gemeente Rheden

Raadsvoorstel

portefeuillehouder
P. Hofman

begrotingsprogramma
3 Gebiedsontwikkeling

b en w-vergadering
11 april 2023

agendapunt
5

bijlage(n) ter inzage
Bestemmingsplan, verbeelding, Nota van zienswijzen, Nota van wijzigingen

rol raad
Ter besluitvorming

soort document
Raadsvoorstel en -besluit

Voorbereidende vergadering
16 mei 2023

agendapunt

raadsvergadering
23 mei 2023

agendapunt

onderwerp
Vaststellen bestemmingsplan Velp 2016, Woongebieden Noord, locatie Hogeweg 1-3.

INHOUD VOORSTEL
1 Vaststellen de Nota van zienswijzen behorende bij het besluit tot vaststelling bestemmingsplan Velp 2016, Woongebieden Noord, locatie Hogeweg 1-3;
2 vaststellen de Nota van wijzigingen behorende bij het besluit tot vaststelling bestemmingsplan Velp 2016, Woongebieden Noord, locatie Hogeweg 1-3;
3 gewijzigd vaststellen het bestemmingsplan Velp 2016, Woongebieden Noord, locatie Hogeweg 1-3 , conform bijgevoegd ontwerpraadsbesluit;
4 geen exploitatieplan vaststellen.

1 Waartoe is het voorstel gedaan?

Het voorzien in een goede ruimtelijke ordening.
Het **ge**wijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Velp 2016, Woongebieden Noord, locatie Hogeweg 1-3 en om het realiseren van zes grondgebonden woningen planologisch mogelijk te maken.

2 Wat is de aanleiding?

De initiatiefnemer wil een bestemmingsplanherziening om de bedrijfsbestemming te wijzigen in een woonbestemming aan de Hogeweg 1 te Velp om 6 grondgebonden woningen te realiseren. Het verdwijnen van een bedrijf(sbestemming) is gunstig gelet op de woonomgeving. Verder worden op het terrein tuinen en 6 parkeerplaatsen beoogd.

Na het uitvoeren van de onderzoeken is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld.
Op 16 september 2022 heeft het college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan.
Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens van 20 oktober 2022 tot en met 30 november 2022 ter inzage gelegen met de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Tegen het ontwerp zijn 8 zienswijzen ingediend. In de bijgevoegde Nota van zienswijzen is te lezen hoe met de zienswijzen is omgegaan. Enkele zienswijzen gaven aanleiding om de regels aan te vullen. Ook is er een kleine ambtshalve aanpassing van de regels. In de bijgevoegde Nota van wijzigingen worden alle onderdelen weergegeven waarop het plan is aangepast.

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

- Wet ruimtelijke ordening;
- Structuurvisie Velp;
- Woonvisie;
- Bestemmingsplan 'Velp 2016, Woongebieden-Noord'.

4 Wat willen wij bereiken?
Een bestemmingsplan dat de voorgestane, hierboven beschreven ontwikkeling planologisch mogelijk maakt. De woningen moeten voldoen aan de criteria van de Woonvisie. Projecten met 5 woningen of meer moeten voldoen aan het criteria voor betaalbaarheid. Dit project omvat 6 woningen. Voor wat betreft de betaalbaarheid gaat het om woningen met een huur tot € 1.026,00 (dit kan sociale huur of middeldure huur zijn) en koopwoningen tot € 355.000,00 (vastgelegd in de Woondeal 2.0 regio Arnhem-Nijmegen).

5 Wat gaan wij ervoor doen?
Om het bestemmingsplan te kunnen vaststellen is in ieder geval uw oordeel noodzakelijk over de voorgestelde Nota van zienswijzen en Nota van wijzigingen. Wij vinden het op een aantal onderdelen gewenst om het bestemmingsplan zoals dat als ontwerp ter inzage heeft gelegen aan te passen. Van de wijzigingen wordt een korte beschrijving en uitleg gegeven in de bijlage bij dit voorstel.

6 Wat gaat het kosten?
Het bestemmingsplan brengt voor de gemeente geen kosten met zich mee. Het plangebied is geen eigendom van de gemeente en de particuliere eigenaar draagt de kosten van het vervaardigen van het bestemmingsplan, via de leges, en eventuele bijkomende kosten.
De eigenaar vrijwaart de gemeente van eventuele planschade. De ambtelijke inzet wordt gedekt uit de reguliere uren/de leges.

7 Wat zijn de risico's?
Bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

8 Wat is het draagvlak voor dit voorstel?
Er zijn 8 zienswijzen ingediend. In de bijgevoegde Nota van zienswijzen is aangegeven hoe hiermee wordt omgegaan. Enkele zienswijzen waren aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. Met direct omwonenden is de gemeente samen met initiatiefnemer nog apart in overleg getreden en ook naar aanleiding van deze gesprekken is het plan aangepast om in ieder geval deels tegemoet te komen aan de direct omwonenden. De voorgestelde aanpassingen in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp zijn weergegeven in de Nota van wijzigingen die als bijlage is gevoegd bij het ontwerpraadsbesluit. In de huidige tijd is woningbouw van groot belang voor de gemeente en haar inwoners. Alle moeite is gedaan om de direct omwonenden tegemoet te komen, maar het is niet uit te sluiten dat het bestemmingsplan in beroep wordt voorgelegd aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

9 Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd?
De terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan zal geschieden conform het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening. De indieners van een zienswijze ontvangen daarnaast rechtstreeks bericht.

9 Wordt er een evaluatie uitgevoerd?
Nee.

Velp, 11 april 2023

Burgemeester en wethouders van Rheden,

Carol van Eert,
burgemeester.

Nadja Renkema,
secretaris.