Aan de raad van de gemeente Lingewaard

Onderwerp	Startnotitie grotere opgaven in Bemmel
Portefeuillehouder	M.J.A. van den Bos
Zaaknummer collegevoorstel	ZS-1225856

Beslispunten

1. De startnotitie Grotere opgaven Bemmel vast te stellen.
2. een voorbereidingskrediet van €250.000,-- hiervoor beschikbaar te stellen en dit bedrag ten laste van de algemene reserve te brengen.

Inleiding

In de kern Bemmel spelen op een drietal locaties grotere opgaven. Namelijk transformatie van de vrijkomende locatie OBC Bemmel, ontwikkel en of transformatielocaties in het Kinkelgebied en versterken van het centrum. Bij deze grotere opgaven willen we de regie houden met betrekking tot de ambities, maatschappelijke opgave en planning. Dit aangezien het ook veelal gaat om gemeentelijk vrijkomend vastgoed en grondposities. De Woondeal 2.0 en de woonzorgvisie maken onderdeel uit van de maatschappelijke opgave. Door het maken van een visie met beeldregieplan om tot de kaders en uitgangspunten te komen voor de toekomstige ontwikkelmogelijkheden houden we de regie op het proces. Deze kaders en uitgangspunten worden meegegeven bij het op de markt brengen van de locaties. De insteek is om van korte termijn tot lange termijn eerst de vrijkomende locatie OBC Bemmel, vervolgens het Kinkelgebied en als laatste het centrum op te pakken. Dit betekent dat we vooralsnog geen economische visie voor het centrum van Bemmel op starten.

Beoogd effect

Door uitvoering aan de startnotitie te geven komen tot een visie met beeldregieplan die inzicht geeft in kaders, uitgangspunten en een kostenanalyse voor de ontwikkelstrategie van de ontwikkellocaties.

Argumenten

1.1 *Uitwerken en actualiseren van de globale visie Kinkelgebied uit 2018*
Wenselijk is om deze globale visie te actualiseren en verder uit te werken om tot een ontwikkelstrategie voor de verschillende opgaven te komen.

1.2 *Voor de in 2026 vrijkomende locatie OBC Bemmel is nog geen ontwikkelplan.*
De planning is dat de nieuwbouw voor de sporthal en OBC Bemmel in de zomer van 2026 in gebruik wordt genomen. De huidige locatie (Heister) bied ruimte voor transformatie en/of ontwikkeling voor wonen en/ of zorgwonen. Om deze gemeentelijke locatie op de markt te kunnen zetten is een ontwikkelstrategie nodig. Het is wenselijk dat een visie met beeldregieplan de kaders voor de ontwikkelstrategie vormt

1.3 *Er is een grote behoefte aan wonen (woondeal 2.0) en zorgwonen (woonzorgvisie) .*
De gewenste ontwikkellocaties door vrijkomende maatschappelijk vastgoed en/ of grond zijn vanuit de ligging nabij voorzieningen interessant en kansrijk voor wonen en zorgwonen. De locatie OBC Bemmel en de ontwikkelopgaven in het Kinkelgebied kunnen hierin aan een essentiële bijdrage leveren.

1.4 *De ruimte voor gewenste ontwikkelingen is beperkt*
Vanuit de vele ruimtelijke ontwikkelingen die er spelen is het wenselijk dat we efficiënt met onze ruimte om gaan. Alle ruimtelijke opgaven vragen immers meer ruimte dan er beschikbaar is. Transformatie van vrijkomend maatschappelijk vastgoed naar wonen en of zorgwonen draagt hieraan bij.

1.5 *De raad wordt zo vroegtijdig betrokken.*
Het is wenselijk de gemeenteraad in een vroeg stadium te betrekken. Omdat het gaat om een aantal beeldbepalende locaties in Bemmel waar verschillende belangrijke functies een plek moeten krijgen, is het belangrijk dat de gemeenteraad bij de start van het proces richting, prioritering en tempo kan aangeven.

2.1 *We hebben externe capaciteit en vakkennis nodig.*
Het benodigde budget is bestemd voor het maken van een visie met beeldregieplan om tot een ontwikkelstrategie te komen.

2.2 Binnen de bestaande budgetten is geen ruimte om het voorbereidingsbudget te dekken.
Binnen de bestaande budgetten is geen ruimte om het voorbereidingsbudget te dekken, daarom wordt voorgesteld om het voorbereidingsbudget ten laste van de Algemene Reserve te brengen.

Kanttekeningen

2.1Er is ook capaciteit nodig .
Eerst om tot een ontwikkelstrategie voor de verschillende locaties te komen. En daarna om tot realisatie te komen. Het is wenselijk dat deze ontwikkellocatie in het woningbouwprogramma opgenomen worden, zodat op capaciteit gestuurd wordt tot en met realisatie.

Financiën

Voor uitvoering van de startnotitie, een ontwikkelstrategie voor de locatie OBC-Bemmel en de ontwikkelopgaven in het Kinkelgebied, is een voorbereidingsbudget van €250.000,-- nodig. Dit is nodig voor onder andere het maken van een visie met beeldregieplan, participatie met omgeving en stakeholders, ontwikkelstrategie en wijzigen van het omgevingsplan. Waar mogelijk zetten we in op ondersteuning vanuit het versnellingsteam Wonen en Steengoed Benutten vanuit de provincie.
Afhankelijk van de opgaven wordt dit in de realisatiefase opgenomen in de grex of wordt het verrekend met de plankosten en/ of opbrengsten.

Communicatie en participatie

We starten met het op de hoogte brengen van de stakeholders over de visie om tot een ontwikkelstrategie te komen en de rol die zij daarbij vervullen. Denk hierbij aan onder anderen Waardwonen, Rijnwaal Zorggroep, SWL, bibliotheek, de Kinkel (stichtingen en verenigingen) en wijkplatforms.
Daarnaast starten we met het opstellen van een plan van aanpak hoe te komen tot een visie met een beeldregieplan voor de verschillende ontwikkellocaties. Hier maakt een participatieplan ook onderdeel van uit.

Voortgang

Daarnaast starten we met het opstellen van een plan van aanpak hoe te komen tot een visie met een beeldregieplan voor de verschillende ontwikkellocaties. Hier maakt een participatieplan ook onderdeel van uit.
In hoofdlijnen denken we aan de volgende stappen;
Stap 1: Analyse en opstellen van kaders en uitganspunten voor de visie
Stap 2: Visie op hoofdlijnen en opstellen van varianten voor vrijkomende locatie OBC Bemmel en ontwikkellocaties in Kinkelburgpark aan de hand van de uitgangspunten voortkomend uit de analyse
Stap 3: Komen tot voorkeursvariant(en) met bijbehorende kostenanalyse
Stap 4: Opstellen beeldregieplan en ontwikkelstrategie bij voorkeursvariant
Stap 5: Ontwikkelstrategie met visie en beeldregieplan wordt ter besluitvorming aan de raad voorgelegd.

In dit proces vindt participatie plaats. Tijdens plan van aanpak en of proces wordt afgewogen of wijziging omgevingsplan meegenomen wordt in de ontwikkelstrategie. Eventuele te verwachten kosten voor de ontwikkeling, afhankelijk van de maatschappelijke opgave, zijn dan in beeld.
We streven er naar om de ontwikkelstrategie voor de locatie OBC Bemmel aan de raad ter besluitvorming voor te leggen voordat deze locatie vrij komt.

Nadat de gemeenteraad de ontwikkelstrategie heeft vastgesteld worden de ontwikkellocaties op de markt. Dit kan met een aanbesteding of door samen te werken met de woningbouwcorporatie. De verdere planvorming wordt in projectmatige samenwerking opgepakt.

Duurzaamheid

Beleidskaders in het programma duurzaamheid worden bij uitvoering startnotitie meegenomen.

Bijlagen

- Bijlage 1; Startnotitie grote opgaven in Bemmel
- Bijlage 2; inspiratieboek transformatie vrijkomend maatschappelijk vastgoed
- concept Raadsbesluit

Bemmel, 18 maart 2025

burgemeester en wethouders van de gemeente Lingewaard,

de secretaris,	de burgemeester,
drs. I.P. van der Valk	dr. P.T.A.M. Kalfs