

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.

Kanttekeningen 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