

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder	Begrotingsprogramma	
P. Hofman	3 Gebiedsontwikkeling	
b en w-vergadering	agendapunt	bijlage(n) ter inzage
9 mei 2023		Bestemmingsplan, verbeelding.
rol raad	soort document	
Ter besluitvorming	Raadsvoorstel en -besluit	
informatieavond	agendapunt	
13 juni 2023		
raadsvergadering	agendapunt	
27 juni 2023		

onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Velp 2016, Woongebieden-Zuid, locatie Sophiastraat 51-IJsselstraat 63-65 in Velp

INHOUD VOORSTEL

- gewijzigd vaststellen het bestemmingsplan Velp 2016, Woongebieden-Zuid, locatie Sophiastraat 51-IJsselstraat 63-65 in Velp, conform bijgevoegd ontwerptraadsbesluit;
- geen exploitatieplan vaststellen.

1 Waartoe is het voorstel gedaan?

Het voorzien in een goede ruimtelijke ordening.

Het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Velp 2016, Woongebieden-Zuid, locatie Sophiastraat 51-IJsselstraat 63-65 in Velp om het realiseren van woningen planologisch mogelijk te maken. **De wijziging voorziet in het opnemen van een gewijzigde regel in artikel 3.1. onder a en 4.1 onder c . met betrekking tot 'hemelwaterinfiltratie' naar aanleiding van het amendement dat vorig jaar is aangenomen door uw raad. 'hemelwaterinfiltratie' is in deze regel veranderd in 'hemelwaterberging- en infiltratievoorzieningen'. Omdat een regel is aangepast ten opzichte van het ontwerp gaat het juridisch om een gewijzigde vaststelling.**

2 Wat is de aanleiding?

De planlocatie 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. De initiatiefnemer wil een bedrijfswoning transformeren in een reguliere woning, een andere bedrijfswoning in twee grondgebonden woningen en daarnaast twee patiowoningen woningen op het achterterrein. Het realiseren van deze 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.

Na het uitvoeren van de onderzoeken is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Op 10 januari 2022 heeft het college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerp bestemmingsplan heeft vervolgens van 19 januari tot en met 1 maart 2023 ter inzage gelegen met de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen.

Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. De plantoelichting is geactualiseerd, in het juridische gedeelte worden er geen wijzigingen voorgestaan. Het ontwerpbestemmingsplan kan ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

3 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.

4 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.

5 Wat gaan wij ervoor doen?

Voorgesteld wordt om conform bijgevoegd ontwerpbesluit het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Na vaststelling wordt het bekendgemaakt en ter inzage gelegd conform de Wro.

6 Wat gaat het kosten?

Er zijn geen financiële 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. Voor de kosten van de procedure worden leges geheven. De initiatiefnemer heeft de gemeente van eventuele planschade gevrijwaard, hiervoor is een planschadeverhaals-overeenkomst opgesteld. De ambtelijke inzet wordt gedekt uit de de leges. M.b.t. de openbare ruimte zal een overeenkomst worden gesloten en separaat aan het college worden voorgelegd. Er zijn voor de gemeente geen verdere kosten verbonden aan deze ontwikkeling.

7 Wat zijn de risico's?

Er zijn geen risico's bekend.

8 Wat is het draagvlak voor dit voorstel?

Er zijn geen zienswijzen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan naar voren gebracht. Het betreft een kleine ruimtelijke ontwikkeling. Wij zien geen aanleiding om uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening te concluderen dat onderhavige ontwikkeling niet aanvaardbaar is.

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

De Steeg,

Burgemeester en wethouders van Rheden,

Carol van Eert,
burgemeester.

Nadja Renkema,
secretaris.

Raadsvergadering
27 juni 2023

Agendapunt ...