

## Onderwerp

# Velp-Zuid, herstructurering deelgebied 3, stedenbouwkundig plan en omgevingskwaliteitsplan

Datum raadsvergadering	26 mei 2026
Thema programmabegroting	Leefomgeving
Portefeuillehouder	Paul Hofman
Zaaknummer	Z2025-000940

## Samenvatting

Vivare is in samenwerking met de gemeente Rheden bezig met de laatste fase van de herstructurering van Velp-Zuid. Voor het zogenaamde deelgebied 3, Hugo de Grootstraat en omgeving, is er nu een stedenbouwkundig plan om te werken naar vernieuwde wijk, waarvoor na sloop van 138 woningen, voor ongeveer 200 nieuwe woningen wordt gezorgd. Voor dit project is het nodig het beeldkwaliteitskader aan te passen. De gemeenteraad wordt daarom gevraagd het stedenbouwkundig plan en het omgevingskwaliteitsplan vast te stellen.

## Voorgesteld besluit

1. Het stedenbouwkundig plan 'Velp Zuid deelgebied 3', als bijgevoegd in Bijlage 1, vast te stellen;
2. Het omgevingskwaliteitsplan 'Velp Zuid deelgebied 3', als bijgevoegd in Bijlage 2, vast te stellen als kader voor welstand.

## Inleiding

Vivare heeft het afgelopen jaar een stedenbouwkundig plan uitgewerkt voor de herstructurering van deelgebied 3 van de Wijkvernieuwing Velp Zuid (hierna: WVZ). Dit deelgebied, Hugo de Grootstraat en omgeving, betreft het laatste deelgebied van de 6 deelgebieden zoals opgenomen in de met Vivare in 2012 gesloten Raamovereenkomst (met als leidraad het Stedenbouwkundig Programma van Eisen van SVP uit 2012 voor WVZ). De samenwerking ziet op de nieuwbouwontwikkeling van de wijk waarbij dat stedenbouwkundig Programma van Eisen vertrekpunt is voor de ontwikkeling.

## Beoogd effect

Met dit voorstel willen wij bereiken dat de laatste fase van de herstructurering van Velp-Zuid gerealiseerd kan worden, zoals dat is beoogd in de Raamovereenkomst Wijkvernieuwing tussen Vivare en de gemeente van 30 mei 2012 (**Bijlage 3**).

## Argumenten

### *1.1 Het plan zorgt voor het sluitstuk van de herstructurering van Velp-Zuid*

De gemeente heeft de afgelopen jaren met Vivare samengewerkt om Velp-Zuid te herstructureren en voor dit deelgebied kan deze herstructurering op een goede wijze worden afgerond. Bij de nu beoogde herstructurering worden extra woningen toegevoegd in overwegend het sociale huur segment. Eén van de doelstellingen van de herstructurering is om ook de openbare ruimte te verbeteren. Op grond van de Raamovereenkomst draagt Vivare 50 procent bij aan de extra m<sup>2</sup>'s openbare ruimte.

*1.2 Het stedenbouwkundig plan waar het afgelopen jaar aan is gewerkt, biedt een goede basis om de volgende fase in te gaan.*

Het stedenbouwkundig plan is in opdracht van Vivare opgesteld en door de gemeente getoetst aan gemeentelijk beleid en gemeentelijke inrichtingseisen.

Vervolgens wordt voor uitvoering van het plan een realisatieovereenkomst gesloten die vergelijkbaar is met een samenwerkingsovereenkomst zoals deze gebruikelijk is in ons standaardproces

*1.3 Dit zorgt voor een goede voortgang in het planproces*

Het 'Aanwijsbesluit adviesrecht Omgevingswet van de gemeenteraad Rheden' van 29 november 2022, bepaalt dat wanneer de gemeenteraad bindend adviesrecht heeft over aanvragen omgevingsvergunning in afwijken van de regels van het omgevingsplan (BOPA). In artikel 2 is opgenomen dat uw gemeenteraad bindend adviesrecht niet vereist acht bij aanvragen die passen binnen door de raad vastgesteld beleid, een stedenbouwkundige visie, een masterplan of een gebiedsvisie. Door het vaststellen van de stedenbouwkundige visie kan het college beslissen op aanvragen BOPA mits deze vallen binnen de stedenbouwkundige visie. Hierdoor is voor dit project verplicht adviesrecht niet meer nodig en kan de procedure sneller verlopen, zolang dat binnen de kaders van het stedenbouwkundig plan valt.

*2.1 Huidig welstandskader volstaat niet voor dit project*

Het huidig omgevingskwaliteitsplan geeft onvoldoende kaders voor welstand. In het omgevingskwaliteitsplan zijn specifieke richtlijnen opgenomen, rekening houdend met wat in een tuindorpsituatie als het plangebied, wenselijk is.

## Kanttekeningen en/of risico's

*1.1 Kosten voor de openbare ruimte zijn nog niet zeker.*

In de Raamovereenkomst uit 2012 heeft Vivare zich net als de gemeente verplicht bij te dragen aan de verbetering van de openbare ruimte. In het haalbaarheidsonderzoek dat in de intentiefase zal worden uitgevoerd, worden ook de kosten voor deze verbetering van open ruimte geraamd. Op voorhand kan niet worden uitgesloten dat herijking van bestaande budgetten nodig is.

*1.2 Plan is lijn met collegebesluit uit 2024 voor scenario sloop/nieuwbouw hoewel sommige belanghebbenden nog deels herstel wensen.*

Het college heeft op 15 oktober 2024 (**Bijlage 4**) een zorgvuldige belangenafweging gemaakt en gekozen voor de uitwerking van optie 'Volledige sloop-nieuwbouw'. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) heeft naar aanleiding van een verzoek tot aanwijzing van enkele woningen als monument (**Bijlage 5**) op 11 maart 2025 het volgende geadviseerd:

*'De commissie is tot de conclusie gekomen dat de woningen, op grond van de Erfgoedverordening Rheden, onvoldoende kwaliteit hebben en adviseert het college om de woningen niet aan te wijzen als gemeentelijk monument ...'*

en

*'... De commissie adviseert het college wel een gewogen aanpak te overwegen, met deels herstel en deels nieuwbouw...'*

Het advies van de CRK over deze gewogen aanpak hebben wij ter harte genomen. Uit onze overwegingen en bij uitwerking van het stedenbouwkundig plan is ons (opnieuw) gebleken dat behoud van deel van de woningen in deelgebied 3 een grote impact heeft op het te realiseren programma. Ook Vivare kiest weloverwogen voor sloop van haar bezit om zodoende

meer en levensloopbestendige woningen te realiseren. Het huidige stedenbouwkundige plan is ook een vervolg op contractuele afspraken met Vivare zoals vastgelegd in de Raamovereenkomst met het bijbehorende Stedenbouwkundig programma van Eisen, waar in nog geen keuze was gemaakt tussen beperkte sloop en nieuwbouw of volledige sloop en nieuwbouw). De huidige uitwerking in Stedenbouwkundig plan is dus ook in lijn met het collegebesluit van 24 oktober 2024 en vormt het vertrekpunt voor de herstructurering van dit laatste deelgebied 3 van de WVZ. Het verzoek tot aanwijzing van monument is afgewezen (**bijlage 7**). In december 2025 en februari 2026 is het plan gepresenteerd aan de CRK. De CRK heeft het stedenbouwkundig plan positief beoordeeld.

### 1.3 Het planproces wordt losgekoppeld van dat voor de Jumbo

Aanvankelijk was het voornemen om de herontwikkeling van Jumbo aan de IJsselstraat in dit plan te betrekken. Omdat de planvorming van beide projecten in verschillende snelheden verloopt is er voor gekozen de plannen los van elkaar in procedure te brengen.

## Financiën

In de Meerjareninvesteringsbegroting is een krediet voor de Herstructurering woongebieden opgenomen ter hoogte van een bedrag van €1.322.040,- In de komende haalbaarheidsfase worden de investeringen geraamd en hoe deze tussen partijen worden verdeeld.

	Bedrag (€)	Jaarschijf / jaarschijven
Eenmalige uitgaaf:	n.v.t	
Investering:	€ 1.322.040	2026 t/m 2030
Structurele lasten:	n.v.t	

## Uitvoering

Het gemeentelijke kernteam zal in samenwerking met de projectleider(s) van Vivare de onderwerpen die zijn benoemd in de overeenkomst uitwerken om zo mogelijk (bij ingeschatte haalbare ontwikkeling) een realisatieovereenkomst gericht op concrete afspraken voor realisatie van de nieuwe Openbare Ruimte, tot stand te kunnen brengen.

Parallel aan en aansluitend op het stedenbouwkundig ontwerp worden onderzoeken uitgevoerd die nodig zijn om de evenwichtige toedeling van functies en de uitvoerbaarheid aan te tonen. Dit als basis voor de aanvraag BOPA. In geval van een positief het raadsbesluit zal een aanvraag BOPA in behandeling worden genomen zonder de raad om bindend adviesrecht te vragen als de aanvraag in lijn is met het stedenbouwkundig plan.

Bij de BOPA is de uitgebreide procedure aan de orde, waarbij gelegenheid is tot het indienen van zienswijzen voor een ieder. Na een besluit over de BOPA is er mogelijkheid tot het instellen van beroep.

Met Vivare zal een realisatieovereenkomst worden opgesteld gericht op concrete afspraken voor realisatie van de nieuwe Openbare Ruimte.

## Participatie en communicatie

Vivare heeft bij het uitwerken van een stedenbouwkundige visie overleg gehad met de leden van een werkgroep (dit zijn bewoners uit de wijk) en de huurdersvereniging. Participatie is door uw gemeenteraad verplicht gesteld voor een dergelijke aanvraag BOPA. Bij de aanvraag BOPA zal Vivare het participatieverslag indienen. In het voortraject heeft Vivare al veelvuldig contact gehad met bewoners, en ook met omwonenden is er contact geweest. Niet iedereen is blij met

de ontwikkeling, sommige bewoners willen blijven wonen waar ze wonen en er is geweest op cultuurhistorische waarde. Anderen zijn zeker wel blij met de ontwikkeling en de beoogde verbetering van de woonkwaliteit van de nu sterk verouderde woningen. Desgewenst kunnen mensen een zienswijze indienen op de BOPA en/of beroep aantekenen.

Communicatie zal in overleg met Vivare gebeuren. Er komt in ieder geval een bekendmaking van de aanvraag BOPA en van de start terinzagelegging van het ontwerpbesluit BOPA.

## Bijlagen

1. Stedenbouwkundig plan 'Velp Zuid deelgebied 3', 11 februari 2026
2. Omgevingskwaliteitsplan 'Velp Zuid deelgebied 3', 11 februari 2026
3. Raamovereenkomst Wijkvernieuwing Velp-Zuid, Vivare en gemeente, 30 mei 2012
4. Stedenbouwkundig Programma van Eisen herstructurering van Velp-Zuid, mei 2011
5. Collegebesluit 15 oktober 2024, scenario's Velp-Zuid, deelgebied 1
6. Verzoek aanwijzing enkele woningen tot monument
7. Collegebesluit 1 april 2025 , besluit op verzoek aanwijzingen enkele woningen tot monument

De Steeg, 14 april 2026

Burgemeester en wethouders van Rheden,

Carol van Eert,  
burgemeester

Bart Drewes,  
gemeentesecretaris