gemeente Rheden

B en W-voorstel

portefeuillehouder	begrotingsprogramma	draagt bij aan Global Goal(s)
R. Haverkamp	3 Gebiedsontwikkeling	7 Betaalbare en duurzame energie 11 Duurzame steden en gemeenschappen 13 Klimaatactie 15 Leven op het land

b en w-vergadering	agendapunt	bijlage(n)
		Brief van Rijnstate 10-1-2019 Tekening eigendomssituatie Conceptbrief aan Rijnstate

rol raad
Ter kennisneming

onderwerp
Ontwikkelingsmogelijkheden ziekenhuisterrein en omgeving Velp.

INHOUD VOORSTEL
Intentie uitspreken om mee te willen werken aan een gefaseerde transformatie van het ziekenhuisterrein en omgeving naar een woonbestemming.
Opstellen van een Nota van Randvoorwaarden voor de herontwikkeling van het terrein.
Stichting Rijnstate Ziekenhuis bijgevoegde brief sturen.

1 Wat is de aanleiding?

Verschillende vastgoedeigenaren denken na over hun locatie binnen het gebied. Met alle eigenaren is gesproken en 3 daarvan hebben concrete wensen om hun vastgoed te verbeteren, te transformeren of te herontwikkelen.
Het ziekenhuis wil de locatie in Velp over enkele jaren verlaten. Zij wil de locatie op korte termijn in de markt zetten. Kortheidshalve verwijzen wij u naar bijgaande brief over de strategische heroriëntatie van de huisvesting van Rijnstate d.d. 10-1-2019. Van belang is dan om zicht te hebben op de ruimtelijke mogelijkheden van de gehele locatie.
De gemeente is eigenaar van het centrale parkeerterrein. Bij vertrek van het ziekenhuis is dat in deze vorm niet meer nodig. Daarnaast heeft de gemeente in dit gebied een opgave op het gebied van waterbeheer/rioolverzwaring.

2 Wat is het bestaand beleid c.q. kader?

Structuurvisie Velp 2017: De komende jaren wordt een herstructureringsopgave in dit gebied verwacht. Gebied is geschikt voor intensieve en hogere bebouwing; geen behoefte aan grootschalige nieuwbouw van woningen en kantoren. Zoek tijdelijke invullingen voor 10-15 jaar, in de veronderstelling dat tegen die tijd de locatie geschikter is voor woningbouwontwikkelingen dan nu, onder andere door electrificering van het wagenpark (voorkomen milieuhinder en betere bereikbaarheid).

Bestemmingsplan Velp 2016 Woongebieden Zuid: dit bestemmingsplan bevat Maatschappelijke voorzieningen 1, horeca, kantoren en verkeersvoorzieningen binnen het gebied.

Woonvisie 2014-2020: In dit deel van Velp bestaat behoefte aan (middel)dure grondgebonden woningen.

Op basis van bovengenoemde beleidsstukken ligt de transformatie van de locatie naar woningbouw niet direct voor de hand. De mogelijkheden voor andere functies dan wonen zijn onderzocht. Zowel met marktpartijen, makelaardij, provincie als de gemeente Arnhem is overleg geweest over een invulling die aansluit bij hetgeen in de structuurvisie is neergelegd. De mogelijkheden daarvoor blijken

echter beperkt. Gezien de behoefte aan woningen is het gerechtvaardigd af te wijken van de structuurvisie en in te zetten op een transformatie van het gebied naar wonen.

3 Wat willen wij bereiken op de genoemde Global Goal(s)?
Op het terrein is in potentie ruimte voor enkele honderden woningen. Een nieuwe wijk ligt in het verschiet, waarbij het gebied volgens de huidige inzichten rond duurzaamheid, klimaatadaptatie, flora en fauna en waterbeheer kan worden ingericht. Dit draagt bij aan de Global Goals 7,11,13 en 15.

4 Wat gaan wij ervoor doen?
Concreet willen wij een Nota van Randvoorwaarden opstellen in de vorm van een ontwikkelstramien dat kan dienen als toetsingskader voor de plannen van de verschillende vastgoedeigenaren. Omdat de plannen niet allemaal op korte termijn gerealiseerd zullen worden, moet het kader voldoende flexibel zijn, maar ook voldoende houvast bieden voor ruimtelijke samenhang op de lange termijn. Verder moet de Nota van Randvoorwaarden de basis vormen voor de met partijen te sluiten overeenkomsten en het verhaal van kosten.
Sinds het najaar van 2018 zijn we ambtelijk in gesprek met vastgoedeigenaren om te kijken welke wensen er leven en op welke wijze tot planvorming kan worden gekomen.

Richting ziekenhuis wordt per brief de intentie uitgesproken om mee te willen werken aan een transformatie van het ziekenhuisterrein naar wonen. Deze brief geeft het ziekenhuis enig houvast bij het afstoten van de locatie. Kortheidshalve verwijzen wij u naar bijgaande (concept)brief.

5 Wat gaat het kosten?
De kosten om deze ontwikkeling mogelijk te maken worden zoveel mogelijk verhaald op de belanghebbende partijen. Voor de gemeente zijn hier naar verwachting geen kosten aan verbonden. Alleen de huidige ambtelijke uren en de komende ambtelijk inzet voor het vervaardigen van een concept Kadernotitie kunnen niet verhaald worden op Rijnstate en de overige vastgoedbeleggers.

6 Wat zijn de risico's?
Aan het opstellen van een Nota van Randvoorwaarden zijn geen risico's verbonden.
Aan de gebiedsontwikkeling zelf zijn wel risico's verbonden:

- De transformatie van het terrein gaat waarschijnlijk een lange periode in beslag nemen. Inzichten en prioriteiten kunnen in de tijd veranderen.
- Doordat niet alle partijen tegelijkertijd of in gezamenlijkheid tot ontwikkeling van hun perceel komen bestaat het risico dat kostenverhaal en aanleg van openbare ruimte niet synchroon lopen.
- Mogelijk worden niet alle onderdelen van de plannen gerealiseerd, met mogelijk gevolgen voor het kostenverhaal
- Mogelijk kunnen bestemmingsplanwijzigingen niet tot stand worden gebracht als gevolg van bijvoorbeeld inspraak of juridisch-planologische beperkingen.

7 Wat is het draagvlak voor dit voorstel?
Gemeente en ontwikkelende partijen kunnen zich vinden in de aanpak. Of alle partijen zich straks volledig kunnen vinden in de Nota van Randvoorwaarden zal blijken. Er heeft nog geen overleg met omwonenden en andere belanghebbenden behoudens gebiedseigenaren plaatsgevonden.

8 Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd?
Met de verschillende gebiedseigenaren is in het voortraject gesproken. Met de 3 vastgoedeigenaren die van plan zijn hun bezit aan te pakken is vaker overleg geweest. Gezamenlijk is door hen een ruimtelijke verkenning gemaakt die nog onderwerp van gesprek is maar betrokken zal worden bij het opstellen van de Nota van Randvoorwaarden. De concept Nota van Randvoorwaarden gaan we eerst met belanghebbenden bespreken en wordt daarna vrijgegeven voor inspraak en vervolgens met een eventuele zienswijzennota aan de raad ter vaststelling voorgelegd.

9 Wordt er een evaluatie uitgevoerd?
Er zal sprake zijn van een langdurig traject dat aan de hand van lopende ervaringen zal worden bijgesteld.

De Steeg,