



Raadsvoorstel

portefeuillehouder
R. Haverkamp

begrotingsprogramma
3 Gebiedsontwikkeling

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

b en w-vergadering
3 september 2019

agendapunt
0

bijlage(n) ter inzage
4

rol raad
Ter besluitvorming

soort document
Raadsvoorstel en -besluit
Startnotitie

voorbereidende vergadering

agendapunt

raadsvergadering

agendapunt

onderwerp

Startnotitie Velp tussen Broek en Water: de herontwikkeling van het ziekenhuisterrein e.o.

INHOUD VOORSTEL

- Startnotitie Velp tussen Broek en Water en bijgevoegd vlekkenplan vaststellen als richtinggevend documenten voor het vervolgproces, waaronder het in overleg met belanghebbenden en omwonenden opstellen van een kadernota.
- € 100.000 als voorbereidingskrediet beschikbaar stellen vanuit de Reserve Risicobuffer Grondexploitatie.

1 Waartoe is het voorstel gedaan?

Aan het begin van het traject om tot herinvulling van de ziekenhuislocatie te komen willen we de uitgangspunten op basis waarvan de plannen in overleg met belanghebbenden uitgewerkt worden door de Raad laten vaststellen.

2 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. Om het proces van herontwikkeling richting te geven is voorliggende startnotitie opgesteld en een vlekkenplan gemaakt dat de denkrichting vormt voor de verdere uitwerking.

3 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 elektrificering 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.

4 Wat willen wij bereiken?

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, waarbij de auto zoveel mogelijk uit het zicht wordt geplaatst, 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.

5 Wat gaan wij ervoor doen?

In bijgevoegde startnotitie zijn de volgende stappen opgenomen:

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.

6 Wat gaat het kosten?

Om tot het proces, om tot bouwenvelopen (ontwikkelstramien) 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 vanuit de Reserve Risicobuffer Grondexploitaties.

De stand van de Reserve Risicobuffer Grondexploitaties bedraagt per 31 december 2018 € 989.439. De reserve is ingesteld voor het opvangen van macro-economische ontwikkelingen voor het bestaande beleid, alsmede voor het ontwikkelen van toekomstige plannen, waarbij de verwachte winsten of verliezen ten gunste of ten laste komen van deze bestemmingsreserve. Na onttrekking van deze € 100.000 resteert € 889.439.

Reserve	Stand per 31 december 2018	Onttrekking	Stand na onttrekking
Risicobuffer Grondexploitaties	€ 989.439	€ 100.000	€ 889.439

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.

7 Wat zijn de risico's?

Voor de gebiedsontwikkeling zijn de volgende risico's in beeld:

- Er zijn verschillende belanghebbenden met diverse, soms tegenstrijdige belangen betrokken. Dit vormt een risico voor voortgang en kwaliteit van de planvorming.
- 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.

8 Wat is het draagvlak voor dit voorstel?

Gemeente en ontwikkelende partijen kunnen zich op hoofdlijnen vinden in de aanpak. Of alle partijen zich straks volledig kunnen vinden in het masterplan en het ontwikkelstramien zal moeten blijken. Er heeft nog geen overleg met omwonenden en andere belanghebbenden behoudens gebiedseigenaren/ontwikkelende partijen plaatsgevonden.

9 Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd?

Na vaststelling van de startnotitie en het vlekkenplan zal gesproken worden met de ontwikkelende partijen. Daarna zullen belanghebbenden en omwonenden breed in de

gelegenheid worden gesteld om hun input te geven. Deze input wordt verwerkt in de concept kadernota, die vervolgens voor inspraak wordt vrijgegeven.

10 Wordt er een evaluatie uitgevoerd?

De herontwikkeling van het plangebied Velp tussen Broek en Water zal een langere periode in beslag nemen werkenderwijs zal het proces worden bijgesteld aan de hand van ervaringen en wensen vanuit belanghebbenden.

De Steeg,

Burgemeester en wethouders van Rheden,

Carol van Eert,
burgemeester.

Hans Kettelerij,
secretaris.

Ontwerp-raadsbesluit

De raad van de gemeente Rheden;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 3 september 2019

b e s l u i t :

- Om de Startnotitie Velp tussen Broek en Water en bijgevoegd vlekkenplan vast te stellen als richtinggevende documenten voor het vervolgproces, waaronder het in overleg met belanghebbenden en omwonenden opstellen van een kadernota.
- € 100.000 als voorbereidingskrediet beschikbaar stellen vanuit de Reserve Risicobuffer Grondexploitaties.

De Steeg, 29 oktober 2019

De raad voornoemd,

voorzitter.

griffier.