COLLEGEVOORSTEL

gemeente Rheden

| | |
|---|---|
| **Onderwerp** | **Principeverzoek Vivare wonen in Beverode Oost** |
| Datum collegevergadering | 3 november 2026 |
| Thema programmabegroting | Volkshuisvesting |
| Portefeuillehouder | Paul Hofman |
| Zaaknummer | |

## Samenvatting

Vivare overweegt het braakliggende perceel op de hoek Beverodelaan/ Admiraal Helfrichlaan te bebouwen.

Idee is een woongebouw te realiseren met 28 eenheden. Uit toetsing van de eerste schetsen (sept 2024) bleek dat woningbouw hier in beginsel kansrijk is. Het plan is daarop uitgewerkt. Het plan is besproken in de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) en naar aanleiding daarvan opnieuw gewijzigd en positief bevonden.

Vivare vraagt onze medewerking via dit principeverzoek.

## Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met het verder onderzoeken en uitwerken van het conceptplan Beverode-Oost en dit vast te leggen in een haalbaarheidsovereenkomst (hok) op verzoek van Vivare.

## Inleiding

Vivare werkt aan een conceptplan voor Beverode-Oost, dit is het grasveld tussen het Beverode gebouw en de Da Costa appartementen aan de Admiraal Helfrichlaan in Dieren.

In 2024 is een 1e ontwerp voor het plan bij de intaketafel besproken en kansrijk bevonden. Daarnaast is het plan al enige malen bij het CRK besproken. Ook het CRK heeft een positief advies gegeven.

Het conceptplan van Vivare voorziet in 28 deels levensloopgeschikte nultreden appartementen met een groene invulling van de buitenruimte en parkeren.

In het voorjaar van 2026 is er een informatiebijeenkomst in de wijk geweest waar inwoners input op konden geven. Al voor deze bijeenkomst heeft er een publicatie plaats gevonden op de website van Reinbouw (de samenwerkingspartner van Vivare in dit project) en dit heeft tot onrust in de buurt geleid. Buurtbewoners denken dat alles al is uitgedacht en vastligt.

In de zomer is een pas op de plaats gemaakt om te kijken hoe de verschillende partijen verder willen.

Vivare wil nu graag verder met het uitwerken van het plan en de participatie naar de buurt.

## Beoogd effect

Het realiseren van 28 deels levensloopgeschikte nultreden appartementen in Dieren waarmee ook de doorstroming op gang kan komen. Mensen in Dieren hebben aangegeven dat er weinig levensloopgeschikte woningen in de kern aanwezig zijn om naartoe te kunnen verhuizen.

De doorstroming houdt verband met het feit dat mensen meer passend bij de levensfase kunnen wonen en dat er verhuisketens op gang komen.

Dit draagt ook bij aan de global goals. Veilige, inclusieve, duurzame en leefbare gemeenschappen. Er worden woningen toegevoegd die in mindere mate aanwezig zijn in de kern Dieren.

## Argumenten

*1.1 Omgevingsvisie*

Met dit project vindt inbreiding/ verdichting plaats in Dieren. In de omgevingsvisie van de gemeente Rheden ligt de duidelijke voorkeur bij inbreiden (bouwen binnen de bestaande dorpskernen).
Hiermee wil Rheden het omliggende landschap en de kwetsbare natuur maximaal sparen ne beschermen. Hiervoor zetten we in op:

- Hoger bouwen waar dit passend is;
- Herontwikkelen en verdichten van de omgeving rondom de treinstations;
- Het benutten van ruimte binnen de dorpen, met behoud van karakteristieken en de sociale basis van de kernen.

*1.2 Doorstroming*

Mensen kunnen meer passend bij de levensfase een woning betrekken. Er zijn relatief weinig levensloopgeschikte nultreden appartementen in Dieren terwijl uit woningbehoefteonderzoek blijkt dat mensen wel willen verhuizen maar nu geen mogelijkheden zien. In diverse projecten in Dieren wonen nu mensen van wie de woning wellicht gesloopt gaat worden. Deze mensen hebben veelal een binding met Dieren (bijvoorbeeld het krijgen of bieden van mantelzorg). Dan is het fijn dat deze mensen in Dieren kunnen blijven maar de bestaande voorraad kan hier niet alleen in voorzien, om dit op te vangen is ook nieuwbouw nodig zodat er voldoende woningen zijn om naar door te stromen.

*1.3 Verhuisketens op gang*

Wanneer senioren verhuizen zorgt dat voor een keten van verhuizingen, de (grote) eengezinswoning die zij achterlaten aan een gezin, het gezin dat een woning achterlaat voor een jong stel en het stel dat een woning achterlaat voor een starter.

*1.4 Woningen toekennen aan eigen inwoners*

Via de prestatieafspraken en de huisvestingsverordening ligt vast dat 50% van de toegevoegde woningen aan eigen inwoners mag worden toegekend. Dat geldt ook voor deze locatie van Vivare.

## Kanttekeningen en/of risico’s

*1.1 Bezwaar omwonenden*

Diverse bewoners uit de buurt hebben zich bij de gemeente gemeld en hiermee zijn ook gesprekken gevoerd. Vandaar dat deze zomer een pas op de plaats is gemaakt. De bezwaren van omwonenden zitten op het gebied van bezonning/licht, verlies van uitzicht, verlies van groen en parkeren.

*1.2 Stikstof*

Op dit moment is er geen ruimte qua stikstof om dit project uit te voeren. Dit wordt momenteel verder onderzocht.

*1.3 Netcongestie*

Ook netcongestie speelt hier. Er is een vooraanmelding aanvraag netcapaciteit gedaan om tijdig te zorgen dat er voldoende capaciteit beschikbaar is voor de nieuwe woningen.

## Financiën

Kosten die gemeente Rheden maakt voor dit project worden verhaald via een haalbaarheidsovereenkomst op Vivare.

| | Bedrag (€) | Jaarschijf / jaarschijven |
|---|---|---|
| Eenmalige uitgaaf: | | |
| Investering: | | |
| Structurele lasten: | | |

## Uitvoering

Bij akkoord op dit voorstel wordt het project samen met Vivare vervolgd. Er wordt verder gewerkt aan participatie, de ontwerpen en de haalbaarheidsovereenkomst.

## Participatie en communicatie

Vivare wordt gevraagd om een uitgebreid participatieplan op te stellen volgens het voorbeeld van de gemeente Rheden. We vragen Vivare om vanuit de participatieladder in te zetten op meedenken/ advies vragen. Dit wordt opgenomen in de haalbaarheidsovereenkomst.

## Bijlagen

1. Voorlopig ontwerp
2. Voorlopig inrichtingsplan buitenruimte

De Steeg, 3 november 2026

Burgemeester en wethouders van Rheden,

Carol van Eert,
burgemeester

Bart Drewes,
gemeentesecretaris