



B en W-voorstel

portefeuillehouder
N.F. Olland

begrotingsprogramma
2 Ruimtelijk Domein

b en w-vergadering

agendapunt
0

bijlage(n)
0

rol raad

Ter kennisneming

onderwerp

(vml.) Vitenslocatie/ Nadere overeenkomst en Start bestemmingsplanprocedure bestemmingsplan Velp noord, locatie Arnhemsestraatweg 29.

INHOUD VOORSTEL

- Instemmen met de Nadere (privaatrechtelijke) overeenkomst ter extra borging van de sociale huurwoningen in het plan;
- Nu (voor het overige) is voldaan aan de gestelde voorwaarden in de intentieovereenkomst, na een positief vooroverleg en na ondertekening door de eigenaar van de Nadere overeenkomst, de formele bestemmingsplanprocedure starten met de terinzagelegging
- Instemmen met het herzien van het welstandsbeleid voor het perceel Arnhemsestraatweg 29 in Velp.

1 Wat is de aanleiding?

Planontwikkeling Van de Kolk-Garderen BV wenst het voormalig kantoorpand van Vitens aan de Arnhemsestraatweg 29 in Velp te slopen en 27 grondgebonden woningen terug te bouwen. Het perceel is gelegen in bestemmingsplan Velp 2016, Woongebieden Noord en heeft de bestemming 'Kantoor'. De bouw van woningen past niet binnen deze bestemming. Een bestemmingsplanherziening is noodzakelijk.

Op 2 augustus 2016 heeft uw college ingestemd met de randvoorwaarden voor woningbouw op deze locatie. Op 12 januari 2017 heeft uw college ingestemd met de intentieovereenkomst waarin de voorwaarden voor het vervaardigen van onderhavig bestemmingsplan zijn opgenomen. De afgelopen maanden heeft de eigenaar invulling gegeven aan de gestelde voorwaarden in de intentieovereenkomst.

De 10 sociale woningen zijn verankerd in het nieuwe bestemmingsplan. De eigenaar heeft toegezegd dat deze 10 woningen gedurende minimaal 10 jaar na ingebruikname ervan, beschikbaar blijven voor de sociale huursector. Ter extra borging hiervan is een Nadere privaatrechtelijke overeenkomst wenselijk. Met deze overeenkomst wordt een boete bij niet nakoming overeengekomen en vastgelegd dat deze afspraken worden doorgelegd naar de rechtsopvolgers van de huidige eigenaar.

Met deze nadere overeenkomst is aan alle voorwaarden uit de intentieovereenkomst voldaan en zijn er geen belemmeringen aanwezig om het woningbouwplan planologisch mogelijk te maken.

Het ontwerpbestemmingsplan is inmiddels vervaardigd en, om niet teveel tijd te verliezen, alvast ingezonden voor vooroverleg naar de instanties. Na een positief vooroverleg en een door de eigenaar ondertekende nadere overeenkomst, kan de formele bestemmingsplanprocedure worden gestart met de terinzagelegging.

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

- Bestemmingsplan Velp 2016, woongebieden Noord, vastgesteld door de gemeenteraad 21 februari 2017 en in werking getreden op 29 april 2017. Het plan is nog niet onherroepelijk aangezien er nog een beroep loopt bij de Raad van State. Dit beroep heeft echter geen betrekking op onderhavige locatie en derhalve kan Velp 2016, Woongebieden - Noord als geldend bestemmingsplan gezien worden voor onderhavige locatie.

- De gronden zijn gelegen in het bestemmingsplan Parapluplan Archeologie Rheden 2013 en aanpassing regeling Buitenplaatsen' vastgesteld door de gemeenteraad op 15 april 2015. Daarin is aan de gronden een middelhoge archeologische verwachting toegekend.
- De op 26 januari 2017 gesloten intentie- en planschadeverhaalsovereenkomst tussen de gemeente en de eigenaar;
- De door uw college meegegeven randvoorwaarden voor een woningbouwontwikkeling ter plaatse (collegebesluit d.d. 2 augustus 2016)
- Het besluit van het college d.d. 3 mei 2016 dat woningbouw aan de Arnhemsestraatweg 29 in Velp voorstelbaar is;
- Wet ruimtelijke ordening;
- Wet geluidhinder.

3 Wat willen wij bereiken?

Door mee te werken aan een bestemmingsplanherziening de beoogde woningbouwontwikkeling planologisch mogelijk te maken.

4 Wat gaan wij ervoor doen?

Intentieovereenkomst

Met de initiatiefnemer is een intentieovereenkomst gesloten. Aan de hierin genoemde voorwaarden is voldaan. De benodigde onderzoeken (o.a. flora en fauna, bodem) zijn uitgevoerd en hieruit volgen op het aspect geluid na, geen belemmeringen.

Sociale woningbouw

Uw college heeft aangegeven dat de 10 sociale huurwoningen bij voorkeur in samenspraak met een woningcorporatie moeten worden gerealiseerd. Van de Kolk heeft echter niet met Vivare of een andere corporatie tot overeenstemming kunnen komen. Ook Vivare betreurt dit.

Van de Kolk heeft toegezegd de 10 woningen, conform de in februari 2017 door de raad vastgestelde Verordening Sociale Woningbouw, zelf in het sociale huursegment (max. huurprijs €710,68) te verhuren en te beheren. De huurders moeten behoren tot de doelgroep (max. jaarinkomen van €40.349) . Van de Kolk treedt zelf op als verhuurder/beheerder. Zij hebben hier ervaring mee en zeggen verhuur en beheer efficiënt te kunnen organiseren.

Hoewel een en ander publiekrechtelijk is vastgelegd in het bestemmingsplan, is, om ervoor te zorgen dat de woningen ook daadwerkelijk in het sociale huursegment en aan de doelgroep (blijvend gedurende minimaal 10 jaar) worden verhuurd, een Nadere privaatrechtelijke overeenkomst wenselijk. Deze overeenkomst is ter instemming bijgevoegd. Bij niet nakoming wordt een boete verbeurd. Daarnaast is bepaald dat de afspraken m.b.t. de doelgroep van de sociale verhuur, 'automatisch' worden doorgelegd naar de rechtsopvolgers van de huidige eigenaar via een bij notariële akte en bij kadaster in te schrijven zogenaamde kwalitatieve verplichting. Deze overeenkomst dient door de eigenaar te zijn ondertekend voordat de bestemmingsplanprocedure formeel kan worden gestart.

Kunstwerk

Met het collegebesluit van 7 november 2017 is het kunstwerk 'De Bron' van Piet Slegers geen onderdeel meer van onderhavig woningbouwproject waarmee een mogelijke belemmering voor het welslagen van het plan is weggenomen.

Bestemmingsplan

Er is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Deze is bij dit voorstel gevoegd en bevat een toelichting (met bijlagen) en regels (met bijlagen) met daarbij een verbeelding. Het ontwerpbestemmingsplan is reeds aangeboden voor het wettelijk vooroverleg met de diverse instanties (o.a. het Waterschap). Na het verwerken van de reacties uit dit vooroverleg kan het ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd gedurende 6 weken. Hiermee wordt de formele procedure gestart. Tijdens de periode van de terinzagelegging kunnen zienswijzen worden ingediend. Na afloop van de terinzagelegging zal beoordeeld worden of de zienswijzen aanleiding geven om wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aan te brengen.

Hogere grenswaarde

De norm voor de wettelijke toegestane geluidsbelasting wordt overschreden. Aangezien er wel wordt voldaan aan de voorwaarden uit het gemeentelijk beleid inzake geluid, kan er een hogere grenswaarde worden verleend. Separaat wordt een besluit tot het verlenen van een hogere grenswaarde aangeboden aan uw college. Dit besluit wordt tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

Welstand

Het huidige welstandsbeleid, vervat in de Welstandsnota 2016, vastgesteld door de gemeenteraad op 30 mei 2017, is niet toereikend voor de beoogde woningbouwontwikkeling. Daarom wordt de raad voorgesteld het welstandsbeleid voor deze locatie te herzien. Voor de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt het niveau 'bijzonder' gehanteerd. Na de realisatie van de woningen kan het welstandsniveau weer worden afgeschaald tot 'regulier' en 'soepel / vrij'. Het is een raadsbevoegdheid het welstandsbeleid te herzien. Dit zal gelijktijdig met het raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan aan de raad worden voorgelegd. Uw college wordt voorgesteld in te stemmen met het specifiek voor deze locatie herzien van de welstandsnota (bijlage).

5 Wat gaat het kosten?

Het plangebied is geen eigendom van de gemeente. De particuliere eigenaar draagt de kosten van het vervaardigen van het bestemmingsplan, het bouwplan en eventuele gemeentelijk maatregelen op het perceel in het openbaar gebied. De eigenaar heeft de gemeente van eventuele planschade gevrijwaard.

6 Wat zijn de risico's?

De eigenaar wenst geen Nadere overeenkomst te sluiten ter extra waarborg (naast verankering in bestemmingsplan) van toewijzen en behouden van de sociale huurwoningen. Uit het vooroverleg zouden belemmeringen kunnen volgen. Het is aan de gemeenteraad het bestemmingsplan uiteindelijk vast te stellen.

7 Wat is het draagvlak voor dit voorstel?

Het ontwerpbestemmingsplan, evenals het besluit hogere grenswaarden en het aangepaste welstandsbeleid zal gedurende zes weken ter inzage liggen. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijze indienen tegen deze besluiten. Dit zal inzicht geven in het draagvlak voor de herziening van de bestemmingen voor onderhavig perceel. Op ambtelijk niveau is er contact met de omgeving en de ontwikkelaar heeft diverse malen met de omgeving overlegd. De omgeving is blij met het feit dat het huidige verloederde gebouw gesloopt gaat worden. Een enkele aanwonende is kritisch. Hier wordt zorgvuldig mee omgegaan en mee overlegd.

8 Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd?

Het voornemen om de bestemming op onderhavige locatie te wijzigen is reeds gepubliceerd in de Regiobode op de gemeentelijk pagina van de Rhedenaar. Over de herontwikkeling van dit terrein is met regelmaat goed en constructief contact geweest met de omgeving, zowel door de initiatiefnemer als de gemeente. De mogelijkheid tot het geven van inspraak wordt derhalve niet nodig geacht.

9 Wordt er een evaluatie uitgevoerd?

N.v.t.

De Steeg,