gemeente Rheden

B en W-voorstel

portefeuillehouder	begrotingsprogramma	draagt bij aan Global Goal(s)
R. Haverkamp	3 Gebiedsontwikkeling	11 Duurzame steden en gemeenschappen

b en w-vergadering	agendapunt	bijlage(n)
22 februari 2022		9

rol raad
Ter kennisneming

onderwerp
Principebesluit en overeenkomsten Smidsweg 28 in Rheden.

INHOUD VOORSTEL

- In principe instemmen met het verzoek voor het slopen van de bestaande schuur en de realisatie van één woning aan de Smidsweg 28 in Rheden
- Instemmen met bijgevoegde concept intentieovereenkomst en planschadeverhaalsovereenkomst.

1 Wat is de aanleiding?

Op 29 oktober 2021 heeft de ontwikkelaar namens de eigenaar van het perceel een verzoek ingediend om één woning te bouwen op het perceel naast de Smidsweg 28 in Rheden. De betreffende locatie is gelegen achter de Dorpsstraat 60 en naast Smidsweg 28, kadastraal bekend als gemeente Rheden, sectie C, nummer 906.

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan ‘Rheden 2016, woongebieden’, vastgesteld door de gemeenteraad op 28 maart 2017. Hierin heeft het perceel de enkelbestemming W*onen* en *Tuin*, derhalve is de bouw van een woning niet toegestaan. Het perceel heeft tevens de dubbelbestemming *Waarde-Archeologie 1*. Dit houdt in dat de gronden bestemd zijn voor een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Op grond van het bestemmingsplan past het realiseren van een woning niet binnen de toegelaten mogelijkheden. Om die reden is een herziening van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk om het plan mogelijk te maken.

Het initiatief past niet in het geldende bestemmingsplan. Echter, het verzoek om een woning te realiseren op het achterterrein is bij de eerste ambtelijke verkenning getoetst aan het recent door het gemeenteraad vastgestelde afwegingskader voor bouwen op het achterterrein. Het initiatief voldoet aan de opgenomen criteria van dit afwegingskader. Daarnaast is het toevoegen van nieuwe woningen vanuit het woonbeleid wenselijk.

In bijgevoegde intentieovereenkomst zijn de voorwaarden opgenomen waaronder wij bereid zijn een bestemmingsplan te maken en in procedure te brengen. Tevens is een planschadeverhaalsovereenkomst bijgevoegd om de risico op planschade te verleggen naar de initiatiefnemer.

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

Wet op de ruimtelijke ordening;
'Structuurvisie Rheden, mijn dorp van morgen';
Woonvisie 2020-2026;
'Rheden 2016, woongebieden';

Geconcludeerd kan worden dat het verzoek om bestemmingsplanherziening voldoet aan het gemeentelijk beleid. Verder is het verzoek globaal getoetst aan overig beleid en wet- en regelgeving en daaruit zijn geen belemmeringen voortgekomen. Een en ander zoals nader omschreven in de intentieovereenkomst.

3 Wat willen wij bereiken op de genoemde Global Goal(s)?

Met dit plan wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd doordat een schuur verwijderd wordt en er een woning voor in de plaats wordt gerealiseerd. Ook wordt er een duurzame, levensloopbestendige woning toegevoegd aan de woningvoorraad.

4 Wat gaan wij ervoor doen?

Medewerking verlenen aan een bestemmingsplanherziening voor de bouw van één woning Hiervoor sluiten wij met de initiatiefnemer een intentieovereenkomst waarin de voorwaarden staan voor medewerking aan een bestemmingsplanwijziging. Als voldaan is aan de voorwaarden in deze overeenkomst zal initiatiefnemer een ontwerpbestemmingsplan opstellen en zullen wij deze in procedure brengen.

5 Wat zijn de financiële consequenties?

De kosten van de onderzoeken en de bestemmingsplanprocedure alsmede de kosten voor eventuele planschade zijn voor de initiatiefnemer. De ambtelijke inzet wordt gedekt uit reguliere uren en leges en bestaat uit het toetsen en begeleiden van de onderzoeken en de bestemmingsplanprocedure.

6 Wat zijn de risico's?

Het kan zijn dat uit nader onderzoek ten behoeve van het bestemmingsplan het plan niet of alleen in aangepaste vorm kan doorgaan. Daarnaast is in de bestemmingsplanprocedure de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen en het instellen van beroep. Indien de initiatiefnemer niet tijdig genoeg de benodigde documenten aanlevert, kan het zijn dat terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan niet lukt vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet. In dat geval kan dan geen bestemmingsplanprocedure meer worden opgestart. Dan zal worden bezien met welke procedure het initiatief eventueel alsnog mogelijk zou kunnen worden gemaakt. Dit staat ook in de (concept) intentieovereenkomst.

7 Wat is het draagvlak voor dit voorstel?

Naar aanleiding van gesprekken tussen initiatiefnemer en de omwonenden is het plan aangepast. De omwonenden hebben aangegeven zich te kunnen vinden in de bij de overeenkomst gevoegde conceptverbeelding, die straks als basis dient voor het op te stellen bestemmingsplan.

8 Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd?

Het besluit op dit voorstel zal worden gecommuniceerd met de initiatiefnemer. Indien het college instemt met het voorstel zal bijgevoegde intentieovereenkomst en planschadeverhaalsovereenkomst worden verstuurd. De initiatiefnemer heeft de omgeving al betrokken bij het voornemen van de bestemmingsplanwijziging (Zie punt 7 van het college voorstel). Indien de bestemmingsplanprocedure wordt opgestart, zal dit op wettelijk voorgeschreven wijze via de gebruikelijke communicatiekanalen kenbaar worden gemaakt. De brief van omwonenden wordt beantwoord met een brief, die in concept is bijgevoegd.

9 Wordt er een evaluatie uitgevoerd?

Nee.

De Steeg,