gemeente Rheden

# B en W-voorstel

**Portefeuillehouder**
P. Hofman

**Begrotingsprogramma**
4 Ruimtelijke Ontwikkeling

**b en w-vergadering**

**agendapunt**

**bijlage(n)**
1.Concept ontwerp bestemmingsplan
2. Verbeelding
3. Aanmeldnotitie vormvrije mer (opgenomen in ontwerp bestemmingsplan)

**rol raad**
Ter kennisneming

**onderwerp**
Ontwerp bestemmingsplan Velp 2016, Woongebieden-Zuid, locatie Sophiastraat 51-IJsselstraat 63-65 in Velp

**INHOUD VOORSTEL**

1. Instemmen met het ontwerp bestemmingsplan Velp 2016, Woongebieden-Zuid, locatie Sophiastraat 51-IJsselstraat 63-65 in Velp;
2. Instemmen met de aanmeldnotitie vormvrije mer beoordeling en besluiten dat voor het realiseren van een functiewijziging aan de Sophiastraat 51-IJsselstraat 63-65 in Velp geen milieueffectrapportage (m.e.r.) behoeft te worden opgesteld;
3. Het ontwerp bestemmingsplan ter inzage leggen ingevolge de procedure ex artikel 3.8 lid 1 Wro;
4. Instemmen met het ontwerp beeldkwaliteitsplan en gewijzigde toetsingskader ten behoeve van de welstandstoets.

## 1 Wat is de aanleiding?

Sophiastraat 51 en IJsselstraat 63-65 te Velp is gelegen in het vigerende bestemmingsplan 'Velp 2016, Woongebieden-Zuid' en heeft de bestemming 'bedrijf'. Op grond van het bestemmingsplan is het perceel bestemd voor bedrijfsmatige activiteiten. Het realiseren van grondgebonden woningen, zoals gewenst door initiatiefnemer, past niet binnen de bestemming en een herziening van het vigerende bestemmingsplan is noodzakelijk om het plan mogelijk te maken. De planschadeverhaalsovereenkomst is inmiddels ondertekend en de nodige onderzoeken zijn uitgevoerd. Uw college heeft op 12 oktober 2022 besloten om in principe medewerking te verlenen aan het plan.
Ook de vigerende welstandsnota is niet toereikend om in een later stadium bouwplannen in het kader van de benodigde omgevingsvergunningen te toetsen op redelijke eisen van welstand. Gelijktijdig met het bestemmingsplan wordt daarom een herziening van het toetsingskader ten behoeve van de welstandstoets in procedure gebracht. Het herziene toetsingskader wordt gevormd door het beeldkwaliteitsplan. Voor de nieuwbouw geldt vervolgens Welstandsniveau 1, Bijzonder. Een hoog toetsingsniveau is het uitgangspunt bij nieuwbouw situaties (staat in de welstandsnota). Ook is het één van de uitgangspunten van de notitie bouwen op achterterreinen die als kader gold in het bepalen van de kansrijkheid van dit initiatief: verbetering ruimtelijke kwaliteit. De welstandsnota en het beeldkwaliteitsplan zijn hiervoor de instrumenten om daarop toe te zien. Het beeldkwaliteitsplan en het daarin opgenomen toetsingskader dienen gelijktijdig met het bestemmingsplan in procedure gebracht te worden en zijn daarom opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan.
Het betreft hier het eerste plan dat met toetsing aan het beleid bouwen op achterterreinen wordt toegestaan. Gelet op de tijd en moeite die het heeft gekost om dit plan zover te krijgen dat een ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd kan worden, zouden we een kritische kanttekening kunnen zetten bij het toetsingskader. De vraag is of de gestelde kwaliteitseisen proportioneel zijn voor een dergelijk beperkt plan. Voor de initiatiefnemer vraagt dit ook forse investeringen. Onderhavig plan is in overleg met omwonenden tot stand gekomen waarbij wel dankbaar gebruik is gemaakt van de kwaliteitseisen om tot een gedragen plan te komen. Met het opstellen van de omgevingsvisie en het omgevingsplan zal worden afgewogen welke kwaliteitseisen passend zijn bij een ontwikkeling van deze omvang.

**2 Wat is het bestaand beleid c.q. kader?**
- Het beleidskader 'Bouwen op achterterreinen'
- Wet op de ruimtelijke ordening;
- Structuurvisie Velp;
- Woonvisie 2020-2026;
- Bestemmingsplan 'Velp 2016, Woongebieden-Zuid';
- Welstandsnota gemeente Rheden.

**3 Wat willen wij bereiken?**
Door voorliggend plan wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd. Een bedrijfsbestemming (garagebedrijf) verdwijnt uit een woongebied. Ook worden er duurzame, levensloopbestendige woningen toegevoegd aan de woningvoorraad. Vanuit het beleid is het toevoegen van meer woningen wenselijk, op deze locatie wordt hier invulling aan gegeven.

**4 Wat gaan wij ervoor doen?**
Met de initiatiefnemer is een, door het college goedgekeurde, intentieovereenkomst gesloten. Hierin zijn voorwaarden opgenomen, waaraan inmiddels in voldoende mate is voldaan. Vervolgens is het voorliggende ontwerpbestemmingsplan opgesteld.
Voorgesteld wordt om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. De eventueel ingediende zienswijzen zullen na afloop van deze termijn beoordeeld worden. Bij het beoordelen van deze zienswijzen wordt bekeken of deze aanleiding geven om wijzigingen of aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aan te brengen. Vervolgens is het aan de gemeenteraad om onderhavig bestemmingsplan vast te stellen.

**5 Financiële consequenties**
Er zijn geen financiele consequenties. De initiatiefnemer draagt de kosten van het vervaardigen van het bestemmingsplan en het bouwplan. De ontwikkeling vindt plaats voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De intentieovereenkomst is met het oog hierop opgesteld. Voor de kosten van de procedure worden leges geheven. De initiatiefnemer heeft de gemeente van eventuele planschade gevrijwaard, hiervoor is een planschadeverhaalsovereenkomst opgesteld. De ambtelijke inzet wordt gedekt uit de de leges. Er zijn voor de gemeente geen verdere kosten verbonden aan deze ontwikkeling.

**6 Personele consequenties**
Er zijn geen personele consequenties. De werkzaamheden die uitgevoerd dienen te worden passen binnen de bestaande capaciteit en kennis van de huidige ambtenaren.

**7 Wat zijn de risico's?**
Het is niet uitgesloten dat tijdens de ter inzage legging van het bestemmingsplan dermate zwaarwegende zienswijzen tegen het bestemmingsplan worden ingebracht dat bij afweging van belangen moet worden besloten het bestemmingsplan niet vast te stellen of gewijzigd vast te stellen.

**8 Communicatie en participatie**
De initiatiefnemer is halverwege april 2021 bij alle aan de locatie grenzende bewoners langs geweest om hen te informeren van het plan. Op 12 juli 2022 is nog een informatie avond georganiseerd voor de omwonenden.
Voor het overige zal het draagvlak moeten blijken tijdens de te doorlopen bestemmingsplan procedure.

**9 Wordt er een evaluatie uitgevoerd?**
Neen.

De Steeg,