1. Titel project

IJsseldistrict Velp

2. Indiener

Gemeente Rheden

3. Projectbeschrijving (korte beschrijving doel, locatie, betrokken partijen etc.)

De beoogde gebiedsontwikkeling ligt tussen de President Kennedylaan, Waterstraat, Broekstraat en de A12 in Velp en voorziet in de realisatie van een hoogwaardig stedelijk woongebied voor ca. 1100 woningen met centraal park met hoogwaardige (groen-)inrichting. Hierbinnen ligt het zogenaamde 'plangebied' waarvoor de gemeente Rheden in het kader van de woningbouwversnelling de zogenaamde WBI subsidie heeft verkregen om de realisatie van 786 woningen te faciliteren. Het betaalbare woningbouwprogramma bevat 586 betaalbare woningen, waarvan 50 sociale huurwoningen, 386 middenhuurwoningen en 150 betaalbare koopwoningen.

De eigenaren van dit plangebied hebben gezamenlijk een Intentieovereenkomst getekend, waarbij het Masterplan en de regels in het kader van de WBI-subsidie uitgangspunt zijn. Doel van deze intentieovereenkomst is om gezamenlijk tot realisatie van het plangebied te komen, door het Masterplan uit te werken naar een haalbaar plan. In de uitwerking wordt onder andere opgenomen: het woningbouwprogramma, stedenbouwkundig plan en kostenverhaal. Een groot deel van het terrein is nu nog in gebruik door Ziekenhuis Rijnstate, die eind 2022 vertrekt en verhuist naar een nabijgelegen gemeente. Op 22 februari 2022 stelde de gemeenteraad van gemeente Rheden het zogenaamde Masterplan IJsseldistrict vast. Hiermee is er een basisdocument voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, met daarin de uitgangspunten en ambities voor de beoogde integrale gebiedsontwikkeling.

4. Hoe draagt het project bij aan de versterking van de economische structuur?

Een groot deel van het terrein heeft nu niet een woonbestemming. Door de transformatie van het ziekenhuisterrein, een kantoorgebouw en hotelfunctie naar woningbouw, ontstaat er meer draagvlak voor het voorzieningenniveau van Velp.
Ook is deze gebiedsontwikkeling van groot belang voor de kwetsbare wijken in Velp-Zuid. In de Woonvisie 2020-2026 is vastgesteld dat er geen extra sociale huurwoningen nodig zijn in de gemeente Rheden (in tegenstelling tot andere gemeenten in de sub-regio). Dit is zo in de woonvisie opgenomen naar aanleiding van behoefteonderzoek waaruit blijkt dat er gemeente Rheden voldoende sociale woningen aanwezig zijn. Wel wil de gemeente meer differentiatie in de wijken en zet daarom in op een toename van 100 sociale huurwoningen in veerkrachtige wijken gekoppeld aan een afname van 100 sociale huurwoningen in kwetsbare wijken. In het IJsseldistrict wil de gemeente tot 2026 minimaal 50 sociale huurwoningen toevoegen gekoppeld aan een afname van 50 sociale huurwoningen in kwetsbare delen van Velp Zuid.

5. Hoe draagt het project bij aan innovatieve ontwikkelingen?

Door toepassing van de experimenten uit het Besluit Crisis- en Herstelwet is er sprake van een innovatief proces, onder andere om onderzoeken door te schuiven naar vergunningverlening en om bredere thema's van de fysieke leefomgeving ook als kaders vast te stellen. Het is gewenst om het gebied op meer organische wijze te ontwikkelen, namelijk door na het vaststellen van de nodige kaders, de precieze uitwerking van

deelgebieden in een latere fase te laten gebeuren aan de hand van deze kaders. In de aanloop naar het op te stellen bestemmingsplan wordt onderzocht welke kaders in het bestemmingsplan vastgelegd gaan worden. Gedacht wordt onder andere aan het onderzoeken van het maximale woningbouwprogramma, maximaal toe te laten geluidbelasting op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen, duurzaamheidskaders en kaders ten aanzien van beeldkwaliteit.

6. Hoe draagt het project bij aan duurzaamheid?

De ambitie is om te streven naar een duurzaamheidsambitie BREEAM 'Very good' of vergelijkbaar.

De kern van het Masterplan is om op de thema's water, landschap, biodiversiteit en klimaat een centrale groen/blauwe zone te creëren voor recreatie, verblijf, wateropvang en verkoeling.
De kwantitatieve uitgangspunten (zoals percentage schaduwplekken en verkoelende plekken) vragen om een nadere uitwerking vragen in de uitwerking per ontwikkelveld en zijn binnen dit Masterplan te realiseren.
De financiering van de uitvoering van het openbaar gebied, waar deze thema's voornamelijk spelen, komt uit de opbrengsten uit kostenverhaal, de subsidie en de ontwikkeling van het gemeentelijk eigendom. Het gaat om een grote verandering ten opzichte van de huidige situatie waarbij het openbaargebied voornamelijk bestaat uit verhard parkeerterrein.

7. Tegen welke wettelijke grens loopt het project aan en wat zou aan wetten/regels moeten veranderen?

Om in het kader van de subsidie tijdig te kunnen vergunnen, zal de economische uitvoerbaarheid tijdig moeten worden aangetoond, terwijl de integrale planvorming van het gehele gebied niet uit het oog moet worden verloren. Daarbij komt, dat delen van het plangebied wel op korte termijn ontwikkeld kunnen worden (ivm verdwijnen functies en/of braakliggend terrein), terwijl er nog behoorlijk veel onzekerheid is over (moment van) realisatie van andere delen van het plan, onder andere vanwege de huidige waarde en exploitatie van de gebouwen. Het is zeer waarschijnlijk dat onderdelen buiten het plangebied zelfs pas na 10 jaar ontwikkeld worden.
Hierdoor lopen we aan tegen beperking van huidige Wro mbt de geldigheidstermijn van 10 jaar voor een bestemmingsplan en dat voorafgaand aan het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan alle onderzoeken moeten zijn uitgevoerd, de economische uitvoerbaarheid aangetoond en kostenverhaal anterieur overeengekomen.
Daarnaast kan de planschade onnodig hoog worden, wanneer deze gebaseerd wordt op de (ruime en globale) mogelijkheden van het bestemmingsplan, wanneer er tegelijkertijd de kans reëel is dat de mogelijkheden van het bestemmingsplan niet ten volle worden benut.

Behalve bovengenoemde beperkingen van de huidige wetgeving, biedt een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte bovendien de kans om het gebied organisch te ontwikkelen en bovendien de gemeentelijke ambities met betrekking tot klimaat en duurzaamheid te verankeren in het bestemmingsplan vanuit het gedachtegoed van de Oomgevingswet.

Daarom willen we het project aandragen voor de volgende experimenten op basis van het Besluit op de Crisis en Herstelwet:

- Bestemmingsplan met verbrede reikwijdte (obv art. 7c Besluit Chw)
- Experiment met betrekking tot planschade (obv art. 7w Besluit Chw)
- Experiment met betrekking tot kostenverhaal (obv art. 7ah Besluit Chw)

8. Tijdsplanning (start/einde)?

Voorbereiding: Het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte wordt uiterlijk eind december 2022 ter inzage gelegd. De vaststelling van het bestemmingsplan vindt waarschijnlijk plaats halverwege 2023.

Realisatie: Op basis van de uitgangspunten van de WBI-subsidie is de planning dat de realisatie van de eerste woningen start in december 2024. In 2033 zijn naar verwachting 700 a 800 woningen gerealiseerd.
Voor de gebieden buiten de WBI-subsidie (buiten het 'plangebied', binnen het 'onderzoeksgebied') is de verwachting dat de realisatie voor 2043 kan plaatsvinden.