



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Nota Zienswijzen

Bestemmingsplan IJsseldistrict

Gemeente Rheden

Datum: 17 november 2023

Projectnummer: 230156

ID: NL.IMRO: NL.IMRO.0275.BPVZ29

INHOUD

1	Inleiding	3
2	Zienswijzen	4
3	Staat van wijzigingen	8
3.1	Zienswijzen	8
3.2	Ambtelijke aanpassingen	8

1 Inleiding

Het ontwerp Chw-bestemmingsplan 'Velp Zuid, locatie IJssel District' heeft samen met het beeldkwaliteitsplan en het ontwerpbesluit hogere waarden ter inzage gelegen van 13 juli tot en met 23 augustus 2023. Binnen die periode kon een ieder een zienswijze indienen.

2 Zienswijzen

Er zijn binnen de termijn twee zienswijzen ingediend:

Zienswijze 1: Liander, ingediend op 23 augustus 2023, en;

Zienswijze 2: Stichting Behoud karakter Velp, ingediend op 23 augustus 2023.

Deze zijn in dit hoofdstuk samengevat en van een antwoord voorzien.

Zienswijze	Samenvatting	Reactie gemeente
Leander	Binnen het plangebied, aan de President Kennedylaan, liggen twee gasdrukmeet- en regelstations. Beide stations zijn een type B inrichting in de zin van het Activiteitenbesluit en vallen onder het Activiteitenbesluit. Eén van de stations valt 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. Dat wil zeggen 4 m tot beperkt kwetsbare objecten en 6 m tot kwetsbare objecten.	De plannen worden nog nader uitgewerkt. Bij deze uitwerking wordt ook beoordeeld of het (her)gebruik van bestaande (nuts)voorzieningen mogelijk is. Nader onderzoek zal dit moeten uitwijzen. Het is daarom niet handig de huidige locaties vast te leggen in het bestemmingsplan. Nutsvoorzieningen zijn op grond van bijlage 2 Bor vergunningsvrij. Het is daarom ook niet noodzakelijk deze toe te voegen aan de bestemmingen. De afstand is geregeld in het Activiteitenbesluit. Het is niet gebruikelijk om de veiligheidsafstand gebaseerd op het Activiteitenbesluit op te nemen. Deze wordt nu ook niet opgenomen.
Stichting Behoud karakter Velp	De Stichting spreekt haar waardering uit over onder andere het proces en de toevoeging van het groen.	Ter kennisgeving
	In hoeverre wordt aan het verzoek van de Commissie Cultuurhistorie invulling gegeven om een verdiepingsslag van de cultuurhistorie te maken?	De gemeente heeft de bewuste keuze gemaakt om in het plangebied de cultuurhistorische waarden zo veel mogelijk in te passen, in plaats van een verdere verdiepingsonderzoek naar deze cultuurhistorische waarden. Dit heeft geleid tot positief advies van Commissie Cultuurhistorie op het Beeldkwaliteitsplan. Voor de rest van het plangebied zullen, net als voor de gehele gemeente, de cultuurhistorische waarden besproken worden in het kader van het integrale omgevingsbeleid onder de Omgevingswet.

Zienswijze	Samenvatting	Reactie gemeente
	Ondanks dat het geen relatie heeft met het bestemmingsplan wordt verzocht om in de straatnaamgeving te verwijzen naar de historie van het plangebied, van voor de jaren '60 van de vorige eeuw. Hierbij kan gedacht worden aan verdwenen ambachten of grondgebruik.	Zoals al door de indiener zelf is aangegeven gaat een bestemmingsplan of beeldkwaliteitsplan niet over naamgeving. De suggestie wordt meegegeven aan diegene die de straatnaamgeving voorbereiden en diegene die hierover besluiten..
	Er wordt een kans gemist door niet van te voren te kijken naar een gezamenlijk systeem voor warmtevoorziening. De stichting twijfelt of er binnen de ontwikkeltermijn nieuwe technieken te verwachten zijn. Waarschijnlijk wel verbeteringen van de bestaande technieken. Is er gekeken naar de potentie van aardwarmte, van warmte-koude-opslag, van aquathermie of diepe geothermie of, op zijn minst, naar verkennend energieonderzoek van de mogelijkheden voor deze locatie? Kan de gemeente 'meekoppelen' op de realisatie van de Warmtetransitievisie voor gebiedsdeel Velp-Zuid, ten zuiden van de spoorlijn.	Gezien de langere doorlooptijd (ongeveer 10 jaar) van de planontwikkeling, het spoedig kunnen starten met de eerste fase en de verschillende partijen, maakt dat het niet praktisch is om voor het hele gebied voor één systeem te kiezen, danwel om dat te eisen. De ontwikkelaar onderzoekt of het bestaande WKO-systeem van het ziekenhuis ook gebruikt kan worden voor een (deel) van de toekomstige woningbouw. De ontwikkeling van de verschillende technieken zijn sterk in beweging. De verwachting is dat binnen de ontwikkeltijd de technieken verbeteren en/of nieuwe technieken ontstaan.
	De stichting waardeert het beeld, zoals aangegeven in het beeldkwaliteitsplan, maar vreest, doordat de mogelijkheid bestaat hiervan af te wijken, dat de gewenste kwaliteit niet (altijd) gehaald wordt. Ten aanzien daarvan hebben zij de volgende vragen: 1 Hoe borgt de gemeente of het Kwaliteitsteam de continuïteit van de uitwerking en de kwaliteit van de landschapsarchitectuur tijdens de gehele realisatie van het plan (personeel, middelen, etc.)? 2 Hoe monitort en weegt de gemeente afwijkingen van de 'regels' in het Beeldkwaliteitsplan? 3 Wie ziet toe op de maximaal haalbare kwaliteit? 4 Is hierbij lokale participatie mogelijk (of wenselijk), uiteraard vanuit een zekere mate van deskundigheid en betrokkenheid?	Het kwaliteitsteam bestaat uit vertegenwoordigers van diverse disciplines. Dit zijn de disciplines met de grootste opgaven in het gebied, waaronder architectuur en landschap. Het kwaliteitsteam bestaat uit professionals uit deze disciplines. Bij de disciplines architectuur, stedenbouw en landschap zijn de professionals medegeschoold in cultuurhistorie. Omdat cultuurhistorie geen specifiek aandachtspunt is in de verdere uitwerking van het plangebied, is een specifieke vertegenwoordiging in het kwaliteitsteam niet noodzakelijk. In het bestemmingsplan zijn bij de bestemming 'Wonen' regels opgenomen op grond waarvan het kwaliteitsteam bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen moet toetsen aan het Ontwikkelplan en Beeldkwaliteitsplan. Tevens zal bij het toepassen van de afwijkingsmogelijkheden binnen de bestemming 'Groen' (voor verkeersdoeleinden) en binnen de bestemming 'Kantoor'

Zienswijze	Samenvatting	Reactie gemeente
		(voor een hogere bouwhoogte) alleen mogelijk zijn indien deze getoetst is aan het Ontwikkelplan en voor het verhogen van de bouwhoogte aan het beeldkwaliteitsplan. Hiermee zijn beide plannen geborgd in de regels van het bestemmingsplan. Daarnaast stelt de gemeenteraad het beeldkwaliteitsplan vast als geldend welstandsbeleid voor het IJssel District en krijgt daarmee eenzelfde status als de welstandsnota. Hiermee is geborgd dat hieraan getoetst moet worden. Eventuele afwijkingen worden op een zelfde wijze behandeld en zullen getoetst moeten worden aan het beeldkwaliteitsplan. In het beeldkwaliteitsplan staat het kwaliteitsteam ook benoemd. De gedachte is dat het kwaliteitsteam beter in staat is om vroeg in het proces mee te denken en mee te sturen met de ontwikkeling van de bouwvelden ten opzichte van de situatie dat er alleen sprake is van welstandstoetsing. Een meer sturende rol in plaats van een toetsende rol. Het is dus een extra inzet bij de totstandkoming van de bouwplannen, waarbij de welstand hun toetsende rol behoudt. Het is benoemd als pilot. Wanneer het niet effectief blijkt kan het kwaliteitsteam ook opgeheven worden. In dat geval volgt bij de ontwikkeling van de bouwplannen de gebruikelijke weg: welstandstoetsing door de Commissie ruimtelijke kwaliteit door toetsing aan het Beeldkwaliteitsplan. Participatie heeft reeds plaatsgevonden in het voortraject bij het opstellen van het Beeldkwaliteitsplan en de overige documenten. Hiermee is de participatie in een vroeg stadium reeds onderdeel van het proces. In het latere proces zal het kwaliteitsteam/Commissie ruimtelijke kwaliteit op basis van deze documenten adviseren.

Zienswijze	Samenvatting	Reactie gemeente
	Nog een paar algemene opmerkingen: – De zienwijze periode viel in de zomervakantie. Het zou handiger zijn indien de periode verlengd zou zijn. – De nummering bijlagen van het fysieke document kwam niet overeen met die van het digitale document.	De zienswijze periode was conform de wettelijke termijn 6 weken. De gemeente was zich ervan bewust dat dit gedurende zomervakantie was. Mensen zijn zelden deze gehele periode op vakantie. Indien iemand wel langere tijd afwezig is, dan kan dit ook buiten deze periode voorkomen. Vanwege de vakantieperiode is er mede voor gekozen om de direct omwonenden schriftelijk te informeren en een informatieavond te organiseren. Daarbij is er ook gekozen om halverwege de ter inzage termijn nogmaals een publicatie te plaatsen. Daarmee zijn de nadelen van de zienswijze tijdens de vakantieperiode voldoende ondervangen. De opmerking over de nummering van de bijlagen heeft formeel geen gevolgen en nemen we ter kennisgeving aan.

3 Staat van wijzigingen

3.1 Zienswijzen

Op basis van de zienswijzen worden geen aanpassingen doorgevoerd.

3.2 Ambtelijke aanpassingen

Regels en verbeelding

Woningtypen

Het aantal sociale huurwoningen was nog niet ingevuld. Binnen het plangebied dienen 50 sociale huurwoningen gerealiseerd te worden.

In artikel 7.1 onder a wordt de tekst:

'1. woningen, waarbij geldt dat:

- het aantal sociale huurwoning, middeldure huurwoning en betaalbare koopwoning samen bedraagt ten minste 586 woningen;*
- het aantal sociale huurwoningen per bouwvlak mag niet minder bedragen dan het aangegeven aantal ter plaatse van de aanduiding 'minimum aantal sociale huurwoningen'. Bij de bouwvlakken die middels de figuur 'relatie' met elkaar verbonden zijn mag een deel van het deze woningen ook in het bouwvlak gerealiseerd worden waar deze mee verbonden is, waarbij het totaal aantal sociale huurwoningen niet minder dan 50 mag bedragen;*
- **het aantal betaalbare koopwoning samen bedraagt maximaal 150 woningen;***

vervangen door:

'1. woningen, waarbij geldt dat:

- het aantal sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen samen bedraagt ten minste 586 woningen, **waarvan maximaal 150 betaalbare koopwoningen;***
- het aantal sociale huurwoningen per bouwvlak mag niet minder bedragen dan het aangegeven aantal ter plaatse van de aanduiding 'minimum aantal sociale huurwoningen'. Bij de bouwvlakken die middels de figuur 'relatie' met elkaar verbonden zijn mag een deel van het deze woningen ook in het bouwvlak gerealiseerd worden waar deze mee verbonden is, waarbij het totaal aantal sociale huurwoningen niet minder dan 50 mag bedragen;'*

Motivering

Met deze redactionele aanpassing van de planregel wordt verduidelijkt dat het maximum van 150 betaalbare koopwoningen betrekking heeft op het programma van 586 betaalbare woningen. Hiermee wordt buiten twijfel gesteld dat het ook mogelijk is om binnen het overige programma meer betaalbare koopwoningen te realiseren in plaats van dure koopwoningen, hetgeen past binnen de ambities van de gemeente.

Windhinder

Artikel 11.3 wordt tussengevoegd en op de verbeelding wordt de aanduiding opgenomen:

11.3 Windhinder

11.3.1 Voorwaardelijke verplichting

Ter plaatse van de 'wetgevingzone - voorwaardelijke verplichting windhinder' wordt een omgevingsvergunning bouwen uitsluitend verleend indien op basis van een windhinderonderzoek, uitgevoerd conform NEN 8100, blijkt dat voldaan wordt aan kwaliteitsklasse B van de Criteria windhinder NEN 8100.

Motivering

Uit eerder onderzoek blijkt dat voor een aantal locaties nader windhinderonderzoek nodig is bij de verdere uitwerking van de plannen. Er zal bij een concreet bouwplan op basis van dit onderzoek aangetoond moeten worden dat er een goed windklimaat aanwezig zal zijn. Om dit juridisch te borgen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Hemelwaterberging

In artikel 3.1.a.1. wordt na “hemelwaterinfiltratievoorzieningen” het woord “hemelwaterberging” tussengevoegd.

In artikel 4.1.c. wordt na “hemelwaterinfiltratievoorzieningen” het woord “hemelwaterberging” tussengevoegd.

Motivering

In de bestemmingen was hemelwaterberging op een consistente wijze opgenomen. Om onduidelijkheid te voorkomen is in de bestemmingen ‘Groen’ en ‘Kantoor’, net als bij de andere bestemmingen, hemelwaterberging expliciet in de bestemmingsomschrijving opgenomen.

Toelichting en onderzoeken

Externe veiligheid

Het onderzoek externe veiligheid wordt op basis van aangepaste vergunning voor het LPG tankstation nader uitgewerkt. Tevens is in dit onderzoek op basis van een reactie van de omgevingsdienst aangepast. Dit aangepaste onderzoek is verwerkt in de toelichting.

Natuur

Het nader natuuronderzoek was nog niet gereed tijdens de ter inzage legging. Deze is ondertussen wel gereed en wordt toegevoegd en verwerkt in de toelichting. Op grond van dit nader onderzoek dient een ontheffing Wet natuurbescherming aangevraagd te worden. Deze ontheffingsaanvraag is ingediend.

Beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan is iets aangepast, het betreft enkele verduidelijkingen. Het meest recente beeldkwaliteitsplan wordt toegevoegd aan het bestemmingsplan.