



Gewijzigd exemplaar d.d. 24 oktober 2018

Raadsvoorstel

portefeuillehouder R. Haverkamp	begrotingsprogramma 2 Ruimtelijk Domein	
b en w-vergadering 20 september 2018	agendapunt Circ.	bijlage(n) ter inzage div.
rol raad Ter besluitvorming	soort document Raadsvoorstel en -besluit	
informatieavond 9 oktober 2018	agendapunt	
raadsvergadering 30 oktober 2018	agendapunt	
onderwerp Ongewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Velp Zuid, locatie Kerkallee/IJsselstraat te Velp.		

INHOUD VOORSTEL

- Vaststellen Nota van zienswijzen behorende bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Velp Zuid, locatie Kerkallee/IJsselstraat te Velp;
- ongewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Velp Zuid, locatie Kerkallee/IJsselstraat te Velp;
- besluiten geen exploitatieplan vast te stellen;
- ongewijzigd vaststellen van de Welstandscriteria Locatie Kerkallee/IJsselstraat Velp (aanvulling op de Welstandsnota Rheden).

1 Waartoe is het voorstel gedaan?

Het voormalige productiebedrijf Record wordt getransformeerd tot een woongebied met **30 woningen**. Alvorens de uitvoering ter hand kan worden genomen dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld. Dat nieuwe bestemmingsplan treft u als bijlage bij dit raadsvoorstel aan. Bij het opstellen van het bestemmingsplan dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening onderzoek te worden gedaan naar verschillende aspecten en moet een goede belangenafweging plaatsvinden. Onderzoeken en overige onderbouwing van het bestemmingsplan treft u aan in de toelichting behorende bij dit bestemmingsplan.

2 Wat is de aanleiding?

Het bedrijf Record is in 1911 opgericht en hield zich bezig met de productie en verkoop van metaalwaren. Het fabrieksterrein is gelegen ten zuiden van de spoorlijn Arnhem-Zutphen op de hoek van de Kerkallee en de IJsselstraat aanvankelijk aan de rand van het oude dorp. Door de stedelijke ontwikkeling ligt het bedrijf nu in het stedelijk weefsel van Velp. De huidige ligging midden in het dorp, de strengere milieu-eisen, behorend bij het soort bedrijf, de matige ontsluiting voor transporten en de geringe uitbreidingsmogelijkheden maakt dat het gebruik van deze locatie is beëindigd. Het terrein is beschikbaar voor een herontwikkeling die beter past bij de omgeving. Het totale oppervlak voor de herontwikkeling is 9.400 m².

Voor het Record-terrein is een plan ontwikkeld ten behoeve van **29 grondgebonden** woningen. Daarnaast is er beperkte ruimte beschikbaar voor een gemengde invulling of een kleinschalige bedrijfsmatige invulling die zich goed verhoudt tot de woonomgeving.

Het vigerende bestemmingsplan 'Velp, Witte Vlekken' laat de hiervoor genoemde ontwikkeling niet toe. De strijdigheid zit vooral in het toegestane gebruik en de bebouwingmogelijkheden. Daarnaast moet het plan getoetst worden aan diverse aspecten om de haalbaarheid van een woonfunctie te bepalen.

Voorts zijn welstandscriteria opgesteld voor dit gebied. Hiertegen zijn overigens geen bezwaren binnengekomen. Na vaststelling door uw raad maken deze criteria integraal deel uit van het welstandsbeleid van uw gemeente.

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

Bestemmingsplan Velp, Witte Vlekken.
Bestemmingsplan Parapluplan Archeologie Rheden 2013.
Wet ruimtelijke ordening.
Besluit ruimtelijke ordening.

4 Wat willen wij bereiken?

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn 6 zienswijzen ingediend. Deels betreft het verzoeken om nadere informatie dan wel verzoeken om aanpassingen die ruimtelijk niet relevant zijn, in het kader van het bestemmingsplan. Over de niet ruimtelijk relevante aanpassingen, zoals de 'eerste steen en brievenbus' is overeenstemming bereikt met de initiatiefnemer. Deze zullen worden meegenomen.

Voor wat betreft de grief om het ontstaan van sluipverkeer tegen te gaan is voorgesteld eerst te monitoren of er sluipverkeer ontstaat. Mocht dit zo zijn zullen er passende maatregelen worden getroffen.

Een zienswijze (nr. 2 van bijlage I) heeft betrekking op de vermindering van zonlicht toetreding. Initiatiefnemer heeft verschillende overleggen gevoerd met indienster van deze zienswijze. Uiteindelijk heeft dit er toe geleid dat in plaats van het oorspronkelijke ontwerp naast de woning Kerkallee 25, een driekapper, deze locatie thans zal worden ingericht met een tweekapper. De ontwerp-tekening is als bijlage bij de Nota van zienswijze toegevoegd. In deze aanpassing van het ontwerp heeft indienster aanleiding gevonden haar zienswijze (nr. 2 van bijlage I) staande de vergadering (informatieavond sessie I d.d. 9 oktober 2018) in te trekken. Deze aanpassing past binnen de ruimtelijke planologische kaders van het voorliggende bestemmingsplan.

5 Wat gaan wij ervoor doen?

Het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen en daaraan voorafgaand is het voorontwerp in het kader van het vooroverleg voorgelegd. De ingekomen reacties en zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven tot het wijzigen van het bestemmingsplan. Nadat uw raad heeft besloten omtrent de vaststelling, leggen wij het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage, waarbij er mogelijkheid is tot beroep.

6 Wat gaat het kosten?

Aan het vaststellen van het bestemmingsplan 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 wijziging die is doorgevoerd bij de vaststelling van dit bestemmingsplan staat deze mogelijkheid open voor belanghebbenden.

8 Wat is het draagvlak voor dit voorstel?

Inloopavond

Voor dit project zijn twee inloopavonden georganiseerd. Een op 11 april 2017 en een tweede, gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, op 18 april 2018. Gedurende beide avonden konden belangstellende vragen stellen met betrekking tot het project, de te volgen procedure en de invulling van het plangebied.

Vooroverleg

In het verplichte vooroverleg zijn er 2 reacties op dit bestemmingsplan ingediend. Deze beide reacties hebben geen aanleiding gegeven om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

Zienswijzen

Van 12 april 2018 tot en met 23 mei 2018 heeft het bestemmingsplan ter inzage gelegen en heeft een ieder zienswijzen kunnen indienen. Tegen het ontwerp zijn 6 zienswijzen ingekomen. Zoals onder punt 4 van dit voorstel reeds is vermeld, heeft indienster van zienswijze nr. 2 van bijlage I haar zienswijze staande de vergadering ingetrokken zodat er nog 5 zienswijzen resteren.

Deze zienswijzen zijn in de bijlage 1, bij dit voorstel, afgewogen. Deels worden de zienswijzen gezien als ondersteuning van het bestemmingsplan. Daarnaast is door de stichting Behoud Karakter Velp verzocht om het herplaatsen van de herdenkingssteen.

De zienswijze nr. 2 van bijlage I is ingetrokken omdat indienster en initiatiefnemer overeenstemming hebben bereikt over de invulling van de locatie gelegen naar Kerkallee 25. In plaats van een driekapper zal hier een tweekapper worden gerealiseerd zodat de onderlinge afstand tussen de woning Kerkallee 25 en het toekomstige adres Kerkallee 23 wordt vergroot.

Deze aangepaste invulling past eveneens binnen kaders van het voorliggende bestemmingsplan zodat het bestemmingsplan niet hoeft te worden aangepast.

Welstandscriteria locatie Kerkallee/IJsselstraat Velp

Voorts zijn er welstandscriteria opgesteld en gelijktijdig met het bestemmingsplan ter inzage gelegd. Een ieder is gedurende de termijn van terinzagelegging in de gelegenheid gesteld te reageren op de welstandscriteria voor dit gebied. Van deze gelegenheid is door niemand gebruikgemaakt zodat deze ongewijzigd door uw raad vastgesteld kunnen worden en daarna een onlosmakelijk deel van de Welstandsnota van de gemeente Rheden kunnen worden.

9 Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd?

De terinzagelegging van het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan zal geschieden conform het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening. De indieners van een zienswijze ontvangen rechtstreeks bericht. De aard van de wijziging is niet zodanig dat zes weken met de publicatie van het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan behoeft te worden gewacht om Gedeputeerde Staten van Gelderland en het Rijk in de gelegenheid te stellen hierover een standpunt in te nemen.

De welstandscriteria maken na de vaststelling onlosmakelijk deel uit van de Welstandsnota van de gemeente Rheden. Tegen het vaststellingsbesluit van de welstandscriteria staan geen rechtsmiddelen open.

10 Wordt er een evaluatie uitgevoerd?

Nee.

De Steeg, 20 september 2018

Burgemeester en wethouders van Rheden,

Carol van Eert,
burgemeester.

Hans Kettelerij,
secretaris.