



B en W-voorstel

portefeuillehouder

Gea Hofstede

begrotingsprogramma

2 Leefomgeving

draagt bij aan Global Goal(s)

 11 Duurzame steden en gemeenschappen

b en w-vergadering

p.m.

agendapunt
bijlage(n)

Ontwerpbestemmingsplan Velp Zuid,
locatie IJssel District (toelichting,
regels en verbeelding)
Ontwerpbeeldkwaliteitsplan IJssel
District
Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-
beoordeling
Ontwerpbesluit hogere waarde
Publicatie

rol raad

Ter kennisneming

onderwerp

IJssel District, ontwerpbestemmingsplan, ontwerpbeeldkwaliteitsplan en ontwerpbesluit hogere waarde

INHOUD VOORSTEL

0. Instemmen met het ontwerpbestemmingsplan 'Velp Zuid, locatie IJssel District';
1. Instemmen met het ontwerpbeeldkwaliteitsplan 'IJssel District';
2. Instemmen met de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling voor deze locatie en besluiten dat voor het realiseren van 786 woningen in het plangebied IJssel District te Velp geen milieueffectrapportage (m.e.r.) behoeft te worden opgesteld;
3. Het ontwerpbesluit tot vaststelling van hogere waarden voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting ter inzage te leggen
4. Het ontwerpbestemmingsplan met de bijbehorende bijlagen vrijgeven om ter inzage te leggen gedurende 6 weken.

1 Wat is de aanleiding?

Mede met het oog op het behoud van de toegekende Woningbouwimpuls op 15 december 2021, een subsidie van 2,7 miljoen euro om het plangebied* van het masterplan binnen 10 jaar te ontwikkelen, is er nu noodzaak om het Masterplan (vastgesteld 22 februari 2022) voor dit gebied uit te werken. Dit om aan de voorwaarde van de Woningbouwimpuls te voldoen om uiterlijk 15 december 2024 te starten met de bouw.

Uitgangspunten bij de uitwerking waren zowel:

- de voorwaarden van de Woningbouwimpuls subsidie;
- het vastgestelde masterplan en;
- de afspraken met de ontwikkelende partijen in de Intentieovereenkomst (d.d. 18-9-2021).

*



De gemeente heeft een ontwikkelplan opgesteld samen met de andere gebiedseigenaren van het plangebied. Na een onderzoek naar kansen en risico's is het gewenste programma vertaald in stedenbouwkundige volumes en doorgerekend op financiële haalbaarheid. Het ontwikkelplan en de daarbij behorende grondexploitatie heeft het college ter vaststelling doorgeleid naar de gemeenteraad. De raadsbehandeling is gepland op 27 juni 2023.

Op basis van het ontwikkelplan is een ontwerpbestemmingsplan en een beeldkwaliteitsplan opgesteld, beiden voor het plangebied IJssel District. Beiden zijn onderwerp van de besluitvorming van dit collegebesluit. Voorliggend bestemmingsplan betreft de eerste fases van het masterplan. Dit komt overeen met het plangebied van het masterplan.

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

Het bestaande planologische kader is vastgelegd in het bestemmingsplan Velp 2016 Woongebieden-Zuid en Velp 2019, correctie woongebieden Noord en Zuid.

Vanwege het voorgenomen vertrek van het ziekenhuis Rijnstate in Velp is er stap voor stap gewerkt aan een proces voor een nieuwe invulling van het ziekenhuisterrein en de directe omgeving.

Hierbij heeft met name de volgende besluitvorming plaatsgevonden, die het kader vormt voor het vervolgproces van dit project:

- Raadsbesluit 29-10-2019: Startnotitie Velp tussen Broek en Water.
- Raadsbesluit 02-07-2020: Kadernota Velp tussen Broek en Water.
- BenW besluit dd 17-08-2021: Intentieovereenkomst gebiedsontwikkeling IJssel District Velp (ziekenhuisterrein)
- BenW besluit 22-02-2022: Masterplan Ijsseldistrict
- BenW besluit dd 16-05-2023: IJssel District, Ontwikkelplan en Grondexploitatie plangebied

Inhoudelijk en procesmatig zijn onder andere de volgende algemene kaders van toepassing:

- Samen wonen in Rheden, Woonvisie 2020-2026.
- Regelingen Woningbouwimpuls (van Rijk en cofinanciering door Provincie Gelderland)
- Nieuwe woonbehoefteonderzoek (waaruit veel grotere woningbouwopgave voor Rheden blijkt dan uit het vorige woonbehoefteonderzoek).

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

Met de uitwerking van het plangebied van het masterplan tot het ontwikkelplan IJssel District, komt een nieuwe stedelijke woonbuurt die een waardevolle toevoeging voor Velp zal zijn. Uitgangspunt is dat er minimaal 786 woningen gebouwd worden (in periode van 10 jaar), waarvan 75% betaalbaar in een gevarieerde mix aan woningtypes in een modern ingerichte toekomstgerichte wijk met bijbehorende voorzieningen en met een prachtig park. Met realisatie van het plangebied, wordt dus een groot deel van de woningbouwdoelstelling van de gemeente Rheden voor de komende jaren behaald.

Het bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan en hogere waardebesluit met bijbehorende bijlagen zorgen voor de juridische borging en het planologische regime voor het uitvoeren van de plannen en daarmee behalen van de doelen.

4 Wat gaan wij ervoor doen?

Om de beoogde gebiedsontwikkeling te kunnen realiseren is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. Met het wijzigen van het bestemmingsplan zijn ook andere besluiten en documenten noodzakelijk.

Door toepassing van de experimenten uit het Besluit Crisis- en Herstelwet (Chw) is het mogelijk om een bestemmingsplan verbrede reikwijdte op te stellen. Een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte biedt de kans om het gebied organisch te ontwikkelen. Daarnaast biedt de Chw de mogelijkheid om, vooruitlopend op de Omgevingswet, ambities met betrekking tot klimaat en duurzaamheid te verankeren in het bestemmingsplan. Een belangrijke maatregel uit de Chw is de vermindering en versnelling van beroepsprocedures.

Met het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan, start het college hiervoor de wettelijke procedure. De privaatrechtelijke afspraken over exploitatiebijdragen en verkoop van de bouwclaim (gemeentelijk eigendom in Plangebied) worden vooraf vastgelegd in een anterieure overeenkomst die

we aangaan met ontwikkelende partijen. Partijen (marktpartijen en gemeente) moeten deze anterieure overeenkomst sluiten (i.v.m. wettelijk verplicht kostenverhaal), voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad. Zo niet, dan kan het bestemmingsplan niet worden vastgesteld. Bij de realisatie zorgt de gemeente voor het bouw- en woonrijp maken en de aanleg van het openbaar gebied.

Ook is er een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit is, na vaststelling door gemeenteraad, het kader voor de welstandstoetsing voor bouwaanvragen binnen het plangebied.

Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde in het plangebied zal worden overschreden, wel blijft de geluidsbelasting op de gevels onder de maximale toegestane waarde. Het college is bevoegd om medewerking te verlenen aan een hogere geluidsbelasting middels een 'hogere waarde besluit'.

Zowel het ontwerpbestemmingsplan, incl. aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling, het ontwerpbeeldkwaliteitsplan, als het concept 'hogere waarden-besluit' zullen voorafgaand aan de vaststelling door de gemeente voor een ieder ter inzage worden gelegd. Eventuele zienswijze zullen mee worden genomen in de afweging bij het vaststellen van het bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan en hogere waarden-besluit.

5 Wat zijn de financiële consequenties?

Bij het vaststellen van het bestemmingsplan moet sprake zijn van een financieel uitvoerbaar plan. Om tot een financieel uitvoerbaar plan te komen is het volgende nog nodig:

- Vaststelling van de grondexploitatie door de gemeenteraad
- Sluiten van de anterieure overeenkomst met daarin de afspraken over de exploitatiebijdrage en de bouwclaim.

Het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan en hogere waardebesluit heeft op zichzelf geen financiële consequenties.

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

6 Wat zijn de risico's?

Het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan en hogere waarde besluit zijn een wettelijke verplichting. Het ter inzage leggen kan als (gebruikelijk) risico hebben dat er, ondanks de eerdere gehouden inspraak met betrekking tot het (concept) masterplan en (concept) ontwikkelplan, andere, nieuwe inzichten komen over de ontwikkeling. Naar aanleiding van de zienswijzen is er opnieuw een keuze voor het college om het plan bij te sturen voordat het ter vaststelling aan de gemeenteraad wordt aangeboden.

7 Wat is het draagvlak voor dit voorstel?

Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan zijn in samenspraak met de grondeigenaren van het plangebied opgesteld op basis van het ontwikkelplan. Het ontwikkelplan is een gedragen plan van de grondeigenaren (waaronder gemeente zelf), dat bovendien voldoet aan de eisen van de Woningbouwimpuls. De volgende stap is de verdere afstemming met de omgeving, waarmee eerder is gecommuniceerd in het proces, door het ontwerpbestemmingsplan en -beeldkwaliteitsplan ter inzage te leggen.

8 Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd?

Op 11 juli 2023 is er een inloopavond, waar de directe omgeving en raadsleden voor worden uitgenodigd en overige belangstellenden als woningzoekenden via de gebruikelijke publicatiekanalen kennis van kunnen nemen. Omdat een deel van de ter inzage termijn in de schoolvakantieperiode valt zal de bekendmaking een tweede keer worden gepubliceerd.

9 Wordt er een evaluatie uitgevoerd?

Nee

Velp,