

Onderwerp

Ruimtelijke kaders ontwikkeling Spankerenseweg en Arnhemsestraatweg

Datum raadsvergadering	22 april 2025
Thema programmabegroting	Volkshuisvesting
Portefeuillehouder	Gea Hofstede
Zaaknummer	3780

Samenvatting

Om tot ontwikkeling van de locaties Arnhemsestraatweg (Velp) en Spankerenseweg (Dieren) over te gaan, is het wenselijk kaders vast te stellen waarbinnen deze ontwikkelingen moeten worden vormgegeven. In de bijgevoegde Kadernotitie zijn die ruimtelijke en programmatische kaders opgenomen. Gevraagd wordt om deze kaders vast te stellen.

Voorgesteld besluit

1. De Kadernotitie vast te stellen voor ontwikkeling van de locaties aan de Arnhemsestraatweg nabij nummer 101 in Velp en Spankerenseweg 79 in Dieren.

Inleiding

Op 24 september 2024 heeft de raad een positieve zienswijze gegeven op het voornemen van het college om over te gaan tot de verwerving van de percelen Spankerenseweg 79 in Dieren en Arnhemsestraatweg nabij 101 in Velp. De raad heeft voorts het college opdracht gegeven om te starten met de planologische ontwikkeling van deze percelen, zodat nieuwe buurten kunnen worden gerealiseerd.

In de bijgevoegde Kadernotitie worden de kaders voorgesteld voor deze ontwikkelingen. Die kaders hebben betrekking op het programma, ruimtelijke kwaliteit en planologische randvoorwaarden voor ontwikkeling van de nieuwe woonbuurten. Deze kaders zijn tot stand gekomen met inbreng die is gedeeld op de participatiebijeenkomsten

De locaties worden herontwikkeld tot woonbuurten waarbinnen ook asielzoekers worden opgevangen. Dit draagt bij aan de huisvestingsdoelstellingen van de gemeente Rheden en helpt om de druk op het Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA) te verlichten.

In een later stadium, maar voordat de schetsontwerpen voor beide locaties gereed zijn, wordt de Commissie Ruimtelijke kwaliteit geconsulteerd en worden de beeldkwaliteitskaders verder ingevuld. Tezamen met de invulling van het bindend adviesrecht van de raad voor de bijbehorende Bopa-procedure wordt aan de raad een beeldkwaliteitsplan ter vaststelling voorgelegd. Het beeldkwaliteitsplan zal aansluiten op de stedenbouwkundige onderlegger die wordt opgenomen in het schetsontwerp.

Deze kadernotitie legt onder meer de volgende kaders vast:

- De dichtheid van het woningprogramma, waardoor het kader wordt geschapen voor de bouw van ongeveer 225 - 250 woningen tezamen op beide locaties;
- De noodzaak om voor verschillende doelgroepen te bouwen, te differentiëren in typologie van woningen (grondgebonden en gestapeld) en verschillende huurklassen te bouwen;

- Naast grondgebonden woningen ook gestapelde bouw tot ongeveer 6 bouwlagen in Dieren mogelijk te maken;
- In Velp wordt ruimte geboden aan gestapelde bebouwing met een rank en slank iconisch hoogteaccent waardoor een representatieve entree van Velp ontstaat en de groene structuur van de dorpsrand langs de A12 kan worden behouden;
- De locatie in Velp zal een luwe verblijfsruimte moeten bieden;
- De stedenbouwkundige aansluiting op de wijk Stenfert (Dieren) en behoud van de groene structuur van de Arnhemsestraatweg (Velp);
- De oplossing van de parkeerbehoefte op eigen terrein te zoeken;
- Het realiseren van mogelijkheden voor ontmoeting voor bewoners van de nieuwe buurten en voorzieningen voor vluchtelingen.

Beoogd effect

De Kadernotitie beoogt de ruimtelijke kaders vast te leggen waarbinnen de locatie-ontwikkeling van de beide locaties vorm moet krijgen. Hiermee stuurt de raad op de belangrijkste aspecten van de ontwikkelingen. Het gaat om het voorgestane programma, de ruimtelijke (beeld)kwaliteit van de woningen en het openbaar gebied en de aansluiting van de ontwikkeling op de omgeving.

Argumenten

1.1: Het is van belang de raad vroegtijdig in positie te brengen om de kaders vast te laten stellen.

Voor de planologische onderleggers voor de ontwikkeling van de locaties worden Bopa-procedures gevolgd. De kaders geven houvast voor de vormgeving van de ontwikkeling voor zowel de gemeente als Vivare die de ontwikkelingen ter hand gaat nemen.

1.2: De kaders sluiten aan op de in de raad van 24 september 2024 geuite wens veel verschillende woningen voor de verschillende doelgroepen te realiseren en rekening te houden met bestaande stedenbouwkundige opzet van de wijk Stenfert en maken het mogelijk de entree van Velp te versterken.

De kaders zijn er op gericht om het gewenste programma mogelijk te maken, maar dit ook te doen op de stedenbouwkundige meest gewenste wijze. Hierdoor kan een goed woonklimaat worden geboden en wordt aansluiting gezocht bij de stedenbouwkundige opzet van Stenfert en wordt het mogelijk gemaakt om de entree van Velp te accentueren. Hierbij is zoveel mogelijk rekening gehouden met de wensen en zorgen van belangstellenden van de participatie-avonden (zie Participatie en Communicatie).

Kantttekeningen en/of risico's

1.1 Een te strak kader kan haalbaarheid onder druk zetten. Op dit moment wordt het proces van 'rekenen en tekenen' gestart door Vivare. Gelet op de gewenste snelheid van de ontwikkeling is het van belang dat op korte termijn duidelijkheid komt te bestaan over het speelveld voor ontwikkeling. Enerzijds kunnen de kaders door de start van het ontwikkelproces passend worden gemaakt op de potentie van de locaties en actuele wensen van omwonenden en de raad, anderzijds kan een te strak kader haalbaarheid onder druk zetten. Er is om deze reden voor gekozen om de ontwikkelkaders richtinggevend te laten zijn en zo nog ruimte voor flexibiliteit in de ontwikkelingen te houden.

1.2 Nog milieutechnische belemmeringen mogelijk. Door de gewenste snelheid in de ontwikkeling loopt het proces van rekenen en tekenen ook gelijk op met de onderzoeken naar (milieutechnische) belemmeringen. Hoewel de belangrijkste belemmeringen indicatief in beeld zijn gebracht, kunnen niet alleen nader onderzoek, maar ook uitspraken van de rechter over stikstofdepositie of veranderende wetgeving tot gevolg hebben dat bijvoorbeeld

geschoven moet worden met bouwvolumes of dat noodzakelijke (energie)voorzieningen aanpassing van het programma vergen.

Financiën

De Kadernotitie heeft geen (directe) financiële impact. De tabel is daarom niet ingevuld.

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

Uitvoering

Het gemeentelijke projectteam werkt in samenwerking met de projectmedewerkers van Vivare de plannen uit.

Participatie en communicatie

In januari en februari hebben informatie-avonden voor de ontwikkelingen plaatsgevonden. Omwonenden en belangstellenden hebben hun wensen en zorgen voor ontwikkeling kenbaar kunnen maken. In de rapporten die als bijlage zijn bijgevoegd is een overzicht te vinden van de naar voren gebrachte ideeën, wensen en zorgen. In de Kadernotitie zijn de meningen van omwonenden en belangstellenden afgewogen en verwerkt. Het gaat dan in het bijzonder om de volgende aspecten:

<i>Spankerenseweg</i>	<i>Arnhemsestraatweg</i>
Maak een groene buurt	Maak een geluidswerende voorziening of geluidswerend bouwwerk
Denk aan voldoende mogelijkheden voor doorstromingen en bouw levensloop bestendige starters- en seniorenwoningen	Gestapelde bouw passend bij bestaande bouwvolumes is mogelijk, wellicht ook ruimte voor grondgebonden woningen
Een mix van grondgebonden woningen en hogere gestapelde bouw op enige afstand van de bestaande woningbouw	Behoud groene structuur
Denk aan verkeers- en sociale veiligheid door openheid en verlichting en wikkelparkeren in het gebied af	Let op ontsluiting op Arnhemsestraatweg en los parkeren op eigen terrein op
Maak ruimte voor ontmoeting	Zorg voor ontmoeting

Zodra er een voorlopig ontwerp beschikbaar is, zal opnieuw een participatie-avond voor elke ontwikkellocatie worden georganiseerd. Na deze participatie-avonden wordt de raad in de gelegenheid gesteld het adviesrecht voor de Bopa-procedures voor de ontwikkelingen uit te oefenen en het beeldkwaliteitsplan vast te stellen.

In tussentijd worden belangstellenden op de hoogte gehouden met nieuwsbrieven over de ontwikkeling.

Bijlagen

1. Nieuwsbrief Spankerenseweg participatieavond januari 2025
2. Nieuwsbrief Arnhemsestraatweg participatieavond februari 2025

De Steeg, 18 maart 2025

Burgemeester en wethouders van Rheden,

Carol van Eert,
burgemeester

Bart Drewes,
gemeentesecretaris