CONCEPT KADERNOTA VOORMALIGE HOCKEYVELDEN DIEREN (ADMIRAAL HELFRICHLAAN)

Locatiepaspoort voor verdere ontwikkeling van het plangebied

COLOFON

Titel: Kadernota voormalige hockeyvelden Dieren (Admiraal Helfrichlaan 87b)
Status: concept
Opgesteld door: team beleid gemeente Rheden
Datum: November 2022

gemeente Rheden

INHOUD

Colofon 2
1. Inleiding 4
1.1 Achtergrond 4
1.2 Opgave 4
1.3 Proces 5
Kadernota 5
1.4 Beschrijving plangebied en ligging in de context 5
2. Kadervorming 7
Pijler Woningbouw 7
Pijler Tiny houses 8
Pijler Natuurtuin 9
Overige kaders 10
2.3 Kaderschets 12
2.4 Participatietraject 12
2.5 Financieel kader 13
3. Vervolgstappen 13

1. INLEIDING

1.1 ACHTERGROND

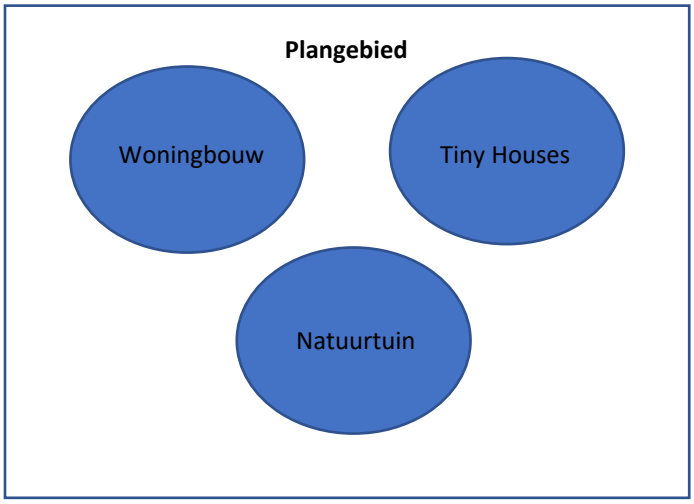
In januari 2022 heeft de gemeenteraad de startnotitie voor de locatie van de voormalige hockeyvelden aan de Admiraal Helfrichlaan te Dieren vastgesteld. Op basis van deze startnotitie zal de haalbaarheid van een herontwikkeling van het sportterrein worden onderzocht. De volgende stap in het proces is het formuleren van kaders waarbinnen een herontwikkeling kan plaatsvinden, een locatiepaspoort. Met deze kadernota wordt invulling gegeven aan deze stap in het proces.

1.2 OPGAVE

Met het vaststellen van de startnotitie is de opgave voor deze locatie bepaald. De opgave is om in het plangebied 3 pijlers te realiseren die een plek moeten krijgen in het plangebied. Te weten;

- Pijler 1: Woningbouw
- Pijler 2: Tiny houses
- Pijler 3: Natuurtuin

Met vaststellen van de 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 1.3 opgenomen. Als de 3 Pijlers haalbaar zijn gebleken dan wordt over gegaan tot realisatie.



Afbeelding 01: pijlers in het plangebied

1.3 PROCES

Om tot een haalbaar en integraal plan te komen is in de startnotitie het proces beschreven van de stappen die worden doorlopen om te komen tot herontwikkeling van dit gebied. Het schema dat hieronder is opgenomen maakt het tijdspad en de benodigde producten inzichtelijk. Stap 1, is reeds afgerond met de vaststelling van de startnotitie door de raad in januari 2022 en we zijn nu aangekomen bij stap 2; de Kadernota.

Afbeelding 02: processtappen

KADERNOTA

De kadernota schetst de ambitie en uitgangspunten voor de herontwikkelingsopgave in woord en beeld. In deze kadernota zijn de gemeentelijke/beleidsmatige kaders en vereisten vanuit wet- en regelgeving opgenomen waar rekening mee gehouden moet worden bij uitwerking van de plannen. De kaders worden 6 weken ter inzage gelegd en er wordt een inloopavond georganiseerd, zodat een ieder zijn reactie kan geven op deze kadernota. Een belangrijk onderdeel van de kadernota is de beschrijving van het ambitieniveau voor de herontwikkelingsopgave, vertaald in kwantitatieve en kwalitatieve ambities die als leidraad gelden voor uitwerken van het plan.

1.4 BESCHRIJVING PLANGEBIED EN LIGGING IN DE CONTEXT

De ontwikkellocatie ligt 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 03: globale locatieduiding plangebied

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 04: 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.

2. KADERVORMING

In dit hoofdstuk zijn de verschillende kaders opgenomen voor de ontwikkeling van het plangebied. Eerst is per gewenst pijler de input gegeven. Aansluitend zijn de algemene kaders gegeven welke van toepassing zijn voor ontwikkeling van het plangebied. Het gaat dan onder andere om stedenbouwkundige kader, verkeerskundige kaders, milieuzonering.

PIJLER WONINGBOUW

In de woonvisie 2020-2026 “Samen wonen in Rheden“ staat het volgende benoemd voor nieuwbouw. Voor wat betreft betaalbaarheid sluiten we aan bij de woondeal regio Arnhem-Nijmegen.

1. Minimaal 70% van de woningen is betaalbaar. Hieronder wordt verstaan sociale huurwoningen (tot de liberalisatiegrens), middeldure huurwoningen (€ 650 tot € 1026 euro) en koopwoningen tot € 355.000,-. Hiermee sluiten we aan bij de afspraken uit de woondeal regio Arnhem-Nijmegen.
2. Alle nieuwbouw is levensloopgeschikt.
3. In de kern Dieren moeten woningen minimaal 60m2 (GBO) zijn.
4. Ook wordt specifiek voor Dieren-West benoemd dat levensloopgeschikte appartementen de voorkeur hebben.

De minimaal 70% betaalbare woningbouw wordt op deze locatie nog specifieker ingevuld. In 2021 is de rapportage “Veerkracht gemeente Rheden” opgeleverd. Daarin staat benoemd dat er binnen de gemeente Rheden een aantal kwetsbare wijken zijn. Eén van deze wijken is Stenfert in Dieren. Deze wijk bestaat voor 95% uit sociale huurwoningen. Wat een onderdeel van de oplossing voor deze wijk kan zijn is meer woningdifferentiatie. Om dat mogelijk te maken moeten er op andere plekken sociale huurwoningen worden bijgebouwd die als contramal kunnen dienen voor de wijk Stenfert.

Bovenstaande is eveneens in de woonvisie op bladzijde 39 als volgt opgenomen: Meer differentiatie in wijken door toevoeging van ca. 100 sociale huurwoningen in wijken met weinig sociale huurwoningen gekoppeld aan afname van ca. 100 sociale huurwoningen in eenzijdige sociale huurwijken. Aan dat onderdeel van de woonvisie willen we op deze plek (deels) ruimte geven.

Uit het woningmarktonderzoek 2019 regio Arnhem-Nijmegen van Companen blijkt dat er voor de gemeente Rheden een mismatch is in de sociale huursector. Er zijn in de gemeente binnen de sociale huur veel eengezinswoningen voor 4-5 persoons huishoudens. De vraag naar dit type woningen zal in de toekomst nog verder teruglopen. Daar staat een tekort aan appartementen in de sociale huur tegenover voor 1-2 persoons huishoudens, deze vraag naar appartementen gaat nog verder oplopen. Kortom er is binnen de sociale huursector in de gemeente Rheden een kwalitatieve mismatch. Om dat op te lossen moeten er meer sociale huur appartementen komen waaronder op deze locatie zodat wellicht elders op termijn de eengezinswoningen anders aangeboden kunnen worden (in de middeldure huur of goedkope koop).

De verhoudingen voor het hele project in prijsklassen wordt als volgt: 50% sociale huur door een toegelaten instelling (woningcorporatie) om als contramal te dienen voor de wijk Stenfert in Dieren, 20% overig betaalbaar (middeldure huur of koop tot € 355.000,-, de voorkeur van de gemeente is om ruim onder deze maximale grenzen te blijven) samen zorgt dit voor 70% aan betaalbare woningen en daarnaast 30% duur (huur vanaf € 1026,- of koop vanaf € 355.000,-).

Daarnaast staat in het woonprofiel van Dieren-West (bijlage 1 van de woonvisie) een behoefte aan levensloopgeschikte appartementen benoemd, dat is voor deze locatie dan ook het uitgangspunt.

Concrete kaders woningbouw

- 50% sociale huurwoningen door een toegelaten instelling (woningcorporatie);
- 20% middeldure koop of huurwoningen;
- 30 % dure koop- of huurwoningen (huur boven € 1026,- of koop vanaf € 355.000,-);
- Levensloopgeschikte appartementen;
- Zelfbewoningsplicht voor koopwoningen;
- Doelgroepenverordening woningbouw voor huurwoningen tot € 1026,- van toepassing;
- Duurzaamheidsscore van BREAAM: 'very good' (of een vergelijkbare score van een ander meetinstrument)
- Gelet op grote woningproblematiek is een volwaardig programma, binnen de mogelijkheden op de kavel, gewenst.

Meekoppelkansen

- Vooral de integrale wijkaanpak Dieren Stenfert heeft een relatie voor woningbouw met deze locatie.

PIJLER TINY HOUSES

Zoals de woonvisie 2020-2026 "Samen wonen in Rheden" al aangeeft zijn vernieuwende woonvormen een niche in de woningmarkt. De gemeente wil graag een aantal kleinschalige initiatieven van de grond laten komen. Tiny houses zijn daarbij veel genoemd. Tiny houses zijn daarbij veel genoemd waarbij bewoners kiezen voor een andere manier van wonen en leven. Binnen de gemeente is een lijst beschikbaar met mensen die hierin geïnteresseerd zijn. Waarbij we bij de gronduitgifte evenwel rekening zullen moeten houden met het gelijkheidsbeginsel zoals door hoogste rechtscollege de Hoge Raad d.d. 26-11-2021 is bepaald. Vaak zie je bij Tiny houses ook gezamenlijke voorzieningen (bijvoorbeeld moestuin of schuurtje voor materialen). Gelet hierop is vragen we voor de tiny houses de ontwikkelaar om collectief duurzaam wonen te faciliteren en ons mee te nemen in de aanpak hiervoor. Dit betekent dat een groep gegadigden voor de Tiny houses met elkaar een plan uitwerkt om de Tiny houses te realiseren. In de woonvisie zijn Tiny houses genoemd als kleine, volwaardige en vrijstaande woningen met een vloeroppervlak van maximaal 50 m2, met een zo klein mogelijke ecologische voetafdruk. In Tiny houses wordt permanent gewoond en deze zijn dus niet bedoeld als recreatiewoning. Aangezien we kleinschalige initiatieven van de grond willen laten komen stellen we voor om maximaal 10 Tiny houses op deze locatie een plek te geven. Voorbeelden (bijvoorbeeld Apeldoorn, Klein Zuidbroek) laten zien dat een project met deze omvang kans van slagen heeft. Ten aanzien van het oppervlak van de Tiny houses willen we ook voorbeelden uit de omgeving volgen. Daarbij worden Tiny houses met een oppervlakte van 50m2 gezien als small house (bijvoorbeeld chalet) en niet als Tiny house. We willen op deze locatie graag Tiny houses met een kleine ecologische voetafdruk en daar past een oppervlakte van maximaal 35 m2 beter bij. Vaak worden Tiny houses voor een bepaalde termijn gerealiseerd. Als een soort tijdelijke functie gedurende een periode dat een andere functie wordt uitgewerkt voor die plek. Voor deze locatie is geen andere functie voor ogen. Vandaar dat deze tijdelijkheid voor de Tiny houses hier niet van toepassing is.

Concrete kaders Tiny houses

- Het aantal Tiny houses voor deze locatie is maximaal 10;
- Tiny Houses zijn primaire, volwaardige woningen op kleine schaal. Maximaal 35 m²;
- Permanent bewoond (niet de bedoeling dat het recreatief gebruikt wordt of als 2e woning);
- Kleine ecologische voetafdruk, gelet op naastgelegen natura2000 gebied, grondwaterbeschermingsgebied etc;
- Hoeft niet ontsloten te zijn via een reguliere straat of weg (hooguit een (halfverhard) pad);
- Mobiel zijn is daarbij geen voorwaarde maar vaak een middel, zoveel mogelijk off-grid zijn, moet wel aansluiting komen op riolering;
- We gaan uit van een community. Hierbij onderzoeken we de mogelijkheid om deze Tiny houses uit te geven in een vorm van collectief duurzaam wonen;
- De Tiny houses hebben geen vast omlijnde privé buitenruimte;
- Er worden geen parkeerplaatsen gerealiseerd bij de Tiny houses zelf. Bewoners kunnen gebruik maken van een centrale parkeervoorziening bij de nieuw te bouwen woningen binnen het plangebied of aan de Admiraal Helfrichlaan.

Meekoppelkansen:

- De Tiny houses kunnen een functionele relatie krijgen met de (onderdelen van de) natuurtuin. Bijvoorbeeld op het gebied van beheer.

PIJLER NATUURTUIN

Coöperatieve vereniging Dieren-West heeft aangegeven op de voormalige hockeyvelden een natuurtuin te willen realiseren*. De raad heeft met vaststelling van de startnotitie het idee omarmt om een natuurtuin een plek te geven in het plangebied op gronden die niet benodigd zijn voor woningbouw/Tiny houses. Wanneer het Omgevingsplan en Grex, is vastgesteld als opgenomen in de Startnotitie is duidelijk welke gronden ingezet kunnen worden voor deze natuurtuin. Vanaf dat moment kan Coöperatieve vereniging Dieren-West, plannen voor de natuurtuin verder uitwerken; aannemende dat de vereniging kan gelden als enige serieuze gegadigde volgens de criteria in het Didamarrest over toepassing van het gelijkheidsbeginsel. Het Didam-arrest ziet niet alleen op aangaan van koopovereenkomsten door de overheid maar op alle privaatrechtelijke overeenkomsten zoals huur- of gebruiksovereenkomsten. Mocht onverhoopt een natuurtuin door Coöperatieve vereniging Dieren-West niet tot stand komen dan wordt gekeken naar een andere groeninvulling, of dat er mogelijk toch nog andere geïnteresseerden een invulling kunnen geven aan de natuurtuin. Er zijn zeer beperkte kaders meegegeven door het college van Burgemeester en wethouders waarbinnen de natuurtuin gerealiseerd kan worden. Deze zijn onderstaand opgenomen en bekend bij de initiatiefnemers van de natuurtuin.

Concrete kaders Natuurtuin

- In de structuurvisie voor Dieren is opgenomen dat we graag betere verbindingen maken naar het buitengebied. Om die reden zien we graag een doorgaand voetpad die de buurt verbindt met het achtergelegen bosperceel, terug in de plannen;
- De natuurtuin moet openbaar toegankelijk zijn;
- Zoveel mogelijk inheemse flora en ook meerdere standplaatsen voor langlevende bomen;
- Afstemmen op natuurwaarde en bodemkwaliteiten van de Veluwe. Dus een complementerend stukje natuur;
- behoud huidige biodiversiteit, en mogelijkheden benutten voor versterking biodiversiteit.
- Zoveel mogelijk aaneengesloten stuk grond.

Het is aan de Coöperatieve vereniging om hier te zijner tijd een invulling aan te gaan geven. Dit in overleg met de gemeente om de wensen in ideeën met elkaar af te stemmen, haalbaarheid te bezien en afspraken vast te leggen over o.a. beheer. Waarbij het voor de gemeente van belang is dat de continuïteit van de natuurtuin geborgd is.

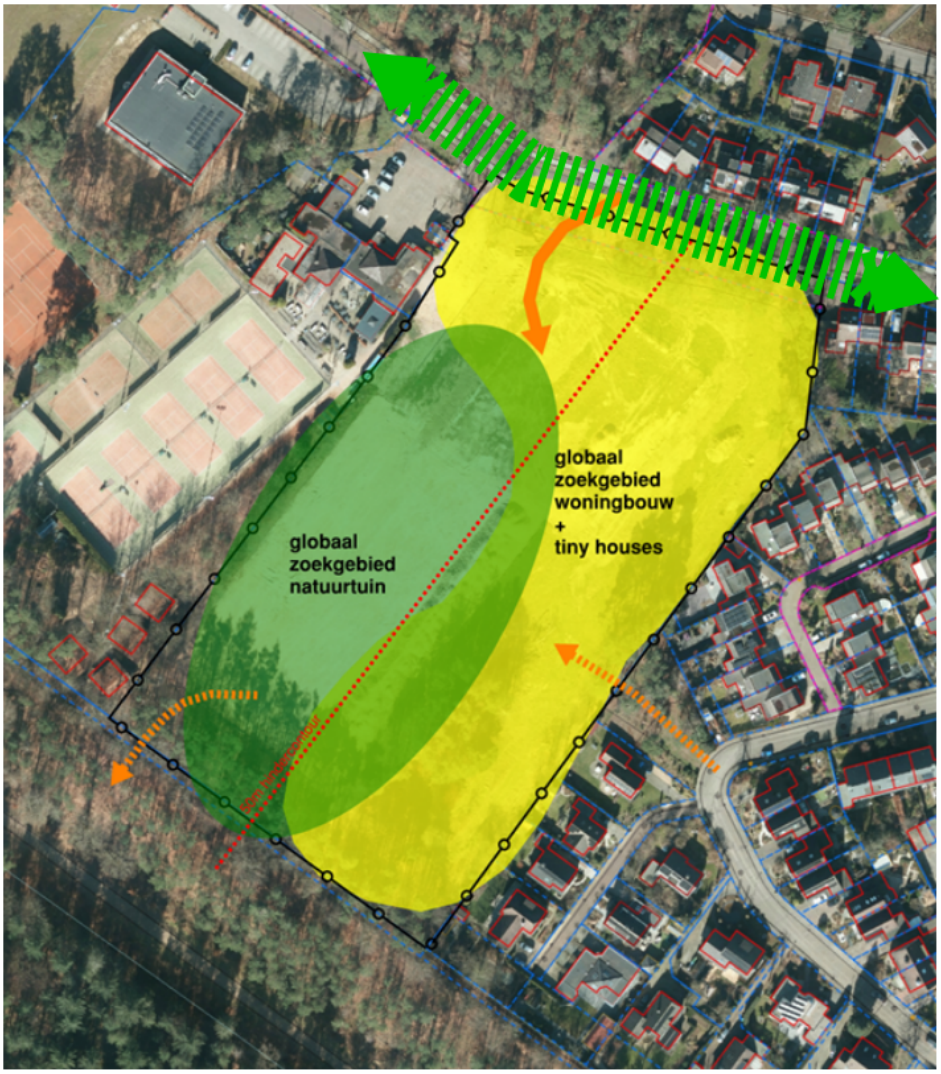
* Coöperatieve verenging Dieren-West heeft hiervoor een eerste ontwerp gemaakt. Hierin kregen de volgende functies een plek: ontmoeten, voedselbos, moestuin, natuurspelen, kruidenspiraal, belevingsnatuur, blotevoetenpad, bloemenveld en bestaand natuurlijk bos.

OVERIGE KADERS

1. Het plangebied biedt ruimte aan de drie pijlers: te weten woningbouw, Tiny houses en natuurtuin.
2. Als gevolg van de ligging in het grondwaterbeschermingsgebied kan maximaal 35% van het terrein worden verhard. In de praktijk betekent dit dat circa 8225m^2 beschikbaar is voor woningen, ontsluiting en parkeerplaatsen ten behoeve van de woningen en privé of collectieve buitenruimten behorende bij de woningen. De overige gronden die niet gebruikt worden voor de woningbouw kunnen ontwikkeld worden ten behoeve van de Tiny houses (gelet op de kleine ecologische voetafdruk die beoogd is) en de natuurtuin.
3. Vanuit het naastgelegen Polysport met de bestemming (dag)recreatie wordt een hindercontour (geluid) in acht genomen van 50 meter. Hierbinnen mogen geen gevoelige bestemmingen worden ontwikkeld (woningen, geldt ook Tiny houses). De contour geldt vanaf de bestemmingsgrens (feitelijk de perceelsgrens met naastgelegen Polysport) tot de gevels van de nieuw te bouwen woningen. Onder andere ontsluiting en parkeerplaatsen zijn wel toegestaan binnen de hindercontour. Mocht bij uitwerking van de plannen wel binnen deze contour gekomen worden dan moet met onderzoek aangetoond worden dat dit mogelijk is.
4. Er rekening moet worden gehouden dat er geen overlast plaatsvindt als gevolg van de lichtmasten op de woningen en Tiny houses.
5. De woonfunctie (pijlers woningbouw en Tiny houses) is bij voorkeur gesitueerd buiten de 50 meter contour vanaf Polysport Zie punt 3). Hierdoor komt de woonfunctie in de strook grenzend aan de bestaande dorpsbebouwing. Waarbij geldt dat de woningbouw aan de zijde van de Admiraal Helfrichlaan is gelegen en een afronding vormt van de dorpsbebouwing met daarachter richting de bosrand de extensief gepositioneerde Tiny houses.
6. De woningbouw is gestapeld in 3 tot 4 bouwlagen met een maximale hoogte van 12/13 meter. Er is ruimte voor appartementen in minimaal twee (geschakelde) bouwvolumes. Bergingen zijn inpandig.
7. Met de positionering van de woonbebouwing wordt rekening gehouden met de aangrenzende woonpercelen voor wat betreft privacy en schaduwwerking als gevolg van de nieuwbouw.
8. Vanaf de Admiraal Helfrichlaan is er een heldere visuele relatie met het achtergelegen gebied ten behoeve van herkenbaarheid van de locatie en sociale veiligheid in het gebied.
9. Het terrein wordt primair ontsloten vanaf de Admiraal Helfrichlaan. Er komt een secundaire ontsluiting ten behoeve van langzaam verkeer vanaf de Peter van Anrooylaan. Deze kan eveneens dienst doen als calamiteitenontsluiting. Onderzocht wordt of een (eventueel met Polysport gecombineerde) derde langzaam verkeer verbinding naar het bosgebied mogelijk is.
10. De huidige Nota parkeernormen Rheden 2015 is van toepassing, waarbij we nadrukkelijk de afwijkingsmogelijkheden willen inzetten om duurzame vormen van mobiliteit te stimuleren. Dit betekent dat de huidige parkeernormen en eisen ten aanzien van bijvoorbeeld loopafstanden tot een parkeerplaats anders ingevuld kunnen worden om alternatieve vormen van vervoer te bevorderen en het fietsgebruik aan te moedigen. Het is aan de ontwikkelende partij om dit te onderzoeken.

11. Gelet op de bouwmogelijkheden op de kavel is het mogelijk dat er stikstofdepositie plaatsvindt op Natura2000 gebied de Veluwe. Dit is niet toegestaan. Er moet onderzocht worden of er mogelijkheden zijn, bijvoorbeeld door saldering of er kan een vergunningsaanvraag gedaan worden met verzoek om depositieruimte vanuit het SSRS (Stikstof registratiesysteem). Eveneens kan bezien worden of het maken van een autoluwe wijk een oplossing kan zijn in relatie tot stikstofproblematiek.
12. Bestaande bomen binnen het plangebied in de strook aan de Admiraal Helfrichlaan, in de zone langs de grens met de bestaande woonpercelen en de bosrand worden zo veel mogelijk behouden.
13. Het plan mag geen negatieve invloed hebben op het hoog monumentale Sterrenbos van de historische buitenplaats Hof te Dieren. Bij voorkeur zorgt het plan ook voor een versterking van deze elementen.
14. Er wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld waarin de thematiek voor bebouwing en de terreininrichting ‘dicht bij de natuur’ centraal staat. Dit komt bijvoorbeeld tot uitdrukking in:
    a. De vormgeving, het materiaalgebruik en de kleurtoepassing
    b. De hoge duurzaamheidsscore
    c. Natuurinclusiviteit

2.3 KADERSCHETS



Afbeelding 6: ruimtelijke verbeelding van de kaders in het plangebied.

2.4 PARTICIPATIETRAJECT

De concept kadernota wordt 6 weken ter inzage gelegd. Ook wordt een inloopavond georganiseerd waar informatie ten aanzien van de concept kadernota gedeeld wordt en de mogelijkheid bestaat om vragen te stellen.

Na de periode dat de concept kadernota ter inzage heeft gelegen, maken we van de ingekomen reacties een inspraaknota. Hierin zijn de verschillende reacties opgenomen die we ontvangen hebben en de ambtelijke reactie hierop. Mogelijk wordt de concept kadernota aangepast naar aanleiding van de reacties en wordt de kadernota definitief gemaakt. De definitieve kadernota met inspraaknota leggen we vervolgens aan het college van Burgemeester en Wethouders voor om voor te leggen aan de gemeenteraad ter vaststelling. Naar verwachting kan de raad in kwartaal 2 2023 een besluit nemen over de kadernota. Wanneer deze vastgesteld wordt kan met de vastgestelde kaders in de volgende fasen invulling worden gegeven aan de uitgangspunten om het terrein te ontwikkelen ten behoeve van woningbouw, Tiny houses en een natuurtuin. Hiervoor gaan we na vaststelling van de kadernota een private partij (ontwikkelaar) bij het proces betrekken om dit verder uit te werken (zie hiervoor ook kopje vervolgstappen). Hierbij wordt meegegeven aan deze private partij dat aansluiting gezocht moet worden met het in het ontwikkeling zijnde participatiebeleid. Belangrijke onderdelen

in het proces voor de vervolgfasen en het project zijn onder andere de afstemming met de omgeving en duurzaamheid.

2.5 FINANCIEEL KADER

Uitgangspunt is dat de ontwikkeling voor de gemeente minimaal financieel haalbaar is. Uit de eerste globale berekeningen blijkt dat dit mogelijk is. Dit betekent dat de opbrengsten hoger zijn dan de kosten. De opbrengsten bestaan in dit geval uit de verkoop van uitgeefbare grond ten behoeve van woningbouw en Tiny houses. De kosten bestaan uit de boekwaarde, sloopkosten, kosten bouw- en woonrijp en plankosten.

Naarmate de stedenbouwkundige plannen verder zijn uitgewerkt kunnen de berekeningen ook gedetailleerder worden. Bij ieder besluitstuk zal verder worden ingegaan op financiële haalbaarheid.

3. VERVOLGSTAPPEN

Doorkijk in proces;

Met vaststelling van de kadernota is de opgave helder voor de realisatie van het plangebied. De kadernota geeft de randvoorwaarden voor de v1erdere ontwikkeling van het gebied. Het is een locatiepaspoort van de ontwikkelmogelijkheden. We kiezen er voor om in een vroeg stadium een private partij (ontwikkelaar) bij het proces te betrekken. Hiermee kunnen we voor deze opgave gebruik maken van de capaciteit, ervaring en kennis die bij een ontwikkelaar aanwezig is. Om tot de partij te komen die past bij de opgave houden we een tender om een partner te selecteren om het plan verder mee uit te werken. Deze plek, zo aan de rand van de Veluwe leent zich er echt voor een mooie, duurzame wijk te worden die op de toekomst is voorbereid. De pijlers die op deze plek moeten komen vragen om een groene en duurzame inpassing. Inzetten op elektrisch vervoer en deelauto wordt nadrukkelijk naar gekeken voor deze plek in Dieren. Dit zal dan ook een leidend principe zijn in de uitvraag voor de partnerselectie. We zoeken een partner die hierin het voortouw neemt om deze planontwikkeling verder uit te werken. Door de ontwikkelende partij wordt in samenwerking met betrokkenen een stedenbouwkundig plan voor het gebied opgesteld. Vervolgens worden de vervolgstappen genomen als opgenomen in de Startnotitie en in deze Kadernota onder 1.3 Proces.