gemeente Rheden

Raadsvoorstel

portefeuillehouder
Paul Hofman

begrotingsprogramma
Gebiedsontwikkeling

draagt bij aan Global Goal(s)
7 Betaalbare en duurzame energie
11 Duurzame steden en gemeenschappen
15 Leven op het land

b en w-vergadering
28 maart 2023

agendapunt
3

bijlage(n) ter inzage
2

rol raad
Ter besluitvorming

soort document
Raadsvoorstel en -besluit

voorbereidende vergadering
16 mei 2023

agendapunt

raadsvergadering
23 mei 2023

agendapunt

onderwerp
Kadernota voormalige hockeyvelden Dieren.

INHOUD VOORSTEL
Bijgevoegde kadernota voor de voormalige hockeyvelden in Dieren vast te stellen als uitgangspunt voor de verdere planvorming.

1 Waartoe is het voorstel gedaan?
De gemeente is verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke ordening. Dit voorstel draagt bij aan een integraal ruimtelijk kader voor de gebiedsontwikkeling.

2 Wat is de aanleiding?
Januari 2022 heeft uw gemeenteraad de startnotitie voor de locatie van de voormalige hockeyvelden aan de Admiraal Helfrichlaan te Dieren vastgesteld. In deze startnotitie is het proces opgenomen dat doorlopen wordt om de haalbaarheid van een ontwikkeling op deze locatie te onderzoeken. De volgende stap in het proces is het formuleren van kaders waarbinnen een herontwikkeling kan plaatsvinden. Deze kaders zijn in concept opgesteld, ter inzage gelegd, en naar aanleiding van de reacties aangepast. Wij stellen voor om de kadernota vast te stellen, zodat op basis van de kadernota een private partij gezocht kan worden om de plannen verder uit te werken.

3 Wat is het bestaand beleid c.q. kader?
Raadsbesluit Startnotitie d.d. 25 januari 2022.
In deze startnotitie is het proces uitgelijnd om tot een integraal plan te kunnen komen. De volgende stappen zijn in de startnotitie verwoord. Stap 2 (kadernota) ligt nu voor.



4 Wat willen wij bereiken?
Wij willen komen tot de realisatie van een plan met drie pijlers; te weten woningbouw (regulier), vernieuwende woonvorm in de vorm van Tiny Houses en een natuurtuin.

5 Wat gaan wij ervoor doen?
Op basis van deze pijlers is de kadernota opgesteld (bijlage 1). Voor het uitwerken van de pijlers woningbouw (regulier) en Tiny Houses zijn wij als gemeente aan zet.
Het uitwerken van de pijler natuurtuin is het aan de Coöperatieve vereniging Dieren-West (CVDW) om hier een invulling aan te gaan geven wanneer stap 4 (omgevingsplan en grex als bovenstaand is opgenomen) is doorlopen. Dit is in samenspraak met de gemeente. Kaders hiervoor zijn in eerder stadium al gedeeld met CVDW en deze zijn opgenomen in de kadernota.

De kaders voor de woningbouw en Tiny Houses zijn vooral bepaald door wet- en regelgeving omtrent grondwaterbescherming en milieuzonering. De woonvisie is het uitgangspunt bij het gekozen programma. Eveneens zijn onder andere enkele stedenbouwkundige en verkeerskundige uitgangspunten opgenomen.

Met de vastgestelde kadernota is de eerstvolgende stap een stedenbouwkundig plan opstellen. Hiervoor gaan wij na vaststelling van de kadernota een private partij (ontwikkelaar) bij het proces betrekken om dit verder uit te werken. Dat betekent voor deze locatie dat de private partij met belanghebbenden en de gemeente tot een stedenbouwkundig plan komt. Belanghebbenden worden betrokken bij en mogen meedenken bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan.

Qua planning is het totale proces wat uitgelopen ten opzichte van wat in de startnotitie is opgenomen. De meest actuele planning is opgenomen in de kadernota.

6 Wat zijn de financiële consequenties?
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.

Inzicht verloop beschikbaar budget:	*Structureel/ Incidenteel*	*2019*	*2020*	*2021*	*2022*
Budget:					75.000
Af: aangegane verplichtingen:					16.600
Bij: inkomsten:					
Beschikbaar:					58.400
Gevraagd budget:					
Restant budget nog beschikbaar:					58.400

7 Wat zijn de risico's?
- De planlocatie bevindt zich in de directe nabijheid van het Natura 2000-gebied de Veluwe (0-500 meter). De inrichting van het gebied mag geen negatieve effecten veroorzaken op het Natura 2000 gebied de Veluwe. Gezien de nabije ligging t.o.v. de Veluwe moet ten aanzien van de plannen inzicht verkregen worden in de (negatieve) effecten op dit gebied zoals mogelijke externe effecten van stikstofdepositie, effecten van verlichting, geluid etc. T.a.v. stikstofdepositie is gebleken dat er snel een overschrijding is. Er moet onderzocht worden of er mogelijkheden zijn om een oplossing te vinden voor de stikstofproblematiek.

Bijvoorbeeld door saldering, een vergunningsaanvraag met verzoek om depositieruimte vanuit het SSRS (Stikstof registratiesysteem), of onderzoeken of een autoluwe wijk een oplossing kan zijn. Risico is dat er slechts een beperkt programma haalbaar is, of tot een later stadium gewacht moet worden totdat er ruimte beschikbaar komt ten aanzien van stikstof.
- Mogelijk kan de bestemmingsplanwijziging niet tot stand worden gebracht als gevolg van bijvoorbeeld inspraak of juridisch-planologische beperkingen.

8 Wat is het draagvlak voor dit voorstel?

De kadernota is ter inzage gelegd vanaf 8 december 2022 tot 19 januari 2023.
Om toelichting te geven op de concept kadernota is er eveneens een inloopavond georganiseerd op 14 december 2022. Aanvullend is een plenaire bijeenkomst gehouden waar toelichting is gegeven op de kadernota. Een ieder heeft gelegenheid gehad op de plannen te reageren. De gemaakte opmerkingen zijn waar mogelijk verwerkt in de nu voorliggende kadernota. In bijlage 1 bij de kadernota is de reactienota opgenomen.

9 Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd?

De reactienota zal worden gedeeld met degenen die een reactie hebben gegeven op de kadernota. Eveneens wordt de kadernota en reactienota gedeeld op de website van de gemeente. Op basis van de kadernota wordt een stedenbouwkundig plan opgesteld. Belanghebbenden worden betrokken bij en mogen meedenken bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan.

10 Wordt er een evaluatie uitgevoerd?

De planvorming is een cyclisch proces, waarbij wij in elke fase terugkijken op de vorige om zodoende tot een optimaal plan te komen.

Velp, 28 maart 2023

Burgemeester en wethouders van Rheden,

Carol van Eert,
burgemeester.

Nadja Renkema,
secretaris.