

12.30

Raadsvergadering
29 mei 2012

Agendapunt 7
RUTUR

Raadsbesluit

gemeente Rheden	
Ingekomen d.d.	
-5 JUNI 2012	
Nummer: 12.00220	
Behandelaar:	
Kopie aan:	Afg:

De raad van de gemeente Rheden;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 april 2012;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening en de Crisis- en herstelwet;

gelet op het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening inzake de doorwerking van nationale belangen en voorts de Ruimtelijke Verordening Gelderland;

overwegende;

dat het gewenst is te voorzien in een aangepast planologisch kader voor de bouw van een vervangend woongebouw op deze locatie;

dat het bestemmingsplan geen betrekking heeft op een onderwerp als bedoeld in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de Ruimtelijke Verordening Gelderland;

dat het ontwerpbestemmingsplan Velp-Midden, locatie Arnhemsestraatweg 5-7, als vervat in de bestandenset met de planidentificatie NL.IMRO.0275.BPVM5, met de daarbij behorende stukken alsmede het ontwerpbesluit met ingang van 12 januari 2011 gedurende zes weken voor eenieder in digitale en analoge vorm ter inzage heeft gelegen en raadpleegbaar was;

dat binnen die termijn met betrekking tot dit ontwerpbestemmingsplan een zienswijze naar voren is gebracht door de eigenaar/bewoner van een naastgelegen woonhuis;

dat in bijlage I bij dit besluit de ingebrachte zienswijze is samengevat en voorzien van een antwoord, welke overwegingen geacht moeten worden deel uit te maken van dit besluit;

dat voor zover niet aan de zienswijze van reclamant kan worden toegekomen, de bijzondere belangen zullen moeten wijken voor het algemeen belang;

overwegende voorts, dat de Wet ruimtelijke ordening voorziet in de mogelijkheid om aan burgemeester en wethouders een tegemoetkoming te vragen voor schade die geleden wordt of zal worden geleden in de vorm van inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak, die zijn oorzaak heeft in onderhavig plan voor zover die schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd;

dat op grond van het Besluit ruimtelijke ordening geen exploitatieplan is opgesteld omdat het verhaal van kosten anderszins is verzekerd;

Raadsvergadering
29 mei 2012

Agendapunt 7
RUTUR

dat bij de vaststelling gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam
o_NL.IMRO.0275.BPVM5-0003;

b e s l u i t :

- a de ingekomen zienswijze ongegrond te verklaren, een en ander zoals is vermeld in de bij dit besluit behorende bijlage I;
- b langs elektronische weg en in analoge vorm ongewijzigd vast te stellen het bij dit besluit behorende bestemmingsplan 'Velp-Midden, locatie Arnhemsestraatweg 5-7', met de daarbij behorende toelichting, als vervat in de bestandset met de planidentificatie NL.IMRO.0275.BPVM5-0003;
- c geen exploitatieplan vast te stellen.

De Steeg, 29 mei 2012

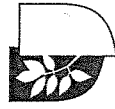
De raad voornoemd,



voorzitter.



griffier.

**BIJLAGE I** behorende bij raadsbesluit van 29 mei 2012 tot vaststelling van het bestemmingsplan Velp-Midden, locatie Arnhemsestraatweg 5-7.

Nr. Korte inhoud zienswijze

Overwegingen gemeenteraad

1

■■■■■■■■■■, **Arnhemsestraatweg 9, 6881 NA VELP**
(6-2-12/112.01751)

Briefschrijver is verheugd dat nu verdere stappen worden gezet om te komen tot een nieuw Arnica-huis na de langdurige leegstand. Op twee georganiseerde inloopmiddagen en in directe contacten met Siza konden omwonenden hun visie geven op de ontwerp-tekeningen.

Opgemerkt wordt dat de locatie in de welstandsnota is aangemerkt als W2 parkachtig woongebied met welstandsniveau 1. Aan een fors deel van de gronden ten zuiden van de bouwvlakken en ten noorden van De Peppel wordt de aanduiding 'bijgebouwen' gegeven waardoor ze bebouwd kunnen worden volgens artikel 3.2, lid b en c. Hiertegen wordt bezwaar gemaakt. Hoewel Siza ongetwijfeld goede bedoelingen heeft om een fraaie tuin aan te leggen, wil briefschrijver voorkomen dat in de toekomst op dit deel wordt gebouwd (denk aan parkachtig woongebied). Gewezen wordt op het bouwvlak voor De Peppel die een bestemming krijgt als ruimte voor dagbesteding maar ook als kantoorruimte en als stalling- en bergruimte. Verzocht wordt derhalve de bouwaanduiding 'bijgebouw' te schrappen en het dezelfde bestemming te geven als overige niet-bouwvlakken.

De door u genoemde Welstandsnota is niet bedoeld als leidraad voor het opstellen van bestemmingsplannen, het is geen afwegingskader omtrent het toelaten van nieuwe ontwikkelingen. De nota geeft een beschrijving van de bestaande situatie van een gebied als kader voor welstandstoetsen van concrete bouwplannen. Ten aanzien van (de architectuur van) de bebouwing is het hoogste welstandsniveau van toepassing.

De constatering in de nota is wel meegenomen bij het ruimtelijke beeld dat ons voor ogen staat. In het geldende bestemmingsplan Velp-Midden is dit gebruikt bij de beschrijving van de cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarden. Ten aanzien van de Arnhemsestraatweg wordt (o.a.) het parkachtige karakter van de villabebouwing in een groene setting (voornamelijk privé-groen) zeer gewaardeerd. Om die reden is de grens van de zone bijgebouwen op de percelen grenzend aan de Arnhemsestraatweg meestal verder teruggelegd dan de standaard 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw. Dit om te voorkomen dat er een ogenschijnlijk aaneengesloten straatwand kan ontstaan. Dit zou geen recht doen aan het parkachtige karakter van het gebied.

Wij zien geen aanleiding om deze uitgangspunten te verlaten in onderhavig bestemmingsplan. Dit betekent dat ook in dit bestemmingsplan het gebied waarbinnen bijgebouwen zijn toegelaten circa 11 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw ligt. Aldus blijft de voorste aanduidingsgrens van het

BIJLAGE I behorende bij raadsbesluit van 29 mei 2012 tot vaststelling van het bestemmingsplan Velp-Midden, locatie Arnhemsestraatweg 5-7.

Nr. Korte inhoud zienswijze

Overwegingen gemeenteraad

vlak waarbinnen bijgebouwen zijn toegelaten nagenoeg ter hoogte van de feitelijke achtergevel van de woning Arnhemsestraatweg 9 liggen. Ook het gebied waarbinnen bijgebouwen zijn toegelaten is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan, zij het dat aan de kant van de Ommershofse-laan het gebied is verkleind om ruimte voor een goede parkeervoorziening te verzekeren. Tenslotte wijkt de bouwregels voor bijgebouwen niet af van de regeling in het geldende bestemmingsplan.

Wij overwegen voorts dat het gebruikelijk is om op een perceel een gebied aan te wijzen waarbinnen bijgebouwen zijn toegelaten. Ook de overige percelen aan de Arnhemsestraatweg kennen, net zoals bij uw perceel, een gebied waarbinnen bijgebouwen mogen worden geplaatst.

Onderhavig plan laat derhalve wederom toe dat 40% van het aangeduide gebied wordt bebouwd met bijgebouwen tot een maximum van 75 m².

Aangezien het aangeduide gebied een oppervlakte heeft van circa 885 m² wordt het maximum 75 m² bepalend. De zone is reeds met circa 30 m² bebouwd (de aanbouwen bij De Peppel) zodat nog maximaal 45 m² gebouwd kan worden. Daarbij merken wij op dat ook in het geldende plan met de mogelijkheden van het gebouw De Peppel geen rekening is gehouden bij de bepaling van de bijgebouwenregeling.

Derhalve wordt vastgehouden aan het aangeduide gebied en de opgenomen regels met betrekking tot het toelaten van bijgebouwen.



Raadsvoorstel

Portefeuillehouder
R.C. König

Begrotingsprogramma
4 Ruimtelijke Ontwikkeling

b en w-vergadering
19 april 2012

agendapunt
Circ.

bijlage(n) ter inzage
Vast te stellen
bestemmingsplan, zienswijze

rol raad
Ter besluitvorming

soort document
Raadsvoorstel en -besluit

informatie-avond
15 mei 2012

agendapunt

raadsvergadering
29 mei 2012

agendapunt

onderwerp
Vaststellen bestemmingsplan Velp-Midden, locatie Arnhemsestraatweg 5-7.

INHOUD VOORSTEL

Het bestemmingsplan Velp-Midden, locatie Arnhemsestraatweg 5-7 ongewijzigd vaststellen.

1 Wat is de aanleiding?

De Stichting SiZa heeft een nieuw gezinsvervangend tehuis ontworpen ter plaatse van het Arnica-huis aan de Arnhemsestraatweg 5-7. Deze panden voldoen niet aan de eisen die heden ten dage worden gesteld. Omdat de bewoners vanwege brandveiligheid elders zijn gehuisvest, staan de panden leeg.

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

De Wet ruimtelijke ordening, de Crisis- en herstelwet, de Algemene wet bestuursrecht.

3 Wat willen wij bereiken?

Het mogelijk maken dat in het plangebied een gezinsvervangend tehuis kan worden gebouwd die in zijn maatvoering afwijkt van hetgeen het geldende bestemmingsplan aan mogelijkheden biedt.

Omdat het bestemmingsplan is toegesneden op het bouwplan zoals verzoeker dat voor ogen staat, is -in samenwerking met het architectenbureau- zekerheidshalve getoetst of het bestemmingsplan voldoende mogelijkheden biedt om hiervoor na 1 april 2012 (de inwerking-treding van het nieuwe Bouwbesluit) een omgevingsvergunning te kunnen verlenen. Dit blijkt het geval.

4 Wat gaan wij ervoor doen?

Voorgesteld wordt om conform bijgevoegd ontwerpbesluit de gronden in het plangebied te bestemmen voor Wonen waarbinnen zoals gebruikelijk bijzondere woonvormen zijn toegelaten. Waarbij de bouw mogelijkheden zijn afgestemd op het ontwerp van het vervangende tehuis. Daarbij wordt het op het achter terrein gelegen gebouw De Peppel voorzien van een adequate bestemming.

5 Wat gaat het kosten?

Het bestemmingsplan brengt voor de gemeente geen kosten met zich mee.

**6 Wat zijn de risico's?**

Altijd bestaat het risico dat degene die een zienswijze naar voren heeft gebracht in beroep gaat.

7 Wat is het draagvlak voor dit voorstel?

Tegen het plan is één zienswijze naar voren gebracht, deze ligt voor u bij de stukken ter inzage. In Bijlage I bij het ontwerpraadsbesluit is deze zienswijze samengevat en beantwoord. Wij geven u derhalve onder verwijzing naar het gestelde in Bijlage I in overweging om niet aan de zienswijze tegemoet te komen.

8 Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd?

De terinzagelegging van het raadsbesluit wordt conform het bepaalde in de Wro bekendgemaakt.

9 Wordt er een evaluatie uitgevoerd?

Nee.

De Steeg, 19 april 2012

Burgemeester en wethouders van Rheden,

P.M. van Wingerden-Boers,
burgemeester.

A.M.H. Roolvink,
secretaris.