gemeente Rheden

Raadsvoorstel

portefeuillehouder
Gea Hofstede

begrotingsprogramma
2 Leefomgeving

draagt bij aan Global Goal(s)
11 Duurzame steden en gemeenschappen

b en w-vergadering
14 november 2023

agendapunt
4

bijlage(n) ter inzage
diversen

rol raad
Ter besluitvorming

soort document
Raadsvoorstel en -besluit

voorbereidende vergadering
7 december 2023

agendapunt

raadsvergadering
19 december 2023

agendapunt

onderwerp
IJssel District, vaststellen bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan.

INHOUD VOORSTEL

1 Vaststellen Nota van zienswijzen behorende bij het besluit tot vaststelling bestemmingsplan Velp Zuid, IJssel District.
2 Vaststellen Nota van wijzigingen behorende bij het besluit tot vaststelling bestemmingsplan Velp Zuid, IJssel District.
3 Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Velp Zuid, IJssel District, NL.IMRO.0275.BPVZ29-0201, conform bijgevoegd raadsbesluit.
4 Vaststellen beeldkwaliteitsplan voor het plangebied ter vervanging van het welstandsbeleid.

1 Waartoe is het voorstel gedaan?

Het voorstel is gericht op het vaststellen van de juridische kaders met betrekking tot ruimtelijke ordening, welstand en geluidhinder waarbinnen het IJssel District zich kan ontwikkelen.

2 Wat is de aanleiding?

Na de toekenning van de Woningbouwimpuls is een Masterplan voor het IJssel District vastgesteld. De gemeente heeft daaropvolgend, samen met de andere gebiedseigenaren van het plangebied, een ontwikkelplan opgesteld. 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 zijn vastgesteld door de gemeenteraad.
Op basis van het ontwikkelplan is een ontwerpbestemmingsplan en een ontwerpbeeld-kwaliteitsplan opgesteld, beiden voor het plangebied IJssel District. Bij het geluidsonderzoek voor het bestemmingsplan is gebleken dat een besluit Hogere grenswaarden noodzakelijk is om het plan te kunnen realiseren. Op 4 juli 2023 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten deze stukken 6 weken voor een ieder ter inzage te leggen. Mede gelet op de vakantieperiode is besloten om een informatieavond te organiseren voor direct omwonenden en overige geïnteresseerden, de direct omwonenden zijn hiervan schriftelijk in kennis gesteld, eveneens is halverwege deze periode een extra publicatie van de ter inzage gedaan.

Zienswijzen
Er is naar aanleiding van de ter inzagelegging een tweetal zienswijzen ingediend. In de Nota van zienswijzen leest u de beoordeling die wij voorstellen. Een van de ingediende zienswijze geeft aanleiding tot een wijziging van het bestemmingsplan. Binnen het plangebied liggen twee gasdrukmeet- en regelstations. Eén van de stations valt in het bestemmingsplan 'Velp Zuid, locatie IJssel District' binnen de bestemming 'Wonen' en de andere binnen de bestemming 'Verkeer'. Binnen de bestemming 'Verkeer' zijn nutsvoorzieningen toegestaan, binnen de bestemming 'Wonen' is dit niet expliciet opgenomen. Verzocht wordt om aan beide stations de bestemming 'Nutsvoorziening' mee te geven, inclusief de veiligheidsafstand conform het Activiteitenbesluit.
Voorgesteld wordt om: ondanks dat het vergunningsvrij is toegestaan, binnen de bestemming 'Wonen' 'nutsvoorzieningen' toe te voegen. De veiligheidsafstanden overnemen is niet gebruikelijk in een bestemmingsplan en deze zijn geregeld in het Activiteitenbesluit.
De voorgestelde wijziging verandert niets aan de essentie van het betreffende artikel en het bestemmingsplan.

Ambtelijke wijzigingen
Op een aantal onderdelen is het wenselijk om het bestemmingsplan, zoals dat als ontwerp ter inzage heeft gelegen, aan te passen. Dit in aanvulling op de ingediende zienswijzen.
Dit betreft de hieronder opgenomen punten. In de Nota van wijzigingen wordt dit exact omschreven.

Aantal sociale huurwoningen (aanduiding op de verbeelding).	Het aantal sociale huurwoningen per bouwvlak was nog niet ingevuld op de aanduiding weergegeven op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan.
Toelichting externe veiligheid.	De tekst in de toelichting van het bestemmingsplan met betrekking tot externe veiligheid was voor verbetering vatbaar.

Ontheffing Wet natuurbescherming
Uit het flora en fauna onderzoek is gebleken dat de gewone dwergvleermuis, bever en bunzing in (de nabijheid van) het plangebied aanwezig zijn. Deze diersoorten zullen worden beïnvloed door het realiseren van de plannen. Omdat er negatieve effecten zijn op beschermde soorten, zijn wij verplicht om mitigerende maatregelen te treffen. Om en voordat deze maatregelen kunnen worden getroffen, dient er een ontheffing van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd en verkregen.
Een bestemmingsplan welke werkzaamheden mogelijk maakt die negatieve effecten heeft op beschermde soorten, kan worden vastgesteld als er zicht is op een ontheffing. Om de ontheffing voor te bereiden, heeft overleg plaatsgevonden met de provincie als bevoegd gezag en is de aanvraag in overleg voorbereid en opgesteld. Omdat er een ontvankelijke en in goed overleg voorbereide aanvraag is ingediend, is er zicht op ontheffing.

Beeldkwaliteitsplan
In dit raadsvoorstel bieden wij het bestemmingsplan aan voor vaststelling. Eveneens bieden wij het beeldkwaliteitsplan aan om vast te stellen en ter vervanging van een deel van de Welstandsnota voor dit gebied.

Het besluit Hogere grenswaarde is een bevoegdheid van het college. Het college heeft besloten het besluit Hogere grenswaarden vast te stellen en om het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan aan uw raad voor te leggen voor vaststelling.

3 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. Inmiddels zijn vrijwel alle afdelingen uit het ziekenhuisgebouw vertrokken en is de planning dat de laatste afdeling voor 1 december 2024 vertrekt.

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

- Raadsbesluit d.d. 29 oktober 2019: Startnotitie Velp tussen Broek en Water.
- Raadsbesluit d.d. 2 juli 2020: Kadernota Velp tussen Broek en Water.
- BenW besluit d.d. 17 augustus 2021: Intentieovereenkomst gebiedsontwikkeling IJssel District Velp (ziekenhuisterrein).
- BenW besluit d.d. 22 februari 2022: Masterplan IJsseldistrict.
- BenW besluit d.d. 16-mei 2023: IJssel District, Ontwikkelplan en Grondexploitatie plangebied
- Raadsbesluit d.d. 27 juni 2023: IJssel District, Ontwikkelplan en Grondexploitatie plangebied
- BenW besluit d.d. 4 juli IJssel District, ontwerpbestemmingsplan en ontwerp-beeldkwaliteitsplan en ontwerpbesluit Hogere grenswaarden
- BenW besluit d.d. 3 oktober 2023 IJssel District, Anterieure Raam- en koopovereenkomst
- BenW besluit d.d. 11 oktober 2023 IJssel District, contractsovername
- BenW besluit d.d. 14 november 2023 IJssel District, vaststellen Hogere grenswaarden.

4 Wat willen wij bereiken?

Met de uitwerking van het plangebied van het Masterplan tot het Ontwikkelplan IJssel District, komt een nieuwe stedelijke woonbuurt die een visitekaartje voor Velp zal zijn. Uitgangspunt is dat er tenminste 786 woningen gebouwd worden, waarvan 75% betaalbaar in een gevarieerde mix aan woningtypes en met een prachtig park.
Met realisatie van het plangebied, wordt dus een groot deel van de woningbouw-doelstelling van de gemeente Rheden voor de komende jaren behaald.

5 Wat gaan wij ervoor doen?

Om de beoogde gebiedsontwikkeling te kunnen realiseren is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. Met het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan, start het college hiervoor de wettelijke procedure. Met het beeldkwaliteitsplan wordt een passend welstandskader voor de ontwikkeling vastgesteld. Door de functiewijziging en het toevoegen van nieuwe bebouwing is een passend welstandskader gewenst.
De privaatrechtelijke afspraken over exploitatiebijdragen en verkoop van de bouwclaim zijn vooraf vastgelegd in een anterieure overeenkomst die wij zijn aangegaan met ontwikkelende partijen. Het college heeft deze anterieure overeenkomst gesloten, voorafgaand (namelijk op 12 oktober 2023) aan de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad, hierdoor is voorzien in de financiële haalbaarheid.
Het besluit Hogere grenswaarden is een bevoegdheid van het college. Dit besluit heeft ook ter inzage gelegen, gelijktijdig met het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan.

6 Wat zijn de financiële consequenties?

Bij het vaststellen van het bestemmingsplan moet sprake zijn van een financieel haalbaar plan. De volgende besluiten hebben geleid tot een financieel haalbaar plan:

- Raadsbesluit d.d. 27 juni 2023: IJssel District, Ontwikkelplan en Grondexploitatie plangebied . Waarin raad heeft besloten om de grondexploitatie vast te stellen en een financiele voorziening te treffen om te komen tot een sluitende grondexploitatie.
- BenW besluit d.d. 3 oktober 2023: IJssel District, Anterieure Raam- en koopovereenkomst. Waarin Marktpartijen en gemeente afspraken hebben gemaakt over de exploitatiebijdrage van de Marktpartijen aan de gemeente en ook afspraken zijn gemaakt over de bouwclaim.

Eerder was al de WoningbouwImpuls subsidie toegekend door het Rijk en de provincie van gezamenlijk 3,5 miljoen.
Voor de realisatie van de plannen is een anterieure overeenkomst gesloten met de grondeigenaren. Hierdoor is de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan verzekerd. Het vaststellen van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan heeft daardoor op zichzelf geen financiële consequenties.

Als partijen niet (tijdig) de contractueel afgesproken exploitatiebijdragen en waarborgsom betalen, wordt het raadsvoorstel voor de geplande raadsvergadering ingetrokken en pas opnieuw ter vaststelling aangeboden als deze contractuele verplichtingen zijn voldaan.
De reden hiervan is dat het een wettelijke vereiste is dat de financiële haalbaarheid van het bestemmingsplan is verzekerd voor vaststeling.

7 Wat zijn de risico's?

Het is een risico wanneer de ontheffing van de Wet natuurbescherming niet wordt verleend. Het bestemmingsplan is dan reeds vastgesteld, maar er kan dan geen uitvoering worden gegeven aan de juridische planologische mogelijkheden van het bestemmingsplan. Dit risico beheersen wij door de gezamenlijke voorbereiding met de provincie van de aanvraag tot ontheffing en een ter zake kundig bureau dat de stukken voor deze aanvraag heeft opgesteld.

8 Wat is het draagvlak voor dit voorstel?

Het ontwerpbestemmingsplan, ontwerpbeeldkwaliteitsplan en ontwerpbesluit Hogere grenswaarden hebben ter inzage gelegen voor een ieder gedurende zes weken.
Naar aanleiding hiervan zijn, ondanks dat het een grootschalige ontwikkeling betreft, slechts twee zienswijzen ingediend waarvan één als positieve zienswijze kan worden.
Eén van deze zienswijzen heeft geleid tot een wijziging; namelijk het toevoegen van een gebruiksmogelijkheid voor kabels en leidingen binnen de bestemming Wonen.
Voorafgaand aan de ter inzage legging heeft een informatieavond plaatsgevonden voor direct omwonenden en belanghebbende. Tijdens deze avond zijn vragen met betrekking tot bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan en besluit Hogere grenswaarden beantwoord, tevens is informatie verstrekt over de mogelijkheid tot het indienen van zienswijze.

9 Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd?

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan en het besluit Hogere grenswaarden gepubliceerd op de wettelijk verplichte wijze.

10 Wordt er een evaluatie uitgevoerd?

Nee.

Velp, 14 november 2023

Burgemeester en wethouders van Rheden,

Carol van Eert,
burgemeester.

Martin Rommers,
secretaris.