# Startnotitie
# Velp tussen Broek en Water
De herontwikkeling van het ziekenhuisterrein en omgeving.

gemeente Rheden

Datum instemming raad:
29-10-2019

# Inhoudsopgave

**1 Inleiding** **3**
1.1 Aanleiding 3
1.2 Wenkend perspectief 3
1.3 Doelstelling 3
**2 Plangebied en stakeholders** **4**
2.1 Plangebied 4
2.2 Initiatiefnemers en hun wensen 4
2.3 Overige belanghebbenden 5
2.4 Rol gemeente 6
**3 Planologische uitgangspunten** **7**
3.1 Vigerend beleid 7
3.2 Afwijken vigerend beleid 8
3.3 Vlekkenplan 8
**4 Proces, planning en participatie** **9**
4.1 Proces 9
4.2 Planning 9
4.3 Participatie 9
**5 Financieel** **11**

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Op het terrein rond het ziekenhuis in Velp zijn verschillende partijen actief die op zoek zijn naar herontwikkelingsmogelijkheden. De wensen en belangen van partijen zijn geïnventariseerd. Er is een nadrukkelijke wens om het gebied om te kleuren naar een woonomgeving. Op initiatief van enkele partijen in het gebied is door Wiegerinck Architecten een studie verricht naar de transformatie van het ziekenhuis vastgoed en is een verkennend stedenbouwkundig plan opgesteld voor de omgeving. De studie van Wiegerinck voorziet in de realisatie van enkele hogere bouwmassa's en komt uit op een ordegrootte van enkele honderden wooneenheden.

Het college van B&W heeft op verzoek van het ziekenhuis reeds aangegeven mee te willen werken aan een transformatie van het ziekenhuisgebouw naar woningbouw. Dit ondanks dat de 2017 vastgestelde structuurvisie Velp aangeeft dat deze plek zich juist leent voor bovenregionale functies. 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.

Met het aanstaande vertrek van het ziekenhuis uit Velp vertrekt een belangrijke regionale functie uit de gemeente. Zowel qua voorzieningen niveau als werkgelegenheid is dit een aderlating voor de gemeente. In dat licht bezien zien wij de herontwikkeling van de locatie ook als een regionale opgave. Gezien de regionale behoefte aan woningen is het gerechtvaardigd om binnen heldere (milieu)kaders af te wijken van de structuurvisie en in te zetten op een transformatie van het gebied naar wonen.

Gezien de wens van partijen om tot nieuwe planvorming te komen is er nu een momentum om tot een integraal plan te komen. Deze startnotitie vormt de eerste schakel om te komen tot een integrale planopzet.

## 1.2 Wenkend perspectief

Het uiteindelijke resultaat moet een nieuwe woonomgeving zijn, die voldoet aan de eisen van deze tijd en aansluit bij de vraag. Het nu deels leegstaande en braakliggende gebied krijgt een nieuwe impuls door de toevoeging van woningen. Een meer stedelijke uitstraling zorgt dat het gebied een woonmilieu krijgt dat nog niet in Velp voorhanden is. Enerzijds leent de plek zich voor een stedelijk milieu, met een hoogwaardige architectuur, maar we zien ook ruimte voor water en groen om een optimaal woonmilieu te kunnen creëren, dat inspeelt op een veranderend klimaat. Ook biedt het toevoegen van woningen kansen voor nieuwe werkgelegenheid en een impuls voor de bestaande detailhandel en horeca. Het terrein biedt een belangrijke vernieuwingsimpuls, zowel voor wat betreft woonmilieu, bevolkingssamenstelling als economie.

Het gebied moet een ruimtelijk visitekaartje voor de gemeente en voor Velp worden, waar men graag wil wonen.

## 1.3 Doelstelling

Concreet willen wij een ontwikkelstramien opstellen dat kan dienen als toetsingskader voor de plannen van de verschillende vastgoedeigenaren/ontwikkelende partijen. 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 in het gebied op de lange termijn. Verder moet het ontwikkelstramien de basis vormen voor de met partijen te sluiten overeenkomsten en het verhalen van kosten.
Deze startnotitie wil duidelijkheid geven over de procesmatige stappen, de rol van de gemeente bij de gebiedsontwikkeling en de uitgangspunten rond de participatie met onze inwoners benoemen.

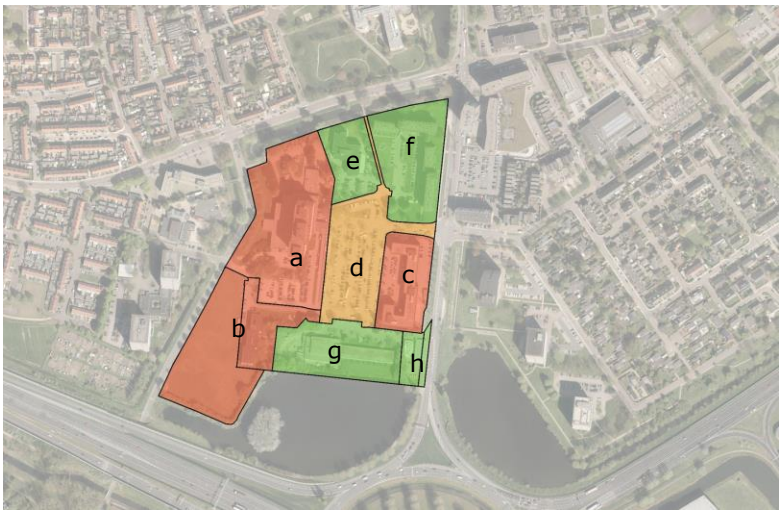
# 2 Plangebied en stakeholders

## 2.1 Plangebied

Het plangebied heeft de werktitel Velp tussen Broek en Water gekregen gelet op de ligging aan de Broekstraat en de Waterstraat. Het plangebied telt zo'n 10 hectare en wordt omsloten door de gebiedsontsluitingswegen President Kennedylaan en Waterstraat. De westelijke begrenzing wordt gevormd door de Broekstraat en ten zuiden door de vijver gelegen aan het Velperbroekcircuit (A12). Het bestaande terrein wordt gevormd door een centraal gelegen parkeerterrein met daaraan gelegen het Rijnstate ziekenhuis, enkele woningbouw clusters, een kantoorverzamelgebouw, een hotel en de voormalige zusterflat. Het terrein wordt primair ontsloten vanaf de President Kennedylaan
De omgeving van het plangebied wordt gevormd door overwegend woningbouw (waaronder de Ulenpas), een onderwijscomplex (basisschool en kinderopvang), het voormalige kantoorgebouw van Vivare (wordt herontwikkeld tot appartementen), ouderenzorg in het Lorentzhuiscomplex en het winkelcentrum Velperbroek.
De stad Arnhem met al haar voorzieningen ligt in de directe nabijheid, aan de overzijde van de A12/Knooppunt Velperbroek.

## 2.2 Initiatiefnemers en hun wensen

Binnen het plangebied zijn verschillende eigenaren en initiatiefnemers aanwezig. Enkele van hen zijn actief aan het kijken naar herontwikkeling van hun bezit.




Op de percelen rust in verschillende mate een behoefte om te ontwikkelen. Op de rode percelen is sprake van een ontwikkelingswens en de eigenaren/exploitanten van de groene percelen hebben te kennen gegeven geen wens tot herontwikkeling van hun vastgoed te hebben. Ontwikkelurgentie hoog (rood), middel (oranje) en laag (groen).

a. Stichting Rijnstate Ziekenhuis

Op het terrein van Stichting Ziekenhuis Rijnstate is de ontwikkelurgentie hoog. Zij wensen het huidige vastgoed geschikt te maken ten behoeve van een woonfunctie (transformatie). Ook is er de wens om verdere woningbouwontwikkeling op het perceel mogelijk te maken.

b. Kalliste

Kalliste heeft een koopoptie op terrein b. Kalliste wil graag snel tot herontwikkeling van de locatie komen. Zij wil het gehele terrein herontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Bij voorkeur in een hoge dichtheid.

c. Rudius

Rudius wenst het perceel gedeeltelijk te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw in gestapelde vorm. Tevens kan gedeeltelijk het gebouw/de kantoorfunctie gehandhaafd blijven. Rudius is tevens kadastraal eigenaar van perceel b.

d. Gemeente Rheden

De gemeente Rheden staat op termijn aan de lat om op het middenterrein onderhoud uit te voeren. De urgentie is niet hoog en af te stemmen op de ontwikkeling van naastgelegen percelen.

e, f, g, h Overige percelen

Voor de overige terreinen geldt dat er geen concrete herontwikkelingsopgave aan de orde is. Voor wat betreft het perceel h (Esso tankstation) is dit een aanname.
Herontwikkelingswensen op dit perceel zijn in dit stadium nog niet nader onderzocht.

## 2.3 Overige belanghebbenden

Omwonenden

Met uitzondering van de 100 huishoudens in de flats van Vivare zijn er geen reguliere huishoudens gevestigd binnen het plangebied. Voor omwonenden geldt een verandering van de omgeving. Belangrijk is hun belangen mee te wegen in de kadervorming. Vroeg betrekken van omwonenden en het meenemen van hun wensen in de uitwerking zijn belangrijk voor het creëren van draagvlak. Het naast gelegen complex De Ulenpas is hierbij nadrukkelijk in beeld.

Toekomstige bewoners

Toekomstige bewoners zijn lastig mee te nemen in het ontwikkeltraject. Er is immers nog niet bekend wie er komen te wonen en welke specifieke wensen van toekomstige bewoners meegenomen kunnen worden. Op basis van het gemeentelijk woonbeleid, de marktkennis van de ontwikkelende partijen en de plaatselijke kennis van de makelaardij proberen we de wensen van toekomstige bewoners mee te nemen in de planvorming.

Kantoren

Op het terrein is nog één kantoorgebouw aanwezig. De gebruikers daarvan nemen we mee in het participatieproces. Van belang is dat ook na de transitie van het terrein de kantoren goed kunnen functioneren.

Vivare

Vivare heeft aangegeven geen actieve rol in de planontwikkeling te willen spelen. Zij wil haar bezit in dit gebied bestendigen, maar is niet uit op uitbreiding.

Ondernemers (o.a. winkelcentrum Velperbroek)

Het functioneel omkleuren van het gebied naar een woonomgeving zal zijn invloed hebben op verkeersbewegingen naar- en het gebruik van het Winkelcentrum Velperbroek. Het is zaak deze impact in een vroeg stadium in beeld te brengen, zodat plannen op dit punt kunnen worden geoptimaliseerd.

Arbeidsmigranten

Op het ziekenhuisterrein zijn relatief veel arbeidsmigranten gehuisvest. De eigenaren van deze huisvesting hebben te kennen gegeven het gebruik de komende jaren voort te willen zetten. Arbeidsmigranten zijn doorgaans gedurende een relatief korte tijd in het gebied gehuisvest.

School en kinderopvang

Aan de Korte Wal zijn een school en een kinderopvang gesitueerd. Deze zullen wij apart benaderen om specifieke aandachtspunten bij hen op te halen.

Provincie Gelderland

Als bewaker van het provinciale beleid is de provincie aangehaakt bij deze ontwikkeling. Zowel vanuit het ruimtelijk spoor als vanuit het stimuleringsspoor (Steengoed Benutten) is de provincie aangehaakt.

Gemeente Arnhem

Met de gemeente Arnhem heeft afstemming plaatsgevonden met betrekking tot enerzijds de economische component/toestaan van regionale functies conform structuurvisie en anderzijds de vraag naar woningen in relatie tot de ontwikkelingen in Arnhem.

Waterschap Rijn en IJssel

De beek langs de President Kennedylaan en de vijvers bij het Knooppunt Velperbroek zijn onderdeel van het watersysteem en worden beheerd door het waterschap. De impact van een ontwikkeling op deze plek en de mogelijkheden voor een verbeterde klimaatrobuustheid van dit gebied zijn onderwerp van gesprek met het Waterschap.

Rijkswaterstaat

De A12 is in eigendom bij Rijkswaterstaat. Afstemming dient plaats te vinden op het gebied van milieuhinder en ruimtelijke kwaliteit langs de snelweg.

## 2.4 Rol gemeente

De gemeente heeft verschillende rollen in het te doorlopen traject.
Zij treedt op als opsteller van de ruimtelijke kaders en toetser van ruimtelijke plannen, maar is als gebiedseigenaar ook participant in het ontwikkelproces en (financieel) belanghebbende. Deze twee rollen moeten los van elkaar worden benaderd.

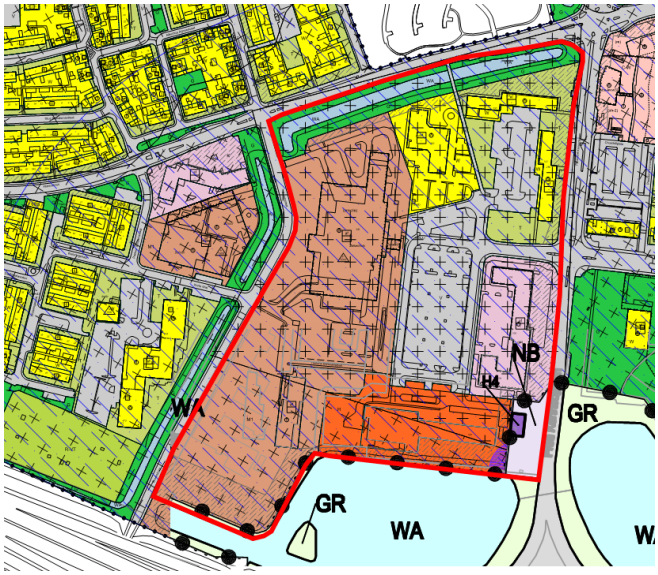
Het opstellen van de ruimtelijke kaders en de toetsing daarvan vormt de overheidstaak van de gemeente (goede ruimtelijke ordening, volkshuisvesting, etc.). Haar opdracht is te zorgen voor een integrale gebiedsontwikkeling, waarbij een optimale indeling wordt nagestreefd, met oog voor de belangen van de gebiedseigenaren en de ontwikkelende partijen. De gemeente heeft de rol van gebiedsregisseur en moet los worden gezien van de belangen van de gemeente als gebiedseigenaar. In haar rol als gebiedseigenaar staat het faciliteren van een optimale ruimtelijke inrichting voorop. Het gemeentelijke grondbezit in het gebied kan helpen om de ruimtelijke inrichting te optimaliseren door bijvoorbeeld gronden uit te ruilen met andere gebiedseigenaren.

# 3 Planologische uitgangspunten

## 3.1 Vigerend beleid

Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied zijn 2 bestemmingsplannen van toepassing. Het overgrote deel van het plangebied valt onder het bestemmingsplan *Velp 2016, Woongebieden-Zuid (30 mei 2017).* Alleen voor het terrein van het tankstation aan de President Kennedylaan is een ander bestemmingsplan van toepassing: bestemmingsplan *Landelijk Gebied (27 januari 2009)*.




Op de beoogde te herontwikkelen percelen (zie paragraaf 2.2 aanduidingen a, b, c en d) gelden respectievelijk de hoofdbestemmingen: Maatschappelijk 1 (a en b), Kantoor (c) en Verkeer (d).
Binnen deze bestemmingen zijn geen woningen toegestaan.

Structuurvisie Velp 2017

In de Structuurvisie 2017 is het volgende opgenomen over het ziekenhuisterrein:

*"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)."*

Woonvisie 2014-2020

In dit deel van Velp bestaat behoefte aan (middel)dure grondgebonden woningen.

Gezondheid en Milieu

Het plangebied ligt tegen de snelweg A12 aan. Vanuit die ligging zijn aspecten rond geluidhinder en fijnstof relevant. Bij een transitie naar wonen vinden wij een goed woonmilieu belangrijk.

*Geluid*

Ontheffing op het gebied van geluidhinder is nodig (het gebied voldoet nergens aan de voorkeursgrenswaarde van 48dB). Binnen het gemeentelijke vrijstellingen beleid is een maximale ontheffing tot 63dB (President Kennedylaan) en 53dB langs de A12 mogelijk. Een hogere geluidsdruk is mogelijk door zogenaamde dove gevels toe te staan. Omwille van een goed akoestisch woonmilieu vinden wij het niet wenselijk dit hier toe te staan. In de uitwerking nemen we de maximale ontheffingscontour dan ook als kader.

*Fijnstof*

Qua fijnstof is er door de GGD een landelijk geldend advies afgegeven. Er wordt geadviseerd om in een strook van 100m vanaf de rand van een snelweg geen woningbouw toe te staan. In deze strook is aantoonbaar sprake van gezondheidsklachten. Ook wordt een contour van 300 m vanuit de snelweg benoemd als grens waarbinnen de invloed van de snelweg op de luchtkwaliteit merkbaar is. Het advies is om in deze strook bij voorkeur niet te bouwen, maar als die wens er is, het aantal woningen zoveel mogelijk te beperken. Vandaar dat we in het vlekkenplan uitgaan van relatief extensieve bebouwing (laagbouw) met veel groen.

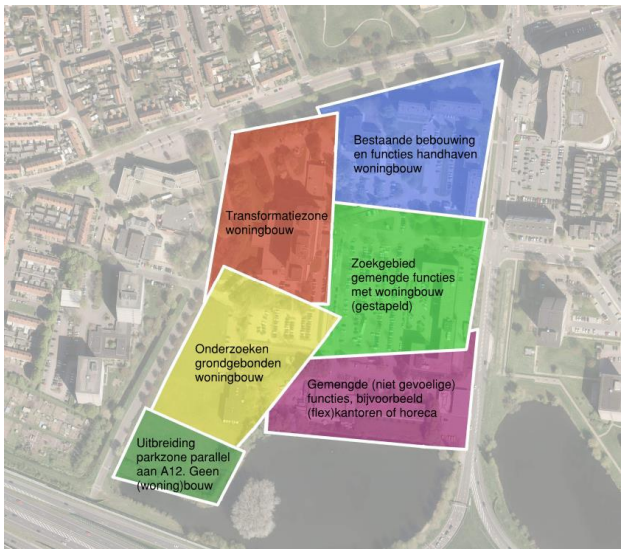
*Externe veiligheid*
In de uitwerking houden we rekening met de aanwezigheid van een LPG station aan de rand van het plangebied. Binnen de geldende effectafstand van 160 m zullen wij niet meewerken aan bouwen voor risicogroepen (zieken, verwarden, ouderen, kleine kinderen). Voor andere groepen is wonen daar denkbaar, maar geniet niet de voorkeur.

## 3.2 Afwijken vigerend beleid

Op basis van bovengenoemd beleid 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. De kijk op de woningbehoefte is echter in korte tijd veranderd. Waar in de crisis voorzichtigheid geboden was en het risico op bevolkingskrimp hoog op de agenda stond, zien we nu een grote woningbehoefte ontstaan.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. Het college heeft dan ook toegezegd in principe mee te willen gaan in een transformatie van het ziekenhuis naar woningen, onder het voorbehoud van planologische haalbaarheid en bestuurlijk commitment van de raad.

## 3.3 Vlekkenplan

Naar aanleiding van de gesprekken met de gebiedseigenaren die graag hun bezit willen herontwikkelen is door de gemeente als eerste aanzet voor de planvorming een vlekkenplan opgesteld. Dit vlekkenplan brengt de ruimtelijke mogelijkheden en beperkingen in beeld en geeft op stedenbouwkundig niveau een aanzet tot een ruimtelijke invulling op hoofdlijnen. Dit vlekkenplan is nog onvoldoende uitgekristalliseerd om als kader te beschouwen, maar bevat al wel aanzetten daartoe. Het vlekkenplan dient als denkrichting voor de volgende fase (kadernota).
De afbeelding hieronder vormt het (voorlopige)eindbeeld. In de bijlage is het gehele vlekkenplan opgenomen.



# 4 Proces, planning en participatie

## 4.1 Proces

Het beoogde proces wordt uiteengezet in de volgende stappen:

Stap 1: Startnotitie

Deze startnotitie schetst de opgave en geeft een overzicht van de verschillende actoren in het gebied en het te doorlopen proces.
Ook de rol/verantwoordelijkheid voor de gemeente aan bod komt.
Op basis van een quickscan is een vlekkenplan opgesteld. Dit wordt als bijlage opgenomen en is richtinggevend voor de vervolgstappen. Tot slot is er aandacht voor het tijdspad en het participatieproces.

Stap 2: Kadernota

De kadernota schetst de uitgangspunten voor de herontwikkelingsopgave om te komen tot een bestemmingsplanherziening. Als gevolg van het participatieproces met belanghebbenden worden de gemeentelijke/beleidsmatige kaders aangevuld met ontwikkelingskaders uit de omgeving. De afstemming met het in ontwikkeling zijnde woonbeleid is hierbij belangrijk.
Een belangrijk onderdeel van de kadernota is de beschrijving van het ambitieniveau voor de herontwikkelingsopgave. Zowel voor de kwantitatieve als de kwalitatieve ambitie.

Stap 3: Masterplan

Op basis van de kadernota wordt een masterplan opgesteld. Dit is een ruimtelijke vertaling van de gegeven kaders uit de kadernota naar een stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen. De ruimtelijke kwalitatieve ambitie is vertaald in een beeldkwaliteitsplan voor het gebied. Het masterplan is het document waarop in de gefaseerde uitwerking/realisatie supervisie kan worden gevoerd.

Stap 4: Ontwikkelstramien per kavel

Uit het masterplan volgt welke concrete opgave er geldt voor de diverse kavels. Dit stramien biedt de ingrediënten voor de separate uitwerkingen en vormt daarmee de concrete inzet voor de bestemmingsplanherziening.

## 4.2 Planning

Voor de verschillende stappen wordt de volgende globale planning aangehouden.

| *Stap* | *Product* | *Opgesteld door* | *Vastgesteld door* | *Planning* |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Startnotitie | Gemeente | Raad | Oktober ‘19 |
| 2 | Kadernota | Gemeente | Raad | voorjaar 2020 |
| 3 | Master- en beeldkwaliteitsplan | Gemeente | Raad | zomer‘20 |
| 4 | Ontwikkelstramien | Gemeente | BenW | zomer ‘20 |
| 5 | Bestemmingsplan herziening | Gemeente | Raad | 2021 |
| 6 | Realisatie | Ontwikkelende partijen | | Vanaf 2022 |

## 4.3 Participatie

In het voortraject is al veel gesproken met de ontwikkelende gebiedseigenaren. Hun belangen zijn goed in beeld en meegewogen bij het opstellen van het vlekkenplan.

De andere partijen zijn deels benaderd. Met name omwonenden, ondernemers en toekomstige bewoners zijn nog niet actief betrokken. De reactie van deze mensen op een nieuwe woonomgeving met hoogbouwaccenten is nog niet bekend.
Voordat wij komen tot een kadernota willen wij in gesprek gaan met de belanghebbenden om hun wensen mee te kunnen nemen in de uitwerking. Dit doen we door de uitkomsten van

het vlekkenplan aan hen voor te leggen. De door de belanghebbenden meegegeven opmerkingen vertalen we richting kadernota. De concept kadernota wordt weer aan de belanghebbenden voorgelegd en 6 weken ter inzage gelegd, waarna deze, na verwerking opmerkingen, met een zienswijzenota wordt voorgelegd aan het gemeentebestuur.

Bij de vertaling richting Masterplan wordt, na een inloopavond en terinzagelegging, wederom een zienswijzenota opgesteld.

Na vaststelling van het masterplan ontstaat een bouwenvelop per kavel. Deze wordt, op basis van het door de gebiedseigenaar ingediende plan vertaald in een bestemmingsplan, dat de wettelijke inspraakprocedure zal doorlopen.

# 5 Financieel

Om tot het proces, om tot bouwenveloppen te komen, te kunnen doorlopen zullen kosten worden gemaakt. Met name voor het opstellen van een masterplan is externe ondersteuning gewenst. Daarnaast zijn er onder andere kosten verbonden aan begeleiding bij het participatietraject en planologische onderzoeken. Om die reden wordt gevraagd een voorbereidingskrediet € 100.000 beschikbaar te stellen.

De kosten die ten laste van het voorbereidingskrediet worden gebracht, als ook andere toekomstige kosten (waaronder infrastructurele ingrepen en groenaanleg) worden terugontvangen van de ontwikkelende partijen. Door middel van een samenwerkingsovereenkomst, al dan niet in combinatie met een grondoverdracht kunnen deze kosten worden verhaald.