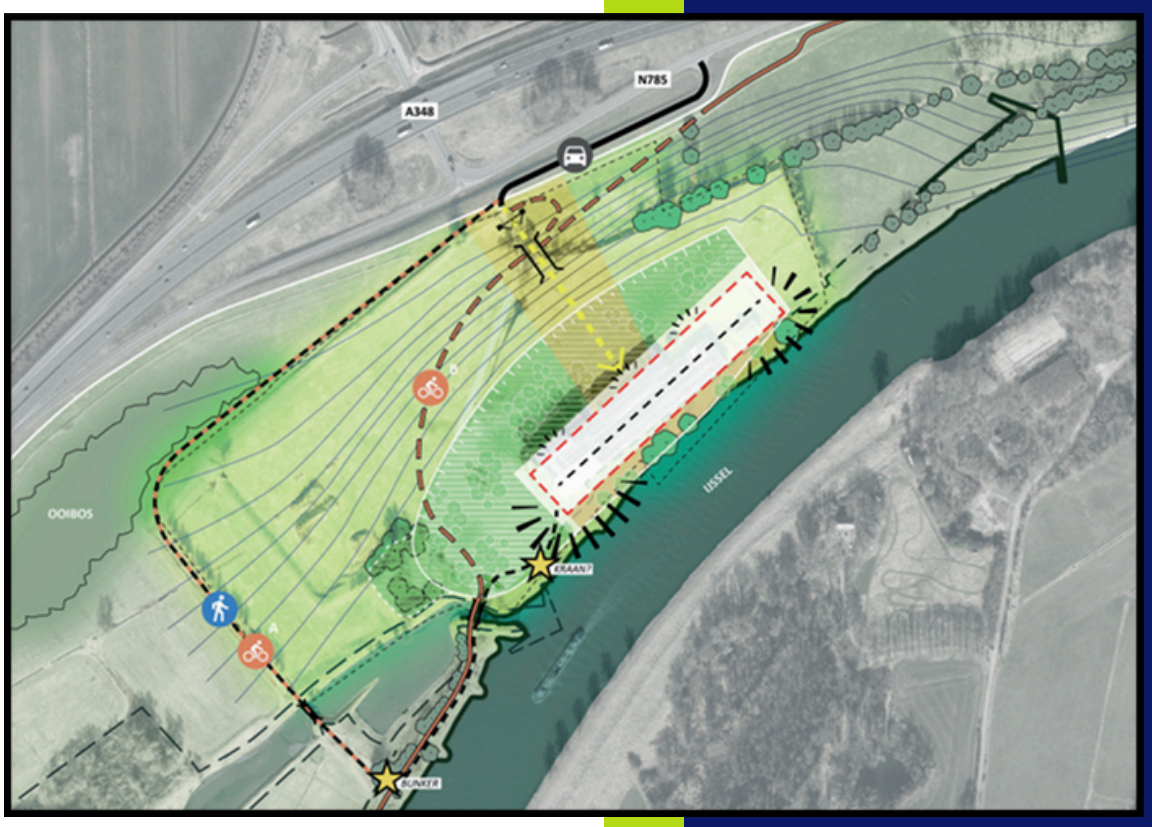
Wat is er besloten?
De intergemeentelijke structuurvisie Rivierklimaatpark IJsseloord is in 2020 vastgesteld. Tussen OmRo en de Rivierklimaatpark partners is een overeenkomst afgesloten over de samenwerking om te komen tot een passend plan.

Participatie
Dit zal te zijner tijd worden opgestart vanuit het Riv.

Stand van zaken
Op dit moment wordt de notitie voorkeursvariant verder uitgewerkt. Daarnaast wordt er een nadere overeenkomst opgesteld om tot verdere afspraken te komen tussen de betrokken partijen, ten behoeve van de businesscase.

Planning
De laatste hand wordt gelegd aan een voorkeursvariant. Deze wordt na de zomer 2025 vastgesteld. Medio 2026 zullen de ruimtelijke procedures worden opgestart.

Geld
De kosten worden gedekt vanuit het Rivierklimaatpark, zoals vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst tussen de verschillende overheden. De gemeente Rheden draagt hier evenredig aan bij.



Figuur 1: Ligging

gemeente Rheden

Havikerpoort

Portefeuillehouder: Paul Hofman

Gebiedsproces

Planbeschrijving
De Visie Havikerpoort is sinds 2004 een leidraad voor samenwerking tussen gemeente, Provincie, Rijkswaterstaat, Vitens, landgoed Middachten, Stichting Twickel, Waterschap Rijn & IJssel, Natuurmonumenten en K3 Delta. Via een projectgroep en een bestuurlijk overleg (BO) werken zij aan uitvoeringsprojecten op het gebied van onder meer rivierverruiming, landbouw, waterkwaliteit, cultuurhistorie, landschap en natuur. Het projectgebied omvat het gebied tussen Dieren - De Steeg en Veluwe-IJssel.
Vele projecten zijn inmiddels uitgevoerd, maar er dienen zich ook nieuwe thema's aan. In 2022 is daarom gestart met een MIRT onderzoekstraject voor de Havikerwaard, Fraterwaard, Beimerwaard en Olburgerwaard (HBFO).

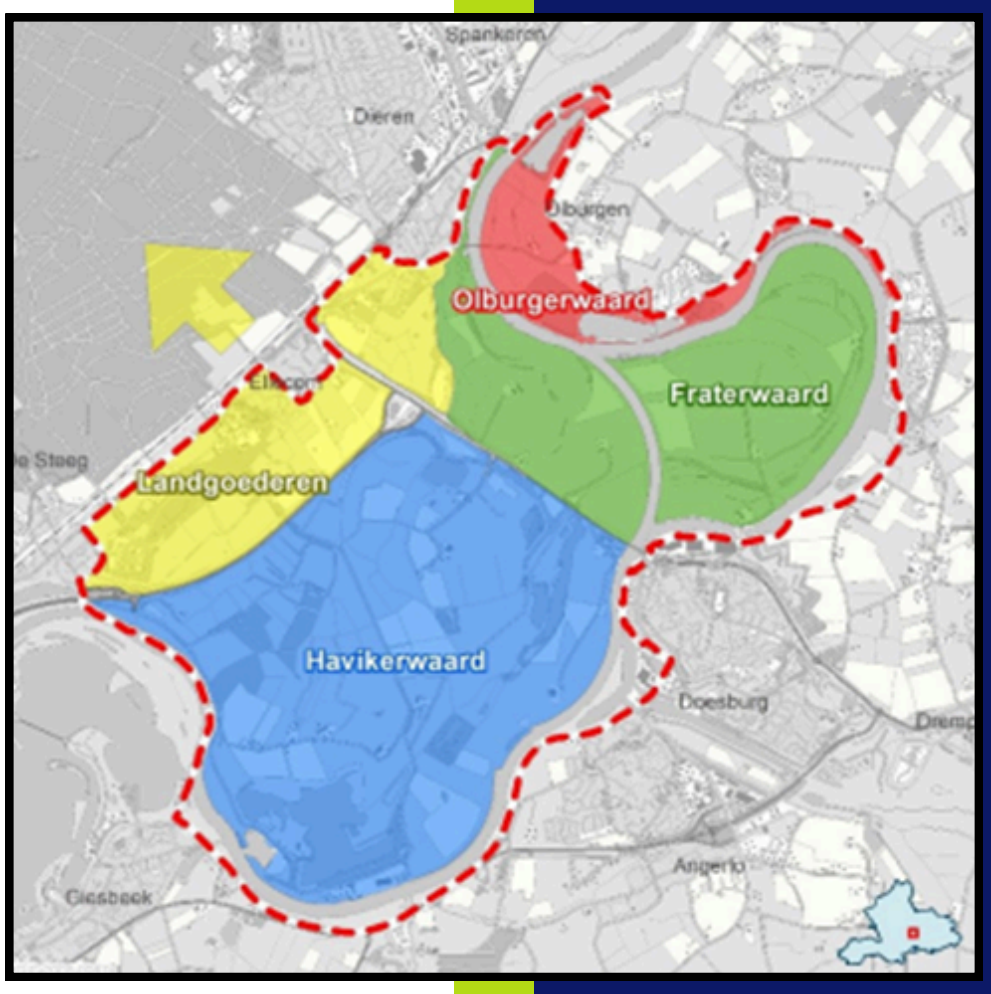
Wat is er besloten?
De gemeenteraad heeft in 2004 de Visie Havikerpoort vastgesteld.

Participatie
Omdat alle betrokken partijen en overheden gezamenlijke afstemming belangrijk vinden is besloten om door te gaan met regelmatig overleg in de vorm van gebiedstafels, die 2 maal per jaar worden georganiseerd.

Stand van zaken
Op 14 april 2022 gaf de bestuurlijke adviesgroep het startsein voor een MIRT-preverkenning waarin de uitdagingen voor de HBFO werden onderzocht en drie toekomstscenario's werden uitgewerkt. Tijdens de uitvoering van deze preverkenning bleek dat er meer tijd nodig is om de Rijksopgaven vanuit Ruimte voor de Rivier 2.0, het Deltaprogramma Rijn en de Programmatische Aanpak Grote Wateren (PAGW) te vertalen naar een opgave en maatregelpakket voor de Boven-IJssel. Ook ten aanzien van de drinkwaterwinning en de evaluatie van de genomen maatregelen ten aanzien van verdroging is nog meer onderzoek nodig. Naar verwachting is er meer duidelijkheid in 2026 en kan dan het MIRT-traject weer worden opgestart.

Planning
Medio 2026 wordt er mogelijk weer een vervolg gegeven aan de MIRT-verkenning.

Geld
Financiering van het MIRT-onderzoek vindt plaats via Rijk en provincie. De gemeente levert ambtelijke capaciteit.



Figuur 1: Visiekaart Havikerpoort Plangebied MIRT-onderzoek

gemeente Rheden

Soerens beekdal / Zuidflank Veluwe

Portefeuillehouder: Paul Hofman

Gebiedsproces

Planbeschrijving
In de uitvoeringsagenda van de Groene Metropool Regio en in de realisatie van het voorheen Vitaal Landelijk Gebied Gelderland staat de Veluwezoom opgenomen als een van de gebiedsprocessen om verschillende doelen voor bodem, water, natuur, landbouw, erfgoed, en recreatie integraal bij elkaar te brengen in een concreet uitvoeringsplan.
Het gebied Veluwezoom bestaat uit drie delen: het Renkums en Heelsums Beekdal, de Zuidflank van de Veluwezoom en het Soerens Beekdal (het buitengebied van Laag-Soeren en Spankeren). De laatste twee zijn voor ons het meest relevant.
Het Soerens Beekdal is een voortzetting van een eerder gebiedsproces dat op initiatief van de landgoederen Bockhorst en Gelderse Toren en Natuurmonumenten is opgezet en behelst het stroomgebied van de Soerense Beek, inclusief het deel in de gemeente Brummen.
De Zuidflank Veluwezoom is het geomorfologisch complexe gebied tussen Doorwerth en Dieren.

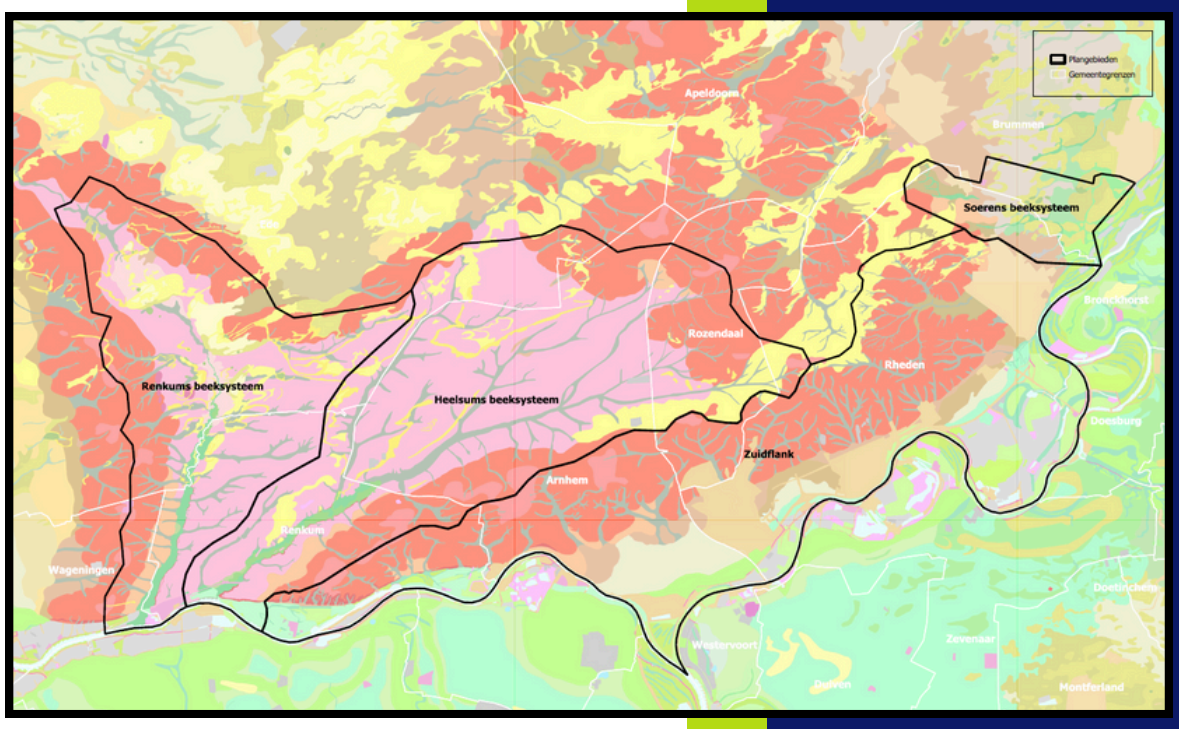
Wat is er besloten?
In 2019 is de Omgevingsvisie Buitengebied vastgesteld. Daarin is het uitgangspunt dat we ons buitengebied samen maken en beheren: burgers, bedrijven, overheden en andere organisaties. We moeten ons voortdurend aanpassen aan nieuwe omstandigheden, dat houdt ons gebied vitaal en duurzaam aantrekkelijk. We werken met elkaar gebiedsgericht en integraal aan de ontwikkeling van het buitengebied.

Participatie
De gebiedsprocessen komen voort uit initiatieven in het gebied zelf. In de gebiedsprocessen wordt samengewerkt door de landgoederen, buitenplaatsen en andere (groot)grondeigenaren, agrariërs in het gebied, Natuurmonumenten, Soerens Belang, Bekenstichting, lokale gebiedsexperts, Vitens, Waterschappen Vallei en Veluwe en Rijn en IJssel, Provincie Gelderland, Groene Metropool Regio, de gemeenten Rheden, Brummen, Rozendaal, Arnhem en Renkum.

Stand van zaken
Het eerste half jaar van 2025 is samen met alle partners voor beide gebiedsprocessen een plan van aanpak opgesteld die begin juli wordt voorgelegd aan de betrokken wethouders van de gemeenten, de gedeputeerde van de provincie Gelderland en de bestuurders van de Waterschappen. De raad wordt geïnformeerd.
Ondertussen is al van start gegaan met een aantal onderzoeken.
In het Soerens Beekdal is gestart met een verkenning naar de toekomstperspectieven van de actieve boeren in het gebied en is een onderzoek gestart naar de geschiedenis van het gebied en de mensen die er in leven.
In de Zuidflank Veluwezoom is gestart met het maken van een ‘feitenbeeld’ om meer inzicht te krijgen hoe het complexe water- en bodemsysteem hier in elkaar zit. Dit wordt gecombineerd met een onderzoek naar hoe er in het verleden met water is omgegaan, niet alleen bij de kastelen en buitenplaatsen maar ook daarbuiten.

Planning
Naar verwachting starten we na de zomer met de uitvoering van het plan van aanpak. Voor het Soerens Beekdal zal dat lopen tot 2027, voor de Zuidflank Veluwezoom tot eind 2025.

Geld
De start is gefinancierd met bijdragen van de Groene Metropool Regio, de provincie Gelderland en de gemeente Rheden plus de inzet van capaciteit van alle deelnemers aan het gebiedsproces. Begin juli is duidelijk of de provincie procesgeld beschikbaar stelt voor het uitvoeren van het plan van aanpak van beide gebiedsprocessen.



Figuur 1: Overzicht van de gebiedprocessen in de Veluwe Zoom

gemeente Rheden