



Gewijzigd exemplaar d.d. 24 mei 2017

Raadsvoorstel

portefeuillehouder
N. Olland

begrotingsprogramma
2 Ruimtelijk Domein

b en w-vergadering
18 april 2017/**24 mei 2017**

agendapunt
Circ.

bijlage(n) ter inzage
4

rol raad
Ter besluitvorming

soort document
Raadsvoorstel en -besluit

informatieavond
16 mei 2016

agendapunt

raadsvergadering
30 mei 2017

agendapunt

onderwerp

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Velp 2016, Woongebieden-Zuid.

INHOUD VOORSTEL

- Vaststellen **gewijzigde** Nota van zienswijzen behorende bij het besluit tot vaststelling bestemmingsplan Velp 2016, Woongebieden-Zuid;
- Vaststellen **gewijzigde** Nota van wijzigingen behorende bij het besluit tot vaststelling bestemmingsplan Velp 2016, Woongebieden-Zuid;
- Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Velp 2016, Woongebieden-Zuid, conform bijgevoegd **gewijzigd** ontwerpraadsbesluit.

1 Waartoe is het voorstel gedaan?

Het voorzien in een goede ruimtelijke ordening.

2 Wat is de aanleiding?

In uw vergadering van 16 mei 2017 heeft de eigenaresse van IJsselstraat 1 te Velp verzocht om aanduiding voor 9 kamers in plaats van 8, omdat de zolderverdieping nu is gewijzigd in twee aparte kamers. In de genoemde vergadering hebben wij aangegeven dat wij hierin willen meegaan. Hierbij leggen wij u een gewijzigd voorstel waarin dit verzoek wordt gehonoreerd.

De Wet ruimtelijke ordening gaat ervan uit dat 10 jaar nadat een bestemmingsplan is vastgesteld een nieuw besluit wordt genomen. Voor onderhavig plangebied betekent dit dat u uiterlijk 26 juni 2017 over de vaststelling van het bestemmingsplan Velp 2016, Woongebieden-Zuid een besluit moet nemen.

Een bestemmingsplan moet worden vervaardigd in eigentijdse regeling die aansluit bij de landelijke systematiek zoals deze voortvloeit uit de Regeling standaarden ruimtelijke ordening. Met de actualisatie worden de juridisch-planologische regels afgestemd op de huidige en toekomstige situatie.

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

Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening, Omgevingsvisie provincie Gelderland, Omgevingsverordening provincie Gelderland. Tevens de door u vastgestelde nota's en beleid waaronder de Nota standaard planmethodiek bestemmingsplannen dorpen Rheden 2015 en de Visie Wonen, Welzijn, Zorg.

4 Wat willen wij bereiken?

Het tijdig beschikken over een geactualiseerd bestemmingsplan voor het dorpsdeel Velp-Zuid. Ook in dit bestemmingsplan hanteren wij, net als bij de eerdere geactualiseerde plannen, de door uw raad vastgestelde Nota standaard planmethodiek.

Beleid

De structuurvisie voor het dorp Velp is in voorbereiding. In deze visie zullen naar verwachting geen wezenlijke andere keuzes worden gemaakt over de uitgangspunten die dit bestemmingsplan zijn gekozen.

Zoals gebruikelijk zullen voor eventuele uitvoeringsprojecten die uit de structuurvisie voortvloeien aparte bestemmingsplannen worden opgesteld.

Planmethodiek

Het plan is opgesteld op basis van de Nota standaardplanmethodiek 2015. Hieruit noemen wij de volgende onderdelen.

- Het vastleggen van de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden vormt het uitgangspunt. Wel wordt het plan afgestemd op de actuele wet- en regelgeving en inzichten.
- Voor zover al bestaande situaties niet rechtstreeks binnen de nieuwe planopzet passen, zijn deze voorzien van een specifieke regeling. Op deze (legale) situaties is dus niet het overgangsrecht, met al zijn beperkingen, van toepassing maar een toegesneden planregeling.
- De voorheen toegepaste methodiek van de Beschrijving-in-Hoofdpijnen is niet meer toepasbaar in de nieuwe systematiek. Een en ander is voor zover mogelijk nu rechtstreeks geregeld in het voorliggende plan. Op de verbeelding zijn nu gebieden aangeduid als stedenbouwkundig waardevol. Binnen die gebieden gelden bouwregels die zijn afgestemd op de huidige goot- en bouwhoogten van panden. Verder worden bij hoekwoningen minder hoge erfafscheidingen toegelaten. Dit alles met het doel het stedenbouwkundig karakter en de representativiteit van de omgeving te behouden conform het al bestaande beleid.
- Bij monumenten is gewerkt met de bestaande goot- en bouwhoogten. Het globalere systeem van bouwlagen en maximum bouwhoogte is voor monumenten namelijk minder geschikt.
- Er zijn gebieden aangeduid waarbinnen niet-gesprongen explosieven aanwezig kunnen zijn, welke zijn gekoppeld aan een beschermende regeling.
- Per bouwvlak is het maximum aantal woningen vastgelegd. Dit is gedaan om de planologische woningvoorraad vast te kunnen stellen en te kunnen onderbouwen bij toekomstige ontwikkelingen.
Ten slotte is een regeling voor kamerbewoning opgenomen en zijn de mogelijkheden tot het uitoefenen van een bedrijf of beroep aan huis verruimd.

Ontwikkelingen

In het gebied zijn de volgende ontwikkelingen opgenomen:

- Herstructurering locatie Beltjeshofstraat en omgeving: Het gaat om een herstructurering waarbij mogelijk wordt gemaakt dat de 60 bestaande woningen worden gesloopt en in een andere ruimtelijke opzet 50 woningen worden teruggebouwd. In paragraaf 2.10 van de toelichting van het bestemmingsplan is een beschrijving opgenomen van deze ontwikkeling en de achtergronden.
- Op de hoek van de Alexanderstraat met de Zuider Parallelweg is vernieuwing toegestaan binnen de bestaande bouw mogelijkheden voor 7 woningen. Hierover is een intentieovereenkomst gesloten met de eigenaar.
- Een fietsverbinding langs het spoor bij Larenstein/Helicon: de beschrijving van het project voor de aanleg van het fietspad is weergegeven in paragraaf 2.10 van de toelichting.

5 Wat gaan wij ervoor doen?

Om een actueel bestemmingsplan te kunnen vaststellen is in ieder geval uw oordeel noodzakelijk over de volgende punten:

Ingekomen zienswijzen

Het bestemmingsplan heeft gedurende 6 weken als ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn had eenieder de mogelijkheid om zijn/haar zienswijze over het bestemmingsplan naar voren te brengen bij uw raad. Op de ingediende zienswijzen wordt in onderdeel 8 van dit voorstel ingegaan. In de Nota van zienswijzen leest u de beoordeling en beantwoording zoals wij die voorstellen.

Ambtshalve wijzigingen

Wij vinden het op een aantal onderdelen gewenst om het bestemmingsplan zoals dat als ontwerp ter inzage heeft gelegen aan te passen. Dit in aanvulling op de ingediende zienswijzen. Van de ambtshalve wijzigingen wordt een korte beschrijving en uitleg gegeven in bijlage III bij dit voorstel.

Daarnaast is de toelichting waar nodig aangevuld en geactualiseerd, onder andere naar aanleiding van recentelijk door uw raad vastgesteld beleid. Dit betreft dan ook geen wijziging in juridische zin en heeft geen gevolgen voor het plan.

6 Wat gaat het kosten?

Aan het vaststellen van het bestemmingsplan Velp 2016 Woongebieden-Zuid zijn geen kosten verbonden.

7 Wat zijn de risico's?

Een bestemmingsplan kan altijd in beroep worden voorgelegd aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State door een belanghebbende die tijdig een zienswijze heeft ingediend. Ten aanzien van de wijzigingen die zijn doorgevoerd bij de vaststelling van dit bestemmingsplan staat deze mogelijkheid open voor belanghebbenden.

8 Wat is het draagvlak voor dit voorstel?

Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 4 weken ter inzage gelegen. Tevens is er in deze periode een inloopavond georganiseerd. In de plantoelichting van zijn de resultaten hieromtrent aangegeven.

Vooroverleg

Voordat het ontwerpbestemmingsplan ter visie is gelegd, is het wettelijk verplichte vooroverleg gevoerd over het voorontwerp met andere overheden en instanties. De resultaten daarvan zijn opgenomen in de plantoelichting.

Zienswijzen

Over het ontwerpbestemmingsplan zijn binnen de termijn van tervisielegging 14 zienswijzen naar voren gebracht. De zienswijzen liggen voor u bij de stukken ter inzage. In de Nota van zienswijzen **en de aanvulling**, bijlage I **en IV** bij het ontwerpraadsbesluit, zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie.

De voorgestelde aanpassingen in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp naar aanleiding van de zienswijzen en de ambtshalve aanpassingen, zijn weergegeven in de Nota van wijzigingen die eveneens als bijlage II is gevoegd bij het ontwerpraadsbesluit.

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 rechtstreeks bericht. De aard van de ambtshalve wijzigingen is niet zodanig dat zes weken met de publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan behoeft te worden gewacht om Gedeputeerde Staten en het Rijk in de gelegenheid te stellen hierover een standpunt in te nemen.

10 Wordt er een evaluatie uitgevoerd?

Nee.

De Steeg, 18 april 2017

Burgemeester en wethouders van Rheden,

P.M. van Wingerden-Boers,
burgemeester.

J.W. Kettelerij,
secretaris.