



B en W-voorstel

portefeuillehouder
R. Haverkamp

begrotingsprogramma
3 Gebiedsontwikkeling

draagt bij aan Global Goal(s)
 7 Betaalbare en duurzame energie
 11 Duurzame steden en gemeenschappen
 13 Klimaatactie
 17 Partnerschappen om doelstellingen te bereiken

b en w-vergadering

agendapunt

bijlage(n)
5

rol raad
Ter kennisneming

onderwerp
Admiraal Helfrichlaan 87B Dieren (voormalige hockeyvelden), gebiedsontwikkeling

INHOUD VOORSTEL

Instemmen met:

- De initiatiefgroep Dieren-West de ruimte geven om een uitwerking te maken voor het terreindeel dat niet benodigd is voor woningbouw van de Admiraal Helfrichlaan 87b als natuurtuin.
- het geven van een periode tot 31 december 2021 aan de initiatiefgroep Dieren-West om een businesscase te maken voor een Solarpark boven parkeerplaats Het Nieuwland in Dieren.
- onderzoeken van mogelijkheden voor woningbouw op voormalige hockeyvelden aan de Admiraal Helfrichlaan 87b in Dieren en hiervoor af te wijken van de structuurvisie Dieren om kansen te benutten voor recreatieve functies op deze plek.

1 Wat is de aanleiding?

De gronden aan de Admiraal Helfrichlaan 87b (2,2 ha groot) waren tot maart 2018 in gebruik door Mixed Hockey club Dieren. De club is 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 met als kader de structuurvisie Dieren. Hierover zijn we al in gesprek geweest, maar dit heeft nog niet geleid tot een haalbaar plan.

In eerste instantie is in 2018/begin 2019 gesproken met Polysport (buurman aan het perceel) voor mogelijke uitbreiding van de activiteiten. Deze ontwikkeling/verkoop aan Polysport is niet door gegaan.

Inwonersinitiatief Dieren-West. 'Een duaal initiatief'

Daarna is er vanuit de buurt een initiatief gekomen waarbij, op de gronden aan de Adm. Helfrichlaan 87b, een natuurtuin wordt gerealiseerd. Dit initiatief betreft een invulling van de volledige kavel (2,2 ha). Volgens de buurtbewoners is het idee van deze natuurtuin onlosmakelijk verbonden is met hun idee van een "SolarParking op de parkeerplaats bij de sportvelden op Het Nieuwland, zie bijlage 1: "Inwonersinitiatief Dieren-West, Een duaal initiatief".

Hierop is kenbaar gemaakt dat we positief zijn over dit initiatief, maar dat de kavel in totaal voor alleen een natuurtuin te groot is, maar dat mogelijk in combinatie met een andere functie op het terrein wel ruimte blijft voor het buurtinitiatief. Het Solarpark op de huidige parkeerplaats van het Nieuwland zou ook een mooie duurzame toevoeging zijn als dat te realiseren is.

Initiatief natuur camperplaats

Tevens is er in augustus 2020 van een buurtbewoner met medewerking van Polysport, het initiatief gekomen voor een natuurcamperplaats uitgaande van ca 40 plekken, eveneens ingetekend op een deel van de kavel van 2.2 ha. (bijlage 2).

College:

Naar aanleiding van deze verschillende initiatieven die er zijn voor het perceel aan de Admiraal Helfrichlaan heeft college september 2020 in collegevergadering besloten dat ze voor deze kavel graag drie varianten uitgewerkt ziet om een keus te kunnen maken welke invulling te willen geven aan de kavel, te weten:

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

Rekening houdende met burgerinitiatieven.

Overweging is dat woningbouw financieel voordeel oplevert.

Raadsmotie: bouwen voor de toekomst

Daarnaast is in de gemeenteraad in november 2020, 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 dit voorstel wordt een richting gegeven voor de invulling van dit terrein met woningbouw en natuurtuin en invulling gegeven aan de raadsmotie bouwen voor de toekomst.

2 Wat is het bestaand beleid c.q. kader?

- Coalitieakkoord 2018-2022 Rheden geeft energie: Inwoners en ondernemers komen steeds makkelijker zelf met initiatieven en plannen. We willen de initiatieven in de samenleving zo actief mogelijk faciliteren waarbij versterking en behoud van de kernkwaliteiten centraal staan.
- 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.
- Structuurvisie Dieren, mijn droom van morgen (april 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.*
- bestemmingsplan landelijk gebied (2010): De gronden zijn bestemd voor Dagrecreatie met in bijlage 3 opgenomen alleen toegestaan Veldcomplex (met verlichting) en kantine.
- Ligging in grondwaterbeschermingsgebied.
- Woonvisie 2020-2026 (september 2020), Samen wonen in Rheden.
- Woningbouwopgave waar we voor staan, tekort aan woonruimte.
- Vastgoedbeleid/grondbeleid; gronden zoveel mogelijk inzetten voor beleidsdoeleinden, indien dat niet mogelijk is, verkopen van deze gronden.
- Duurzaamheid.

3 Wat willen wij bereiken op de genoemde Global Goal(s)?

Door (deels) mee te werken aan het inwonersinitiatief van Dieren West, een duaal initiatief, en woningbouw te realiseren op de deze locatie wordt een bijdrage geleverd aan de genoemde Global Goals.

4 Wat gaan wij ervoor doen?

Om inzicht te geven in de mogelijkheden voor de kavel aan de Admiraal Helfrichlaan 87b waarbij de inwonersinitiatieven een plaats hebben is bijgevoegde memo (bijlage 3) opgesteld. Hierin zijn de mogelijkheden voor woningbouw, Tiny houses en camperplaatsen nader onderzocht. We stellen voor om te kiezen voor (deels) het inwonersinitiatief met een toevoeging van woningbouw met Tiny houses op deze locatie aangezien:

- We graag meedenken hoe we bewonersinitiatieven een plaats kunnen geven.
- Er in onze gemeente weinig plekken zijn voor nieuwbouw.
- Locaties voor nieuwbouw van woningen gezocht moeten worden binnen de bestaande kernen.
- We een opgave hebben voor woningbouw en er een tekort aan woonruimte is.
- De gemeenteraad een motie heeft aangenomen om de mogelijkheden voor woningbouw op deze plek te onderzoeken.

- In de nabijheid van deze locatie andere mogelijkheden zijn om een recreatieve functie te realiseren in lijn met de Structuurvisie, bijvoorbeeld het leeggevalen sportveld iets verderop. Woningbouwlocaties zijn lastiger te vinden.
- In de Woonvisie de wens is opgenomen voor bijzondere woonvormen. Tiny houses kunnen meegenomen worden in de uitwerking van de plannen.
- Financieel het meest interessant is.

De invulling camperplaats is ook overwogen. Dit is gebeurd aan de hand van een voorstel van een buurtbewoner. Dit voorstel bleek financieel niet haalbaar wanneer hij de gronden aan moet kopen. Een motivatie van de initiatiefnemer om dit plan in te dienen was dat hij de bouw van woningen niet wenselijk vindt. Dit vanwege onder andere te verwachten toename aan verkeersbewegingen. Deze wens weegt ons inziens niet op tegen de behoefte aan woningbouw in onze gemeente.

Woningbouw is geen Dagrecreatie conform de huidige bestemming en geen recreatieve functie zoals opgenomen in de structuurvisie voor deze locatie. Hiermee wijkt deze functie af van vigerende bestemming en de Structuurvisie. Ten tijde van het opstellen van de structuurvisie waren we al 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 omdat de woningbouwopgave destijds niet zo urgent was zoals nu het geval. Anders was destijds wellicht deze optie ook in beeld geweest.

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 een andere locatie in de buurt, bijvoorbeeld het leeggevalen sportveld iets verderop. Bij afwijken van beleid als opgenomen in de structuurvisie is de keus voor woningbouw een logische op deze plek grenzend aan bestaande woonomgeving; afronding van de bebouwde kom.

Door in te stemmen met dit voorstel wordt de werkgroep de ruimte geboden om haar plannen voor de natuurtuin en Solarparking verder uit te werken. Tevens gaat de gemeente de mogelijkheden voor woningbouw verder onderzoeken met daarbij een combinatie van Tiny houses. Er is een combinatie voorstelbaar van de natuurtuin en de Tiny houses waardoor deze functies elkaar versterken. Het inwonersinitiatief wordt de mogelijkheid geboden om invulling te geven aan hun initiatieven voor een natuurtuin en een Solarpark binnen de (ruimtelijke) kaders die de gemeente stelt. Hierbij wordt de ontwikkeling aan de Admiraal Helfrichlaan 87b (woningbouw en natuurtuin) en de uitwerking van het Solarpark als twee losstaande initiatieven gezien. Als blijkt dat woningbouw mogelijk is, en in welke vorm, wordt de initiatiefgroep Dieren-West de ruimte geboden om op de overige gronden aan de Admiraal Helfrichlaan 87b, waar geen woningbouw beoogd is, plannen voor een natuurtuin uit te werken. Is woningbouw niet mogelijk is, dan wordt er een heroverweging gemaakt voor de mogelijkheden op deze kavel. Vanwege de volgtijdelijkheid van de plannen is het belangrijk op dit punt in goed overleg te blijven met de initiatiefnemers.

De uitwerking voor de natuurtuin moet minimaal de volgende onderdelen bevatten: een inrichtingsplan, inzicht in financiering, beheer en onderhoud. Op basis hiervan kunnen wij besluiten of dit haalbaar is of niet. Mocht dit leiden tot een haalbaar plan dan moeten er afspraken gemaakt worden over onder andere beheer/looptijd/financiën.

Voor de businesscase voor het Solarpark krijgt de initiatiefgroep Dieren-West tot 31 december 2021 de tijd.

We stellen geen inhoudelijk procesbegeleider ter beschikking voor de natuurtuin en het Solarpark, het is een initiatief van de initiatiefgroep dus het is ook aan de initiatiefgroep om het plan verder uit te werken. De initiatiefgroep kan natuurlijk wel gebruik maken van de reguliere informatievoorziening en advisering vanuit de gemeente.

Beoogd proces:

- Informeren initiatiefnemers over dit besluit.
- Uitgangspunten opstellen voor woningbouw op deze locatie aansluitend bij beleid, wet- en regelgeving en stedenbouwkundige en verkeerskundige uitgangspunten.
- Omgeving informeren over deze uitgangspunten en reacties hierop op te halen. Samen met buurtinitiatief.
- Na het informatiemoment een startnotitie met uitgangspunten voor de woningbouw en vervolgproces voorleggen via uw college aan de Raad.

5 Wat zijn de financiële consequenties?

Aan dit besluit zijn geen financiële consequenties verbonden. 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.

Inzicht verloop beschikbaar budget	Structureel/incidenteel	2019	2020	2021	2022
Budget					
<i>Af: aangegane verplichtingen</i>					
<i>Bij: inkomsten</i>					
Beschikbaar					
Gevraagd budget					
Restant budget nog beschikbaar					

6 Wat zijn de risico's?

- Bestaand beleid en/of wet en regelgeving kan in de planvorming belemmerd en of beperkend blijken te zijn.
- Een risico is het ontbreken van voldoende draagvlak omdat de plannen mogelijk als ongewenst ervaren worden door direct omwonenden. Woningbouw leidt vaker tot weerstand, maar ook invulling natuurtuin en Solarparking kan op weerstand stuiten.
- Een risico is dat de initiatiefgroep een plan maakt met veel draagvlak, maar financieel niet uitvoerbaar is.

7 Wat is het draagvlak voor dit voorstel?

Inwonersinitiatief Dieren-West ziet liever volledige medewerking aan hun duale inwonersinitiatief, maar begrijpt dat de gemeente meerdere doelen nastreeft en ook graag een toevoeging van woningbouw ziet. De initiatiefnemer van de camperplaatsen heeft tevens te kennen gegeven het belang van de gemeente te zien ten aanzien van de behoefte aan woningen, hoewel hij als buurtbewoner hier op tegen is. Inwonersinitiatief Dieren-West staat er open voor om de ontwikkeling van dit terrein gezamenlijk oppakken, waarbij de gemeente verantwoordelijk is voor de woningbouw, de initiatiefgroep aan de slag gaat met de natuurtuin en het Solarpark. De initiatiefgroep heeft al wel te kennen gegeven dat de directe omgeving liever geen woningbouw heeft ter plaatse.

Het voorgenomen besluit wordt op 10 februari nog besproken met direct omwonenden. Uitkomst daarvan wordt door portefeuillehouder gedeeld in college en meegewogen in besluitvorming over dit voorstel door uw college.

8 Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd?

Door middel van verzenden van bijgevoegde brieven aan de initiatiefgroep Dieren-West en initiatiefnemer voor natuur camperplaats worden zij over dit besluit geïnformeerd.

De omgeving wordt te zijner tijd geïnformeerd over de uitgangspunten, de verschillende rollen die de initiatiefgroep en gemeente vervullen en de wijze waarop de reacties worden opgehaald. Deze wijze van informeren willen we samen met de initiatiefgroep vorm geven. Het zou kunnen dat we dit gaan doen wanneer fysieke bijeenkomsten weer mogelijk zijn gelet op Corona. Tevens wordt dan het draagvlak gepeild.

9 Wordt er een evaluatie uitgevoerd?

Bij het voorstel voor startnotitie aan raad worden uitkomsten van de informatiebijeenkomst en samenwerking met initiatiefgroep Dieren-West gedeeld.

De Steeg,