Locatie voormalige hockeyvelden Dieren (Admiraal Helfrichlaan 87b)

STARTNOTITIE

Team Beleid

Datum vaststelling gemeenteraad:

Inhoudsopgave

1. Inleiding 3
1.1 Aanleiding 3
1.2 Ligging plangebied 3
1.3 Huidig kader 4
1.3.1 Structuurvisie Dieren 4
1.3.2 Motie gemeenteraad en raadsbrief 5
1.3.3 Collegebesluit 5
1.3.4 Grondwaterbeschermingsgebied. 5
1.3.5 Bestemmingsplan Landelijk Gebied 5
2. Opgave 7
2.1 Pijlers 7
2.2 Ruimtelijke uitganspunten voor uitwerking 7
2.2.1 Stedenbouwkundig 8
2.2.2 Verkeerskundig 8
3. Proces 9
3.1 Projectfasering 9
3.2 Beoogd tijdspad 10
3.3 Communicatie 10
3.4 Rollen 10
4. Financiën 11

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De gronden aan de Admiraal Helfrichlaan 87b waren tot maart 2018 in gebruik door Mixed Hockey club Dieren. Als gevolg van de verhuizing van de hockeyclub zijn de gronden teruggegaan naar de gemeente als volledig grondeigenaar. Er is geen behoefte meer aan een invulling met sportdoeleinden, waarmee de grond beschikbaar komt voor andere doeleinden.

De gemeenteraad heeft in november 2020 de motie ‘bouwen voor de toekomst’ aangenomen (bijlage 1). In deze motie is het college gevraagd de mogelijkheden voor woningbouw te onderzoeken op de locatie van de voormalige hockeyvelden in Dieren en hierbij lopende initiatieven in ogenschouw te nemen. Hierbij is eveneens aangegeven dat er behoefte is aan vernieuwende vormen van woningbouw en dat deze nieuwe woonvormen Tiny houses kunnen zijn op de voormalige hockeyvelden.

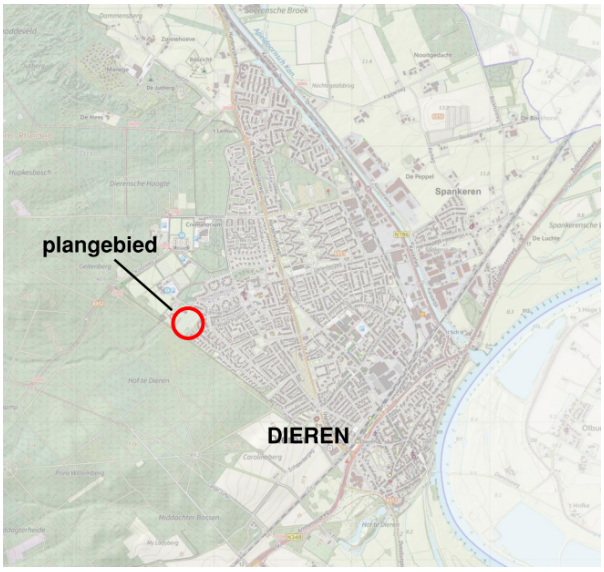
Vanuit coöperatieve vereniging Dieren-West is er de wens om op de voormalige hockeyvelden in Dieren een natuurtuin te realiseren.

Deze startnotitie geeft de ontwikkelrichting voor dit perceel weer en het proces wat doorlopen wordt om de haalbaarheid van deze ontwikkelrichting te onderzoeken. Hierbij is ook een beoogd tijdspad gegeven, de wijze van communiceren en de verschillende rollen van partijen om de opgaven in het plangebied te realiseren.

Bovendien wordt ten behoeve van de uitvoering inzicht gegeven in de planning en de communicatie naar omwonenden/belanghebbenden (stake- en shareholders). Hiervoor is een communicatie paragraaf opgesteld.

1.2 Ligging plangebied

De ontwikkellocatie is gelegen aan de rand van het dorp Dieren bij de entree van het sportcomplex Nieuwland tegen de bosrand van de Veluwe (landgoed Hof te Dieren, rijksmonument).



Afbeelding 1, globale locatieduiding

Het plangebied wordt gevormd door het kadastrale eigendom van de gemeente Rheden en wordt op natuurlijke wijze afgebakend door de Admiraal Helfrichlaan. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 23.500m2 (2,35 hectare).



Afbeelding 2, ligging plangebied

Het plangebied is momenteel niet actief in gebruik (braakliggend). De contouren van de oorspronkelijke hockeyvelden zijn nog zichtbaar. Her en der staat wat opgaand groen en langs de Admiraal Helfrichlaan en achter de woonbebouwing Dieren-West staan bosschages. Het terrein loopt vanaf de Admiraal Helfrichlaan richting het bosgebied op met een gemiddeld hoogteverschil van circa 1,50m. In de zuidoostelijke hoek ligt een deels begroeide terreinophoging.

Het terrein wordt incidenteel gebruikt voor lokale evenementen en activiteiten. Het dagelijkse gebruik betreft voornamelijk een ommetje door bewoners vanuit de buurt, spelende kinderen of honden.

1.3 Huidig kader

1.3.1 Structuurvisie Dieren

In de gemeentelijke structuurvisie voor het dorp Dieren (‘Dieren, mijn dorp van morgen’, vastgesteld in 2019) is het volgende opgenomen ten aanzien van onderhavige locatie:

Op de voormalige hockeyvelden van MHC in Dieren-West liggen kansen voor nieuwe recreatieve functies. Wij onderzoeken de mogelijkheden voor een doorgaand voetpad naar het achterliggende bosperceel. Ook is er een bewonersinitiatief voor een Tiny Forest/voedselbos, dat hier een plek kan krijgen.

Er hebben meerdere gesprekken plaatsgevonden met partijen die in het plangebied een recreatieve functie willen ontwikkelen, maar dit is niet haalbaar gebleken. Daarnaast is gesproken met makelaars om inzicht te krijgen voor de mogelijkheden van een invulling met een recreatieve functie. Hieruit is gebleken dat een recreatieve/toeristische functie op een dergelijke plek eigenlijk alleen haalbaar is als je al een partij op het oog hebt om zich hier te vestigen. Wanneer dat niet het geval is dan is het vinden van een dergelijke functie een moeilijke opgave en is het voorstelbaar op zoek te gaan naar een alternatieve invulling, waarbij een keus voor woningbouw op deze plek een hele logische zou zijn gelet op de aansluiting op het stedelijk gebied. In deze startnotitie wordt voorgesteld af te wijken van de structuurvisie op dit punt. De door de coöperatieve vereniging Dieren-West voorgestelde natuurtuin is in lijn met het geschetste kader in de structuurvisie.

1.3.2 Motie gemeenteraad en raadsbrief

Zoals in de aanleiding al aangegeven heeft de gemeenteraad in november 2020 de motie ‘bouwen voor de toekomst’ aangenomen (bijlage 1). In deze motie is het college gevraagd de mogelijkheden voor woningbouw te onderzoeken op de locatie van de voormalige hockeyvelden in Dieren en hierbij lopende initiatieven in ogenschouw te nemen. Hierbij is eveneens aangegeven dat er behoefte is aan vernieuwende vormen van woningbouw en dat deze nieuwewoonvormen Tiny houses kunnen zijn.

In de raadsbrief die in december 2020 aan de gemeenteraad is gestuurd is ingegaan op vernieuwende woonvormen. Onderhavige locatie benoemd als locatie waar vernieuwende woonvormen mogelijk een plek kunnen krijgen.

1.3.3 Collegebesluit

In februari 2021 heeft het college een besluit genomen over de gewenste invulling van de voormalige hockeyvelden. De gegeven richting is woningbouw, Tiny houses en het buurtinitiatief vanuit coöperatieve vereniging Dieren-West voor de realisatie van een natuurtuin.

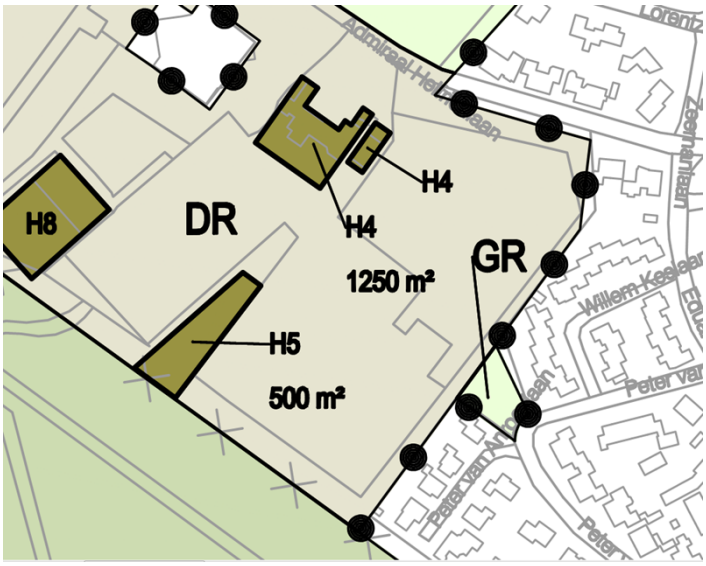
1.3.4 Grondwaterbeschermingsgebied.

Het volledige plangebied is gelegen in grondwaterbeschermingsgebied. Binnen dit gebied mogen nieuw beoogde functies geen groter risico voor het grondwater opleveren. Dit heeft gevolgen voor de invulling die aan het gebied gegeven kan worden. Vanuit bevoegd gezag is aangegeven dat ca. 35% verhard mag worden wanneer gekozen wordt voor een invulling met woningbouw. De overige ca. 65% moet onverhard zijn en een passende, ‘groene’ bestemming krijgen. Dat is een bestemming die geen nadelige effecten heeft op de grondwaterkwaliteit. Een invulling met Tiny houses worden hierbij niet als verhard gezien mits ze een kleine ecologische voetafdruk hebben. Uitwerking van plannen is noodzakelijk om inzichtelijk te maken wat er uiteindelijk daadwerkelijk mogelijk is op de kavel ten aanzien van het grondwaterbeschermingsgebied.

1.3.5 Bestemmingsplan Landelijk Gebied

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan *Landelijk Gebied (2010)*. Op het braakliggende terrein (onderhavig plangebied) is de bestemming *Dagrecreatie* van toepassing. In het bestemmingsplan is opgenomen dat alleen een Veldcomplex (met verlichting) en kantine zijn toegestaan. Er is een klein bouwvlak opgenomen ten behoeve van de kantine met een maximale bouwhoogte van 4 meter.

Het vigerende bestemmingsplan vormt het juridische toetsingskader. Om een andere functie dan dagrecreatie te realiseren op deze gronden moet er een nieuw bestemmingsplan/omgevingsplan voor dit plangebied in procedure gebracht worden.



Afbeelding 3, uitsnede bestemmingsplankaart Landelijk gebied.

2. Opgave

2.1 Pijlers

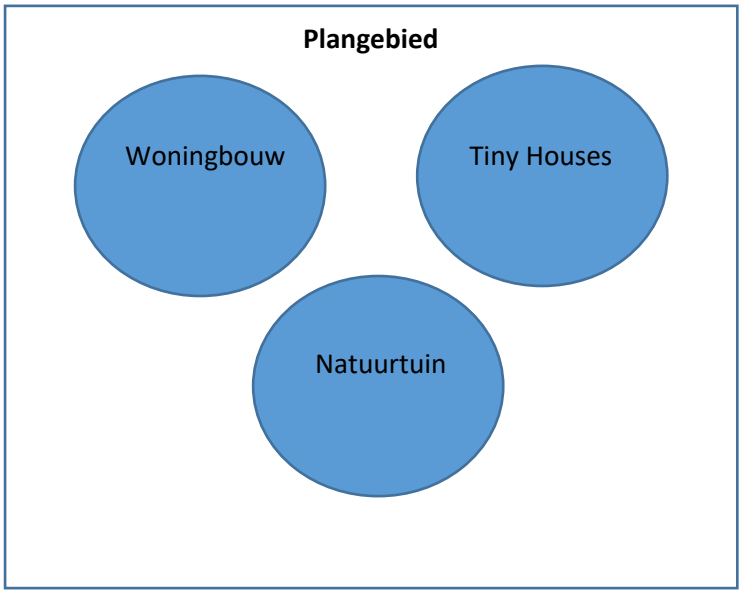
De gronden aan de Admiraal Helfrichlaan 87b zijn momenteel braakliggend. Een recreatieve functie is onderzocht, maar niet haalbaar gebleken. Een invulling met een andere functie is daarom aan de orde. Er zijn meerdere bestuurlijke besluiten genomen die richtinggevend zijn voor de invulling van deze locatie (zie onder 1.3 huidig kader). Vanuit die bestuurlijke besluiten is de opgave voor dit plangebied in te delen in 3 pijlers die een plek moeten krijgen in het plangebied. Te weten;

Pijler 1: Woningbouw

Pijler 2: Tiny houses

Pijler 3: Natuurtuin

Met vaststellen van deze startnotitie worden deze 3 pijlers verder onderzocht of en waar ze in het plangebied een plek kunnen krijgen door middel van de processtappen als in hoofdstuk 3 opgenomen. Als de 3 Pijlers haalbaar zijn gebleken dan wordt over gegaan tot realisatie.



Afbeelding 4, Pijlers in het plangebied

2.2 Ruimtelijke uitganspunten voor uitwerking

Onderstaand zijn enkele stedenbouwkundige en verkeerskundige uitgangspunten op hoofdlijnen opgenomen. Dit is geen alles omvattend kader , maar biedt handvatten voor de haalbaarheidsstudie en verdere planvorming. In de kadernotie, zoals beschreven in hoofdstuk 3.1 van deze startnotitie (fase 2), worden deze uitgangspunten verder uitgewerkt en afgestemd met belanghebbenden.

2.2.1 Stedenbouwkundig

Om tot een afronding te komen van het woongebied wordt met de woningbouw aansluiting gezocht bij de (ontsluitings)structuur van het dorp. De bedrijfsgebouwen van naastgelegen Polysport en tennisvereniging T.V. Dieren zorgen ervoor dat bij voorkeur een afstand in acht gehouden wordt van deze bebouwing om zo een goed leef- en woonmilieu binnen het plangebied te borgen.

2.2.2 Verkeerskundig

In de structuurvisie is kenbaar gemaakt dat een doorgaand voetpad met het achtergelegen rijksmonument Sterrenbos van Hof te Dieren gewenst is. De hoofdontsluiting van het plangebied dient via de Admiraal Helfrichlaan te verlopen. Deze weg biedt voldoende capaciteit om een dergelijk programma aan te ontsluiten.

3. Proces

3.1 Projectfasering

Om deze opgave te realiseren is het belangrijk een projectfasering aan te brengen om het proces beheersbaar te houden. Door het faseren van het project, wordt het totale proces opgeknipt in 6 fasen, die daardoor makkelijker te overzien zijn. Elke fase wordt afgesloten met product(en) waarover besluitvorming plaatsvindt door college en/of raad. Dit zijn go of no go momenten in het planproces.

De volgende fasen zijn te onderscheiden: initiatief-, definitie-, ontwerp, voorbereidings-, realisatie- en beheerfase.

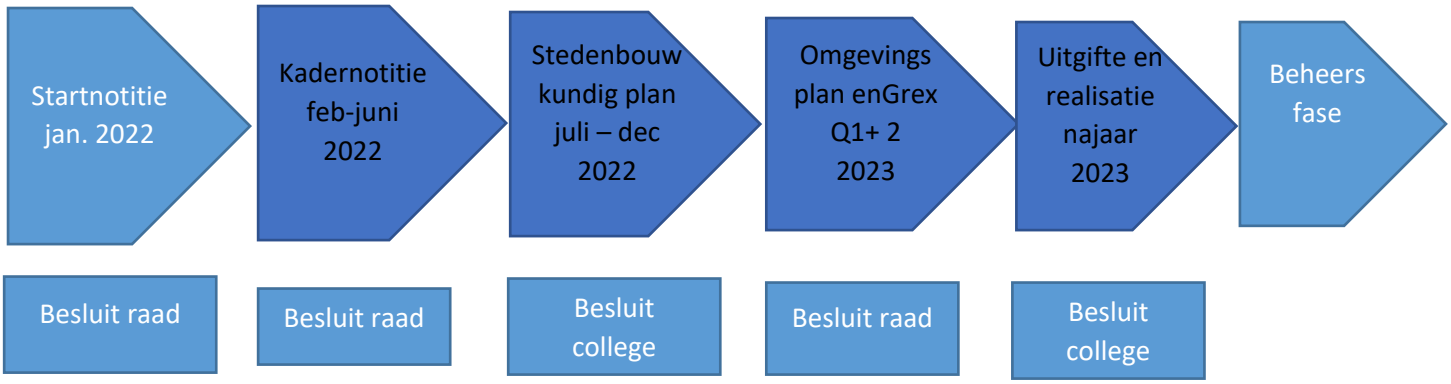
Het planproces wordt volgens de volgende fases ingericht:

1. Initiatieffase: Startnotitie.
   In deze startnotitie zijn de functies opgenomen die in het plangebied die verder onderzocht worden op haalbaarheid (drie pijlers). Hierbij zijn enkele ruimtelijke, financiële en communicatieve uitgangspunten opgenomen voor het vervolg en is het beoogde proces weergegeven voor uitwerking van de plannen. Besluitvorming: gemeenteraad.
2. Definitiefase: Kadernota.
   Op basis van de startnotitie worden kaders opgesteld waarbinnen het onderzoek kan worden uitgevoerd en de plannen worden uitgewerkt. Dit wordt vertaald naar een vlekkenplan. Dit geeft een eerste beeld wat er mogelijk is binnen het plangebied. De concept kadernota wordt op grond van de Inspraakverordening Rheden ter inzage gelegd. Besluitvorming: gemeenteraad.
3. Ontwerpfase: Stedenbouwkundig plan.
   Op basis van de vastgestelde kaders wordt een stedenbouwkundig plan opgesteld. Uit dit stedenbouwkundige plan blijkt waar welke pijler in het plangebied een plek kan krijgen en hoeveel ruimte dit inneemt. Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan worden belanghebbenden betrokken. Gelijktijdig aan het opstellen van het stedenbouwkundig plan wordt op basis van de programmatische invulling van het plangebied een financiële doorrekening gemaakt van ontwerpkeuzes en programmeringen. Besluitvorming stedenbouwkundig plan en financiële doorrekening: college.
4. Voorbereidingsfase: Omgevingsplan en grondexploitatie (GREX)
   Het stedenbouwkundige plan wordt vertaald in een omgevingsplan (formeel juridisch toetsingskader). Gelijktijdig wordt een GREX opgesteld.
   Besluitvorming: gemeenteraad.
5. Realisatiefase: Uitgifte van het terrein en realisatie. Besluit College.
6. Beheersfase: Het project is gerealiseerd. Het projectplangebied (gronden die in gemeentelijk eigendom blijven) wordt overgedragen naar de ‘staande organisatie’ (de lijn organisatie).

Wanneer fase 4 als bovenstaand opgenomen doorlopen is inzichtelijk waar de natuurtuin een plek kan krijgen. Wanneer dit duidelijk is kan coöperatieve vereniging Dieren-West haar plannen voor de Natuurtuin verder uitwerken.

3.2 Beoogd tijdspad

In hoofdstuk 3.1 is de projectfasering opgenomen. Per opgenomen fase is onderstaand het beoogde tijdspad gegeven. Dit geeft een beeld van de doorlooptijd van het project. Om uiteenlopende redenen kan dit tijdspad wijzigen. In de besluitvorming van elke fase wordt het tijdspad van de volgende fase beter inzichtelijk gemaakt.



3.3 Communicatie

Vanaf de initiatieffase tot en met de realisatiefase wordt ingezet op tijdige afstemming en communicatie met share- en stakeholders. Naast interne communicatie (informeren, afstemming etc.) college en raad is externe communicatie van groot belang. De shareholders zijn de eigenaren van de gronden en gebouwen in het gebied. Stakeholders is een veelomvattend begrip dat wordt gebruikt om betrokken belangenverenigingen, omwonenden en andere belanghebbenden en -stellenden aan te duiden. Met het participatietraject wordt beoogd zowel het draagvlak als begrip voor het project en de gevolgen om dat resultaat te behalen te vergroten.

3.4 Rollen

Gemeente:

De gemeente is verantwoordelijk voor het proces als opgenomen is in deze startnotitie. En specifiek voor uitwerking van de pijlers voor woningbouw en Tiny houses.

Coöperatieve vereniging Dieren-West:

Coöperatieve vereniging Dieren-West heeft aangegeven op de voormalige hockeyvelden een natuurtuin te willen realiseren. Het college heeft kenbaar gemaakt hier graag aan mee te werken. Hierbij heeft het college het uitgangspunt opgenomen dat dit mogelijk is op gronden die niet benodigd zijn voor woningbouw/Tiny houses. Wanneer fase 4 is doorlopen als opgenomen onder 3.1 is duidelijk welke gronden ingezet kunnen worden voor deze natuurtuin. Vanaf dat moment kan Coöperatieve vereniging Dieren-West plannen voor de natuurtuin verder uitwerken. Mocht onverhoopt een natuurtuin door Coöperatieve vereniging Dieren-West niet tot stand komen dan wordt gekeken naar een andere groeninvulling, of dat er mogelijk andere geïnteresseerden een invulling kunnen geven aan de natuurtuin.

4. Financiën

Voor de financiering van de kosten wordt voorgesteld een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen ter hoogte van € 75.000,-. Dit voorbereidingskrediet wordt te zijner tijd opgenomen in de Grondexploitatie (GREX). Mocht blijken dat een ontwikkeling ter plaatse geen doorgang kan hebben dan kunnen de gemaakte kosten niet opgenomen worden in de GREX en komen de gemaakte kosten ten laste van de algemene middelen. Vanaf de initiatieffase tot de voorbereidingsfase zullen in ieder geval kosten worden gemaakt voor de inhuur van een stedenbouwkundig bureau en voor benodigde onderzoekskosten om te bezien of de beschreven ontwikkeling ook haalbaar is. Wanneer een bestemmingsplan/omgevingsplan ter besluitvorming aangeboden wordt aan de gemeenteraad zal eveneens een voorstel gedaan worden aan de gemeenteraad om een grondexploitatie te openen. Het openen van de grondexploitatie is een raadsbevoegdheid. Eventuele bijdragen aan de natuurtuin zal blijken uit de mogelijkheden binnen de GREX.

Bijlage 1

PvdA

D66

Motie: Bouwen voor de toekomst

De gemeenteraad in vergadering bijeen op 10 november 2020, sprekende over de Begroting 2021 en de Actualiteitenrapportage,

Overwegende dat:
1. Er op lange termijn behoefte is aan meer locaties om woningbouw mogelijk te maken.
2. Er behoefte is aan nieuwe vormen van woningbouw.
3. Deze nieuwe vormen bijvoorbeeld Tiny Houses kunnen zijn.
4. Deze nieuwe vormen bijna alleen gecreëerd kunnen worden op een locatie waar de gemeente eigenaar is van de grond.
5. De gemeente Rheden een grondpositie heeft op het voormalige hockeyterrein in Dieren.
6. Er op dit moment initiatieven zijn voor activiteiten op het voormalige hockeyterrein.
7. Het toevoegen van woningen een mogelijkheid kan zijn op het voormalige hockeyterrein

Verzoekt het College op:
a. Na te gaan of woningbouw op de voormalige hockeyvelden in Dieren tot de mogelijkheden behoort.
b. Bij dit onderzoek de lopende initiatieven in ogenschouw te nemen.
c. De Raad hierover voor 1 september 2021 te rapporteren.

De Steeg, 10 november 2020

Fractie PvdA

Niels Booij

Fractie D66

Kees Verspui

RAADSVERGADERING

10 NOV. 2020

aangenomen met 17 stemmen voor (VVD, CDA, PvdA, D66, CU) en 9 stemmen tegen (SP, GL, GPR/BJ)

No.