



Onderwerp

Vaststelling (gewijzigd)
bestemmingsplan 'Velp-Centrum,
2023

Datum raadsvergadering

28 januari 2025

Zaaknummer

878078

De raad van de gemeente Rheden

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 10 december 2024;

gelet op het bepaalde van de Wet ruimtelijke ordening, de Algemene wet bestuursrecht en de Omgevingsverordening Gelderland;

overwegende:

dat het gewenst is om tot een actuele bestemmingsregeling te komen voor het centrum van Velp;

dat het ontwerp bestemmingsplan als vervat in de bestandenset met de planidentificatie NL.IMRO.0275.BPVC2023-ON01 met de daarbij behorende stukken, met ingang van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 voor eenieder in digitale en analoge vorm ter inzage heeft gelegen en raadpleegbaar was;

dat binnen die termijn met betrekking tot dit ontwerp bestemmingsplan geen zienswijzen zijn ingediend;

dat het gewenst is het bestemmingsplan op enkele punten ambtshalve gewijzigd vast te stellen, zoals aangegeven in bijlage Nota van wijzigingen;

dat op grond van het Besluit ruimtelijke ordening geen exploitatieplan is opgesteld omdat er geen bouwplan is op grond waarvan kostenverhaal gedaan dient te worden;

Besluit:

1. met inachtneming van het hiervoor gestelde in het dictum langs elektronische weg, en met een volledige verbeelding daarvan op papier, vast te stellen het bij dit besluit behorende bestemmingsplan 'Velp - Centrum 2023', met de daarbij behorende toelichting, als vervat in de bestandenset met de planidentificatie NL.IMRO.0275.BPVC2023-VA01; en hierbij aan te geven, dat gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de GBKN kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing, met bestandsnaam o_ NL.IMRO.0275.BPVC2023-VA01;
2. vast te stellen Nota van Wijzigingen, behorende bij het besluit tot vaststelling bestemmingsplan 'Velp - Centrum 2023';
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

De Steeg, 28 januari 2025

Carol van Eert,
voorzitter

Coen Knipping,
griffier

Onderwerp

Vaststelling (gewijzigd) bestemmingsplan 'Velp-Centrum, 2023'

Datum raadsvergadering	28 januari 2025
Thema programmabegroting	Leefomgeving
Portefeuillehouder	Paul Hofman
Zaaknummer	878078

Samenvatting

Het bestemmingsplan 'Velp Centrum-2023' is opgesteld om de planologische regeling voor het centrumgebied te actualiseren. Er zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerp bestemmingsplan. Wel is het wenselijk om het bestemmingsplan ambtshalve gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan zal onderdeel worden van het tijdelijke omgevingsplan.

Voorgesteld besluit

1. het bestemmingsplan 'Velp-Centrum, 2023' (gewijzigd) vast te stellen, conform bijgevoegd ontwerpraadsbesluit;
2. de Nota van Wijzigingen, behorende bij het besluit tot vaststelling bestemmingsplan 'Velp-Centrum 2023, vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Onder de Wro was het verplicht om bestemmingsplannen eens in de 10 te actualiseren. In dat kader heeft de gemeente Rheden de afgelopen jaren actualiseringsplannen vastgesteld voor de dorpen. Het voorliggend bestemmingsplan is de laatste in deze rij actualiseringsplannen.

Beoogd effect

Een geactualiseerd bestemmingsplan voor het centrumgebied van Velp.

Argumenten

1.1 Zo komt er een actuele regeling die beter aansluit op beleid, de huidige situatie en de bestemmingsregeling voor het centrum van Rheden en Dieren.

Vanwege de Wet ruimtelijke ordening dienden gemeenten zorg te dragen voor actuele bestemmingsplannen. Het uitgangspunt voor de looptijd van een bestemmingsplan is tien jaar. De actualiseringsslag van de gemeente Rheden voor de dorpen was nog niet afgerond. Ook onder de Omgevingswet is het goed om de ingezette procedure van het bestemmingsplan nog af te ronden. Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet maken geldende bestemmingsplannen (tijdelijk) onderdeel uit van het omgevingsplan van rechtswege van de gemeente. Via het Digitaal Stelsel Omgevingswet zijn deze dan raadpleegbaar. Het voorliggende actualiseringsplan voor het centrum van Velp maakt het omzetten naar een omgevingsplan minder complex omdat hier dan dezelfde systematiek is als bij het centrum Rheden en het centrum van Dieren.

1.2 De procedure is zover dat het bestemmingsplan kan worden vastgesteld.

Het voorontwerp heeft ter inzage gelegen voor inspraak en met relevante instanties is vooroverleg geweest. Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft vervolgens van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen.

Door prioritering van dit plan ten opzichte van andere werkzaamheden, is het voorstel nu gereed.

1.3 Het bestemmingsplan past binnen uitgangspunten en gemeentelijk beleid.

Respecteren bestaande rechten

Uitgangspunt is dat bestaande rechten zo veel mogelijk worden gerespecteerd. Voor zover al bestaande situaties niet rechtstreeks binnen de nieuwe planopzet passen, zijn deze zoveel mogelijk voorzien van een specifieke regeling.

Concreet betekent dit:

- Specifiek (positief) regelen van sommige functies die niet passen binnen de algemene planregeling.
- Vangnetregeling voor bestaande (legale) afwijkingen in maten, percentages en afstanden. Dit om eventuele omissies en de daaruit voortvloeiende ongewenste juridisch consequenties te ondervangen, wordt voor maten, percentages en afstanden voorzien in een vangnetregeling.

Detailhandelsstructuurvisie

De gemeenteraad heeft in 2017 de Detailhandelsstructuurvisie Dieren, Rheden en Velp "Kiezen voor eigen Kwaliteit", vastgesteld. Het plangebied is in de Detailhandelsstructuurvisie onderverdeeld in kernwinkelgebied en secundair winkelgebied. Behoud van het kernwinkelgebied staat centraal. Deze onderverdeling is ook in het ontwerpbestemmingsplan terug te vinden. Terwijl in het grootste deel van het plangebied in het geldende bestemmingsplan de bestemming Voorzieningen is, is dit onderverdeeld in de bestemmingen Centrum -1 (kernwinkelgebied), Centrum - 2 (secundair winkelgebied). In deze bestemmingen is ruimte voor detailhandel, dienstverlening, daghoreca en, in beperkte mate, namelijk voor zover vermeld op een bijlage in de regels, maatschappelijke voorzieningen.

In het secundair winkelgebied is een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid opgenomen om wonen op de begane grond mogelijk te maken. Deze afwijkingsmogelijkheid zit niet in de regels voor het kernwinkelgebied, dit ten behoeve van het behoud van de centrale functie als kernwinkelgebied.

Het verschil tussen de bestemmingen Centrum - 1 en Centrum - 2 zit in de afwijkingsregels. In Centrum - 2 is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het toestaan van woningen op de begane grond. In het kernwinkelgebied (Centrum -1) wordt dat niet toegestaan – tenzij al legaal aanwezig. Daarnaast is in het kernwinkelgebied (Centrum - 1) de afwijkingsmogelijkheid voor een andere horecacategorie iets ruimer dan in het secundair winkelgebied (Centrum - 2). Bij het kernwinkelgebied moet worden getoetst of het passend is in de omgeving, terwijl in het secundair winkelgebied de ruimtelijke effecten vergelijkbaar moeten zijn met daghoreca. De beoogde regeling komt overeen met die voor het centrum van Rheden.

De Detailhandelsstructuurvisie is uiteraard ook het beleidskader als er initiatieven zijn die niet binnen het omgevingsplan/bestemmingsplan passen.

Structuurvisie Velp

De Detailhandelsstructuurvisie sluit aan op de structuurvisie (zie voorgaande).

De structuurvisie is, net als de Detailhandelsstructuurvisie, ook een beleidskader als er initiatieven zijn die niet binnen het omgevingsplan/bestemmingsplan passen.

Huisvesting arbeidsmigranten en bijzondere woonvormen

Op 28 september 2021 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Parapluplan huisvesting arbeidsmigranten en bijzondere woonvormen' vastgesteld. Inmiddels wordt gewerkt aan een regionaal afwegingskader. Het onderhavige bestemmingsplan vervangt in het plangebied het paraplubestemmingsplan.

In het onderhavige bestemmingsplan is huisvesting van arbeidsmigranten niet toegestaan. Datzelfde geldt voor bijzondere woonvormen. In het onderhavige bestemmingsplan is geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheid opgenomen, omdat deze vormen van ruimtegebruik in het centrumgebied in principe niet passend worden geacht. Een initiatief dat wordt ingediend, zal worden beoordeeld aan het beleid, mocht toch blijken dat het initiatief passend is, zal dan een buitenplanse procedure gevolgd moeten worden.

2.1 Het is gewenst het bestemmingsplan ambtshalve gewijzigd vast te stellen.

In de Nota van wijzigingen staan alle voorgestelde wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan exact omschreven en zijn deze puntsgewijs toegelicht.

Ten eerste betreffen het een paar algemene wijzigingen. Zo wordt voorgesteld om in de centrumfuncties de mogelijkheden voor opslag op de verdieping, die ook in het geldende bestemmingsplan zit, terug te laten keren in de planregeling. Ook betreffen sommige wijzigingen aanpassingen aan het recent door uw raad vastgestelde bestemmingsplan 'Thematische herziening 2023'.

Vervolgens worden voor een paar specifieke locaties wijzigingen voorgesteld. Het gaat hier om planologisch herstel van bestaande legale situaties.

3.1 Een exploitatieplan is niet nodig

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening is geen exploitatieplan opgesteld omdat er geen bouwplan is op grond waarvan kostenverhaal gedaan dient te worden.

Kanttelingen en/of risico's

1.1 Het bestemmingsplan is daarmee nog niet onherroepelijk

Een bestemmingsplan kan altijd in beroep worden voorgelegd aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

1.2 Na het vaststellen van het bestemmingsplan komt eventuele planschade voor rekening van de gemeente.

Eventuele planschade kan niet worden afgewenteld op derden.

Financiën

Bij deze bestemmingsplanherziening worden geen financiële gevolgen voorzien.

De werkzaamheden passen binnen het reguliere personeelsbestand.

Uitvoering

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan hernieuwd voor 6 weken ter inzage gelegd. Als er geen beroep wordt in gesteld, is het daarna onherroepelijk.

Participatie en communicatie

Er zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerp van het bestemmingsplan. Op het voorontwerp waren enkele inspraakreacties binnengekomen. Het ontwerp was daar deels op aangepast.

De terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan zal geschieden conform het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening.

Bijlagen

1. Vast te stellen bestemmingsplan 'Velp-centrum 2023'
2. Verbeelding vast te stellen bestemmingsplan 'Velp-centrum 2023'
3. Nota van wijzigingen bestemmingsplan 'Velp-centrum 2023'

De Steeg, 10 december 2024

Burgemeester en wethouders van Rheden,

Carol van Eert,
burgemeester

Bart Drewes,
gemeentesecretaris

Nr. 25.nr ...

Raadsvergadering

Datum 28 januari 2025

Agendapunt nr

Bijlage Nota van Wijzigingen

bij raadsbesluit van 28 januari 2025 tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Velp-Centrum 2023'

Het gaat telkens om ambtshalve aanpassingen.

Nr.	Waar	Hoe (en waarom)
1	Regels	Toevoegen als 3.1 onder a sub 7 en als 4.1 onder a sub 7: "opslag op de verdiepingen voor de functies genoemd onder sub 1 en 2". <i>Motivering:</i> <i>In bestemmingsplan 'Velp-Midden' is in de bestemming Voorzieningen op de verdiepingen ook opslag toegestaan voor voorzieningen. In het ontwerp van het voorliggend bestemmingsplan kwam deze mogelijkheid nog niet terug. Door het alsnog bij recht toe te (blijven) staan kunnen winkels, dienstverlening en horeca (wat in het algemeen beperkt is tot de begane grond) de verdiepingen alsnog voor opslag gebruiken, indien gewenst. Dit is passend in de centrumfunctie van het gebied.</i>
2	Regels	Toevoegen onder 3.1 sub b "een woning op de begane grond ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van centrum – wonen begane grond'". <i>Motivering:</i> <i>Deze aanduiding stond al op de verbeelding bij de bestemming Centrum – 1, maar was nog niet gekoppeld aan een regel.</i>

- 3 Regels Artikel 3.1 sub b onder 2 wordt veranderd in "bedrijven en kantoren ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - bedrijven en kantoren**', waarbij bedrijven slechts toegestaan zijn mits in [Bijlage 2 Lijst bedrijfsactiviteiten centrumgebied](#) in de kolom "RO code" artikel 2.4 is vermeld;" .
- Motivering:*
In artikel 3.1 sub b onder 2 staat als toegestaan gebruik: "bedrijven en kantoren ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijven en kantoren', waarbij bedrijven slechts toegestaan zijn mits in Bijlage 2 Lijst bedrijfsactiviteiten centrumgebied is vermeld dat zij past in de bestemming;". Bijlage 2 is de lijst van het nog geldende plan Velp-Midden. In de kolom "RO code" uit die bijlage wordt verwezen naar artikelen uit dat (eerdere) plan. Voor het nieuwe, nu voorliggende plan dient daarom een andere formulering te worden opgenomen in plaats van "mits... is vermeld dat zij past in de bestemming".
- 4 Regels Als begripsbepaling in artikel 1 wordt toegevoegd:
- "erker: een erker is een uit de gevel van het hoofdgebouw gebouwd venster ten behoeve van de vergroting van een ruimte of vertrek van het hoofdgebouw;"
- Motivering:*
Dit is conform het op 24 september 2024 door de raad vastgestelde bestemmingsplan 'Thematische herziening 2023'.
- 5 Regels In de bestemming Tuin wordt bij de bestemmingsomschrijving van 7.1 sub b toegevoegd "kliko ombouwen" en bij de bouwregels van 7.2.1 wordt onder d tussengevoegd: "Per woning is één kliko ombouw toegestaan. De oppervlakte per kliko ombouw mag niet meer dan 2 m2 bedragen en de maximale hoogte van de kliko ombouw mag niet meer dan 1,25 m bedragen.". Tevens wordt als begripsbepaling in artikel 1 toegevoegd: "kliko ombouw: een al dan niet afgedekt bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat is bedoeld voor het stallen van kliko-containers;"
- Motivering:*
Dit is conform het op 24 september 2024 door de raad vastgestelde bestemmingsplan 'Thematische herziening 2023'. In het voorliggend bestemmingsplan komt op een enkele plaats de bestemming Tuin voor.
- 6 Regels De bijlage 'Lijst van bedrijfsactiviteiten aan huis' wordt gewijzigd door bij de activiteit "haar- en schoonheidsverzorging, inclusief ondergeschikte detailhandel" de randvoorwaarde te wijzigen in: "alleen op afspraak. Een pedicure of manicure valt hieronder. Een hondentrimsalon zonder buitenkennel valt hieronder. Sauna's, solaria enz. vallen hier niet onder. "
- Motivering:*

Dit is conform het op 24 september 2024 door de raad vastgestelde bestemmingsplan 'Thematische herziening 2023'.

- | | | |
|----|-----------------------|--|
| 7 | Regels | <p>In 3.1 sub b onder 9 en 4.1 sub b onder 12 worden de zinsnede "tot maximaal het aantal kamers aangeduid op de verbeelding" vervangen door "tot maximaal het aantal kamers zoals aangegeven met de aanduiding 'maximum aantal kamers' ". Tevens wordt de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - kamerverhuur' gebruikt (op verbeelding en in regels) daar waar alleen nog de aanduiding 'maximum aantal kamers' was opgenomen.</p> <p><i>Motivering:</i>
<i>Dit is een plantechische aanpassing in verband met de standaarden RO, zodat een en ander ook goed op digitaal raadpleegbaar is op Regels op de Kaart.</i></p> |
| 8 | Regels en verbeelding | <p>Bij het bouwvlak van de <u>Rozendaalselaan 18</u> wordt op de verbeelding de aanduiding 'maatschappelijk' toegevoegd. Daarnaast worden in artikel 4.1 onder b sub 5 (waar staat: " ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' is op de begane grond een kinderdagverblijf toegestaan") de woorden "op de begane grond" verwijderd.</p> <p><i>Motivering:</i>
<i>Bij de Rozendaalselaan 18 en 14/14a is kinderopvang aanwezig. Op grond van het geldende bestemmingsplan Velp-Midden is dit toegestaan. In het ontwerp van het voorliggende bestemmingsplan was dit slechts deels overgenomen. Omdat de kinderopvang niet alleen op de begane is, en was toegestaan in het geldende bestemmingsplan is het gewenst de zinsnede 'op de begane grond' te laten vervallen.</i></p> |
| 9 | Verbeelding | <p>Het deel van het perceel dat bij <u>Vijverlaan 3</u> en binnen plangebied is gelegen krijgt de bestemming 'Wonen', zonder nadere aanduidingen.</p> <p><i>Motivering:</i>
<i>Bij Vijverlaan 3 bevindt zich een woning die grotendeels buiten het plangebied is gelegen. Een deel van het perceel van Vijverlaan 3 valt binnen het plangebied. Dit deel krijgt de bestemming 'Wonen', zonder nadere aanduidingen.</i></p> |
| 10 | Verbeelding | <p>Aan het bouwvlak van <u>Hoofdstraat 85 en 87 (en subnummers)</u> wordt bij de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aantal veranderd van 3 in 6.</p> <p><i>Motivering:</i></p> |

Op de Hoofdstraat 87a is op 15 mei 2024 omgevingsvergunning verleend voor het legaliseren van 4 appartementen. De vergunning is inmiddels van kracht. Het totaal aantal wooneenheden binnen het aanduidingsvlak komt daarmee op 6.

- | | | |
|----|-------------|--|
| 11 | Verbeelding | <p>Op het bouwvlak van het perceel <u>Vlashofstraat 6</u>, wordt de aanduiding 'specifieke vorm van centrum – wonen begane grond' toegevoegd'.</p> <p><i>Motivering:</i>
<i>In bestemmingsplan 'Velp-Midden' zat in de bestemming Voorzieningen niet de aanduiding ('wonen op de begane grond'). Het gaat op dit adres echter om een bestaande situatie. Het pand is in 1978 vergund/gebouwd. Hierbij is ook wonen op de begane grond toegestaan. Het gebruik als woning op de begane grond valt op dit moment onder het overgangsrecht en kan niet opnieuw onder het algemene overgangsrecht worden gebracht. Omdat het gehele pand is vergund/gebouwd als woongebouw, is een aanduiding om wonen op de begane grond weer positief te bestemmen op zijn plaats. Het perceel heeft de bestemming 'Centrum 1'. Met de aanpassing in punt 2 uit deze Nota van wijzigingen wordt aan deze bestemming de aanduiding 'wonen op de begane grond' gekoppeld aan een regel om wonen op de begane grond toe te staan. De overige toegestaan centrumfuncties in deze bestemming blijven ook hier van toepassing.</i></p> |
| 12 | Verbeelding | <p>Bij de <u>Rozendaalselaan 23A</u> wordt de aanduiding 'wonen op de begane grond' toegevoegd.</p> <p><i>Motivering:</i>
<i>Bij Rozendaalselaan 23A is een woning deels op de begane grond gelegen. Deze situatie bestaat al geruime tijd. Door een aanduiding 'wonen op de begane grond' hier op te nemen, wordt dit positief bestemd. De overige toegestaan centrumfuncties in deze bestemming blijven ook hier van toepassing.</i></p> |
| 13 | Toelichting | <p>De plantoelichting is aangepast aan het bovenstaande en op enkele punten verduidelijkt en geactualiseerd.</p> |