gemeente Rheden

B en W-voorstel

portefeuillehouder	begrotingsprogramma	draagt bij aan Global Goal(s)
R. Haverkamp	3 Gebiedsontwikkeling	11 Duurzame steden en gemeenschappen

b en w-vergadering	agendapunt	bijlage(n)
12 oktober		6

rol raad
Ter kennisneming

onderwerp
Principebesluit en overeenkomsten Sophiastraat 51 Velp en IJsselstraat 63-65 Velp

INHOUD VOORSTEL

- In principe instemmen met het verzoek voor de realisatie van twee grondgebonden woningen aan de Sophiastraat 51 en IJsselstraat 63-65 Velp.
- Instemmen met bijgevoegde concept intentieovereenkomst en planschadeverhaalsovereenkomst.

1 Wat is de aanleiding?

De eigenaar van voormalig garagebedrijf Blok aan de Sophiastraat 51 en IJsselstraat 63-63 heeft op 11 mei 2021 verzocht of het mogelijk is op het achterterrein 2 grondgebonden woningen te realiseren en in het pand aan de IJsselstraat een tweede woning in het bestaande pand (showroom) toe te voegen.

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 past niet binnen de bestemming en een herziening van het vigerende bestemmingsplan is noodzakelijk om het plan mogelijk te maken.

Uw college heeft over de desbetreffende verzoek nog geen principe besluit genomen. Er kan medewerking worden verleend. Het toevoegen van de woningen in de bestaande panden aan de Sophiastraat en IJsselstraat is ruimtelijk gezien een passende locatie voor wonen. Het verzoek om twee woningen op het achterterrein is bij de eerste ambtelijke verkenning getoetst aan het recent door het gemeenteraad vastgestelde afwegingskader voor bouwen op het achterterrein. Het initiatief voldoet aan de opgenomen criteria voor woningbouw op het binnenterrein en achterterrein en is zodoende passend. Ook is het vanuit het woonbeleid wenselijk. Er is sprake van het opheffen van een bedrijfslocatie in een woonomgeving.

Het ingediende ontwerp kan als basis dienen voor de volgende stap: de intentieovereenkomst ten behoeve van de herziening van het bestemmingsplan. In bijgevoegde intentieovereenkomst zijn de voorwaarden opgenomen waaronder wij bereid zijn een bestemmingsplan te maken en in procedure te brengen. Tevens is een planschadeverhaalsovereenkomst bijgevoegd om de risico op planschade te verleggen naar de initiatiefnemer.

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

Het beleidskader 'Bouwen op achterterreinen'
Wet op de ruimtelijke ordening;
Structuurvisie Velp;
Woonvisie;
Bestemmingsplan 'Velp 2016, Woongebieden-Zuid'.

Geconcludeerd kan worden dat het verzoek om bestemmingsplanherziening voldoet aan het gemeentelijk beleid. Verder is het verzoek getoetst aan overig beleid en wet- en regelgeving en daaruit zijn geen belemmeringen voortgekomen. Een en ander zoals nader omschreven in de intentieovereenkomst.

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

Met dit plan wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd. Een bedrijfsbestemming (garagebedrijf) verdwijnt uit een woongebied. Ook worden er duurzame, levensloopbestendige woningen toegevoegd aan de woningvoorraad.

4 Wat gaan wij ervoor doen?

Medewerking verlenen aan een bestemmingsplanherziening voor de nieuwbouw van grondgebonden woningen. Hiervoor sluiten wij met de initiatiefnemer een intentieovereenkomst waarin de voorwaarden staan voor medewerking aan een bestemmingsplanwijziging. Als voldaan is aan de voorwaarden in deze overeenkomst zal initiatiefnemer een ontwerpbestemmingsplan opstellen en zullen wij deze in procedure brengen.

5 Wat zijn de financiële consequenties?

Voor de bestemmingsplanprocedure worden leges geheven. Behalve de reguliere ambtelijk inzet zijn er geen kosten aan het voorstel verbonden.
Het risico op planschade kan worden gedekt door het sluiten van de planschadeverhaalsovereenkomst.

6 Wat zijn de risico’s?

Het kan zijn dat uit nader onderzoek ten behoeve van het bestemmingsplan het plan niet of alleen in aangepaste vorm kan doorgaan. Daarnaast is in de bestemmingsplanprocedure de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen en het instellen van beroep.

7 Wat is het draagvlak voor dit voorstel?

Uit de procedure van het bestemmingsplan moet blijken wat het draagvlak vanuit de omgeving is.

8 Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd?

Het besluit op dit voorstel zal worden gecommuniceerd met de initiatiefnemer. Indien het college instemt met het voorstel zal bijgevoegde intentieovereenkomst en

planschadeverhaalsovereenkomst worden verstuurd. Vervolgens is het aan de initiatiefnemer om de omgeving te betrekken bij het voornemen van de bestemmingsplanherziening. Indien de bestemmingsplanprocedure wordt opgestart zal dit op wettelijk voorgeschreven wijze via de gebruikelijke communicatiekanalen kenbaar worden gemaakt.

9 Wordt er een evaluatie uitgevoerd?

Nee.

De Steeg,