



Memo

datum
21 januari 2021

voor
College van B en W

Afdeling/cluster
Beleid

behandeld door
M. Smid

ons kenmerk
CONCEPT

bijlage(n)
0

Onderwerp
Mogelijkheden Admiraal Helfrichlaan 87b Dieren

Aanleiding

Het college heeft het volgende besloten:

Het College wil graag 3 varianten uitgezocht hebben op de kavel aan de Admiraal Helfrichlaan 87b in Dieren:

1. Woningbouw
2. Tiny houses (tijdelijk)
3. Camper plaats

*Rekening houdende met burgerinitiatieven.
Overweging is dat woningbouw financieel voordeel oplevert.*

Daarnaast is in de gemeenteraad met het vaststellen van de woonvisie de motie: Bouwen voor de toekomst aangenomen. In deze motie wordt het college gevraagd om de mogelijkheden voor woningbouw op deze kavel te onderzoeken. Met deze memo wordt inzicht gegeven wat voor de bovengenoemde varianten de mogelijkheden zijn.

Achtergrond:

De gronden aan de Admiraal Helfrichlaan 87b (2,2 ha groot) waren tot maart 2018 in gebruik door Mixed Hockey club Dieren. Zij zijn verhuisd en hiermee zijn na deze datum de gronden terug naar de gemeente gegaan als (volledig) grondeigenaar. Voor realisatie van het sportbeleid, ruimtelijk beleid en vanuit vastgoed hebben deze gronden geen strategisch doel, maar de gronden kunnen wel bijdragen aan diverse andere gemeentelijke doelen. Vandaar dat we sinds deze tijd op zoek zijn naar een nieuwe passende invulling voor deze plek. Hierover zijn we al in gesprek geweest, maar dit heeft nog niet geleid tot een haalbaar plan.

Burgerinitiatief:

In eerste instantie is gesproken met Polysport voor mogelijke uitbreiding van zijn activiteiten. Deze ontwikkeling/verkoop aan Polysport is niet door gegaan. Daarna is er vanuit de buurt een initiatief gekomen waarbij, op de gronden, een natuurtuin wordt gerealiseerd (zie bijlage 1). Dit initiatief betreft een invulling van de volledige kavel (2,2 ha). Hierop is kenbaar gemaakt dat we positief zijn over dit initiatief, maar dat deze kavel in totaal hiervoor te groot is, maar dat mogelijk in combinatie met een andere functie op het terrein wel ruimte blijft voor het buurtinitiatief. Het solarpark zou ook een mooie duurzame toevoeging zijn als dat te realiseren is. In dit memo zijn de mogelijkheden voor inpassen van het buurtinitiatief dan ook meegenomen in de varianten om te bezien hoe het buurtinitiatief een plaats kan krijgen op deze kavel.



De varianten:

1. Woningbouw

Gelet op de ligging in het grondwaterbeschermingsgebied is de inschatting nu dat ongeveer 1/3 van het perceel ingezet kan worden voor woningbouw, mits de overige gronden een groenbestemming krijgen. Welke invulling van woningbouw (hoeveelheid en type) hier plek moet krijgen zal nader uitgewerkt moeten worden. De woningen zullen 50 meter van Polysport moeten worden gerealiseerd vanwege milieuhindercontouren. Dit zorgt ervoor dat er veel ruimte is voor het buurtinitiatief aangezien immers ongeveer 2/3 van het terrein niet ingezet kan worden voor woningbouw en een groene invulling moet krijgen. Woningbouw en Tiny houses (dit is een vorm van woningbouw) sluiten goed bij elkaar aan. Een deel van het terrein zou aangewezen kunnen worden voor bijvoorbeeld Tiny houses. Hoeveel, wat en waar vergt nadere studie. De sportvelden van Nieuwland vallen binnen de grenzen van de structuurvisie Dieren en niet van de Omgevingsvisie Buitengebied. Concreet: het functieveranderingsbeleid en het beleid voor woningbouw zoals dat in het buitengebied geldt is hier dus niet van toepassing.

Aansluiting beleid c.q. kader

- Structuurvisie Dieren 2019: *Op de voormalige hockeyvelden van MHC in Dieren-West liggen kansen voor nieuwe recreatieve functies. Wij onderzoeken de mogelijkheden voor een doorgaand voetpad naar het achterliggende bosperceel. Ook is er een bewonersinitiatief voor een Tiny Forest/voedselbos, dat hier een plek kan krijgen.*
- Coalitieakkoord: De gemeente Rheden streeft naar een duurzaam woningbestand dat voldoet aan de vraag en bijdraagt aan een goed woon- en leefklimaat. We streven naar een gevarieerder palet aan woningtypen en woonmilieus.
- Woonvisie 2020-2026, Samen wonen in Rheden.
- Woningbouwopgave waar we voor staan, tekort aan woonruimte.
- ligging naast natura 2000 gebied. Dit maakt dat het toevoegen van (welke functie dan ook) goed onderzocht moet worden op de mogelijkheden ten aanzien van de uitstoot van stikstof.
- Vastgoedbeleid/grondbeleid; gronden zoveel mogelijk inzetten voor beleidsdoeleinden, indien dat niet mogelijk is verkopen van deze gronden

Woningbouw is geen recreatieve functie zoals wel gesteld is in de Structuurvisie voor deze locatie. Hiermee wijkt deze functie af van de Structuurvisie. Ten tijde van het opstellen van de structuurvisie waren we in gesprek over een invulling van deze kavel met een recreatieve functie. Vandaar dat hier ook aansluiting bij is gezocht in de structuurvisie. Woningbouw was op dat moment niet in beeld voor deze locatie. Als er gekozen wordt om op deze plek af te wijken van de recreatieve functie dan ligt er wel de mogelijkheid om een recreatieve functie te onderzoeken op andere locatie in de buurt, bijvoorbeeld het leeggevallene sportveld iets verderop. Een invulling met woningbouw sluit goed aan bij andere beleidsdoelstellingen en maatschappelijke vraagstukken waar we voor staan zoals bovenstaand opgenomen.

Om inzicht te krijgen voor de mogelijkheden van een invulling met recreatie en toerisme is gesproken met makelaarskantoor Strijbosch Thunnissen. Hieruit is gebleken dat een recreatieve/toeristische functie op een dergelijke plek eigenlijk alleen haalbaar is als je al een partij op het oog hebt om zich hier te vestigen. Wanneer dat niet het geval is dan is het vinden van een dergelijke functie een heel moeilijke opgave en is het voorstelbaar op zoek te gaan naar een alternatieve invulling, waarbij een keus voor woningbouw op deze plek een hele logische zou zijn gelet op de aansluiting op het stedelijk gebied. Dit wordt stedenbouwkundig ook onderschreven.

Toevoeging van Tiny houses (tijdelijk)

De woningbouw variant kan aangevuld worden met Tiny houses. Beide woonvormen conflicteren niet met elkaar. Bezien moet dan nog worden hoeveel van het terrein hiervoor ingezet wordt (wat gewenst is en waar behoefte aan is). Mogelijk kan hierdoor minder "reguliere" woningbouw gerealiseerd worden en wordt het uiteindelijk financiële resultaat hierdoor beïnvloed. Er kan dan gedacht worden aan een toevoeging van 6 – 8 Tiny Houses zoals in de raadsbrief uit maart 2019 is opgenomen over Tiny houses. Er is een combinatie voorstelbaar van de natuurtuin en de Tiny houses waardoor deze functies elkaar versterken..

*Mogelijkheid voor Buurtinitiatief*

Met de keuze voor woningbouw blijft er voldoende ruimte om het buurtinitiatief de ruimte te geven op de gronden die niet ingevuld worden voor woningbouw (ongeveer 2/3 van het terrein). Er is een combinatie voorstelbaar van de natuurtuin en de Tiny houses waardoor deze functies elkaar versterken.

Financieel

Als blijkt dat woningbouw haalbaar is dan zal hier een positief resultaat behaald worden. Hoeveel is afhankelijk van het soort en de hoeveelheid woningen en overige kosten zoals procedurekosten en aanleg openbare werken. Bij bepalen van de opbrengstpotentie is uitgegaan van 20 – 25 woningen in appartementen. Als voor deze optie gekozen wordt dan wordt het programma en te realiseren woningen te zijner tijd verder uitgewerkt en vertaald naar een grondexploitatie. De locatie heeft de potentie om een resultaat te behalen van meer dan €600.000.



2. Tiny Houses (tijdelijk)

In de Woonvisie 2020-2026 (vastgesteld september 2020) staat dat we de komst van vernieuwende woonvormen willen stimuleren. De realisatie van een project met Tiny Houses zou daarmee aansluiten bij het beleid. Hierbij definiëren wij Tiny Houses zoals beschreven in de raadsbrief van maart 2019:

Tiny Houses zijn primaire, volwaardige woningen op kleine schaal. Ze worden bewust gebouwd en bewoond vanuit de behoefte een meer eenvoudig leven te leiden, minder gericht op consumeren en met een kleinere ecologische voetafdruk. Bij het ontwerp en de bouw van de kleine woningen wordt slim gebruik gemaakt van ruimte en innovatieve technologieën. Een Tiny House is maximaal 50 m², idealiter (deels) zelfvoorzienend, van goede kwaliteit en esthetisch gebouwd, functionerend als full-time bewoonde woning. Mobiel zijn is daarbij geen voorwaarde maar vaak een middel, volledig off-grid zijn is een mogelijkheid maar geen eis. (bron: website Tiny House Nederland)

Voor woningbouw lijkt ongeveer 7.000 m² beschikbaar gelet op de mogelijkheden die het grondwaterbeschermingsgebied geeft. Dit is te groot om alleen Tiny houses te realiseren, maar in combinatie met "reguliere" woningbouw (zie hierboven) is dit kleinschalig mogelijk en is er voldoende markt. In Nederland zijn hier voorbeelden van. Deze opzet is ook heel goed te combineren met de natuurtuin en mogelijk dit juist kan versterken in beheer en onderhoud van de natuurtuin. Vandaar dat deze variant hier niet verder uitgewerkt is, maar opgenomen is in de eerste variant als bovenstaand opgenomen.

Financieel

De grondopbrengsten bij Tiny houses zijn relatief laag. Bekostiging in combinatie met "reguliere" woningbouw is voorstelbaar. Indien op een goede manier gecombineerd met "reguliere" woningbouw is het resultaat van € 600.000,- als onder bovengenoemde variant haalbaar.



3. Camper plaatsen

Een initiatiefnemer (buurtbewoner) wil op deze plek een camping realiseren voor campers. Dit aan de westzijde van het perceel aansluitend bij Polysport. Hiervoor wil hij graag gefaseerd gronden van de gemeente overnemen. Hierbij wil hij starten met 5.000 m² en op den duur uitbreiden tot ongeveer 7.000 m² van het plangebied. De overige gronden van het plangebied kunnen in dit geval ingezet worden voor het buurtinitiatief (natuurtuin). Zie bijlage 2 voor het initiatief zoals dat is ingediend. Er moet vanuit milieuzoneringen een afstand van 30 meter in acht worden genomen vanaf de tennisvereniging. Gemotiveerd kan dit mogelijk minder zijn. Ruimtelijk zal gezien moeten worden hoe invulling gegeven wordt aan die strook.

Aansluiting beleid c.q. kader

- huidige bestemming (dagrecreatie),
- structuurvisie Dieren, mijn dorp van morgen, waarin dit gebied opgenomen is als ontwikkellocatie voor recreatie en toerisme en ruimte biedt voor een buurtinitiatief.
- Omgevingsvisie buitengebied, waarin opgenomen is dat we recreanten graag meer willen spreiden en geleiden via aantrekkelijke toegangspoorten.
- Masterplan Toerisme waarin opgenomen is dat er behoefte is aan innovatieve ontwikkelingen. Hierbij moet onder andere gedacht worden aan camperplaatsen. Er zijn op dit moment geen camperplaatsen aanwezig in onze gemeente. Dit zou dus een gewenste aanvulling op het huidige aanbod.
- ligging naast natura 2000 gebied. Dit maakt dat het toevoegen van (welke functie dan ook) goed onderzocht moet worden op de mogelijkheden ten aanzien van de uitstoot van stikstof.

Een invulling met camper plaatsen sluit aan bij het gestelde beleid voor deze plek. Er wordt een recreatieve invulling gegeven aan deze plek waar ook ruimte is voor het buurtinitiatief.

Toevoeging van Tiny houses

Wanneer een afstand van 10 meter tussen de campeerplaats en tiny houses wordt aangehouden dan is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de tiny houses. Dus dit zou gecombineerd kunnen worden.

Mogelijkheid voor Buurtinitiatief

Met de realisatie blijft er veel ruimte over om het buurtinitiatief voor de natuurtuin de ruimte te geven op de gronden die niet ingevuld worden voor de camperplaatsen.

Financieel

Wanneer de gronden voor een camper camping verkocht worden is de huidige inschatting is dat de grond een m² prijs heeft van ongeveer € 35,-. Als we dat aanhouden en aannemen dat het totale plan gerealiseerd kan worden, dan is het totaal 7.000 x € 35,- = € 245.000,-. Hier zijn de kosten die gemaakt moeten worden nog niet gerekend. Dit zijn kosten voor onder andere bestemmingswijziging en inrichting van overige gronden met groen. Het uiteindelijke resultaat zal hierdoor aanzienlijk lager liggen. Het is op dit moment nog een globale inschatting, maar de verwachting is dat resultaat circa € 150.000,- is.

In gesprek met initiatiefnemer is gebleken dat hij op dit moment niet de financiële mogelijkheden heeft om de grondprijs te kunnen betalen. Hij wil nog wel op zoek naar overige financiële mogelijkheden. Het is dus nog niet gezegd dat hij dit ook daadwerkelijk kan realiseren wanneer deze variant gekozen wordt om verder uit te werken. Initiatiefnemer wil deze camperplaats niet op een andere plek realiseren. Dit aangezien een motivatie is geweest om dit idee te starten komt aangezien hij liever geen woningbouw heeft op deze plaats.



Conclusie

Onderstaand is een schema opgenomen waar de verschillende varianten naast elkaar worden gezet en langs de verschillende gevraagde factoren zijn gezet.

	Passend bij beleid	Risico	Financieel	Mogelijkheid voor buurtinitiatief
1. Woningbouw	- Wijkt af van structuurvisie (vastgesteld 2019) voor onderzoeken recreatieve functie op deze plek. - sluit aan bij woonbeleid. - Coalitieakkoord - Woningbouw opgave waar we voor staan, tekort aan woonruimte.	- Wijkt af van recent vastgesteld structuurvisie.	Positief resultaat van 600.000 haalbaar.	Ja, met kansen van toevoeging Tiny houses
2. Tiny Houses (tijdelijk)	Zie onder 1. Woningbouw		Financieel niet aantrekkelijk.	
3. Recreatieve functie (camperplaatsen)	Sluit aan bij het beleid zoals dat is opgenomen in de structuurvisie, omgevingsvisie, Masterplan Recreatie en toerisme.	- Initiatiefnemer heeft geen ervaring met realiseren van campercamping. - heeft op dit moment geen financiële middelen voor aankoop gronden, is wel bereid hier nog naar op zoek te gaan. - Initiatiefnemer wil dit realiseren omdat hij hier geen woningbouw wil. Hiermee kan getwijfeld worden of initiatiefnemer de goede intrinsieke motivatie heeft.	Positief resultaat van 150.000.	ja

Let op de bovengenoemde bedragen zijn een indicatie, bij uitwerking moet blijken of dit resultaat ook behaald kan worden.