

IN TWEEVOUD VERZENDEN

Stichting Werkplaats Rheden
Dr. Langemeijerweg 1G
6991 EV RHEDEN

datum 1 juni 2023	zaaknummer RHD-810633	uw brief/kenmerk
behandeld door M. Smid (dhr.)	doorkiesnummer (06) 25 767 699	bijlage(n) 1
onderwerp Vestiging Zuidflank Rheden		

Geacht bestuur,

Al enkele jaren zijn we met elkaar in gesprek over het huisvestingsvraagstuk van De Werkplaats Rheden (WPR). U heeft ons gevraagd of er misschien een passende plaats voor u is te vinden in de Zuidflank van Rheden aan de Brinkweg 1 ter plaatse van de voormalige kinderboerderij. In deze brief leest u onze reactie op uw wens.

Vestiging WPR in de Zuidflank

Ons college vindt dat er ruimte moet zijn en blijven in de Zuidflank voor de gevestigde verenigingen en maatschappelijke organisaties en dat er, wanneer hier ruimte voor is, tevens ruimte kan worden gevonden voor passende nieuwe functies in dit deel van Rheden. De WPR zien wij als een passende nieuwe functie in dit gebied. Wij willen dan ook graag verder onderzoeken wat de mogelijkheden zijn voor uw vestiging in dit gebied.

U heeft daarover met verschillende medewerkers van de gemeente en verantwoordelijk wethouder Gea Hofstede gesproken. Hierbij is de plek van de voormalige kinderboerderij aan de Brinkweg 1 te Rheden gezien als de meest kansrijke plek voor de vestiging van de WPR (zie bijlage 1). U heeft te kennen gegeven dit ook als een goede plek voor de vestiging van de WPR in het gebied te zien. Vandaar dat deze locatie, momenteel ligt dit terrein braak inclusief nog bestaande opstallen van de voormalige kinderboerderij, gekozen is om de mogelijkheden van uw vestiging verder te onderzoeken.

Bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan Rheden 2016, woongebieden, vastgesteld door de gemeenteraad op 28 maart 2017. Hierin heeft het perceel de bestemming 'Groen' met de functieaanduiding 'kinderboerderij'. Er zijn twee bouwvlakken aanwezig, waarvan één met de aanduiding 'maximale bouwhoogte 7 m'.

Daarnaast is het Parapluplan Archeologie Rheden 2013 en aanpassing regeling Buitenplaatsen, vastgesteld door de gemeenteraad op 15 april 2014, van toepassing op het plangebied. Daarin heeft het de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 1' of 'Waarde-Archeologie 3'. Dit houdt in dat de gronden bestemd zijn voor respectievelijk een hoge archeologische verwachtingswaarde, tevens voor gronden met een bekende archeologische vindplaats, dan wel gronden met een lage archeologische verwachtingswaarde.

De vestiging van WPR past dan ook niet binnen deze bestemming. Er moet een bestemmingsplanwijziging plaatsvinden om uw vestiging mogelijk te maken. De mogelijkheden voor deze procedure gaan wij onderzoeken en wij zullen het bestemmingsplan (laten) opstellen. We zullen hiervoor de door u gemaakte afspraken met bureau SRO overnemen. Hierbij merken we op dat een bedrijfsbestemming op deze locatie niet wenselijk is. Daarom zal de locatie een maatschappelijke bestemming krijgen. Er zal wel sprake zijn van bedrijvigheid in de nieuwe situatie. Omdat er gebruik zal worden gemaakt van machines op de werkplaats, dat vergelijkbaar

is met categorie 2 bedrijven. Om die reden zal een passende functieaanduiding aan de bestemming toegevoegd worden.

Als wij het kansrijk inschatten, dan brengen wij een bestemmingsplan in procedure. Hierbij heeft een ieder de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. De kosten voor deze procedure en onderzoeken zullen wij, in afwijking van eerder gemaakte afspraken, voor onze rekening nemen. De door jullie reeds gemaakte kosten ten aanzien van het bestemmingsplan mogen jullie bij ons indienen door deze toe te zenden aan facturen@rheden.nl. Graag hierbij de naam M. Smid vermelden.

Uiteindelijk is het de gemeenteraad die, met weging van de eventueel ingekomen reacties, al dan niet tot vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan overgaat.

Zoals het er nu naar uit ziet wordt het bestemmingsplan samen met een uitbreiding voor maximaal 4 woonwagens opgesteld. Mocht gedurende de procedure blijken dat er mogelijk vertraging optreedt door het opnemen van beide locaties in één bestemmingsplan, dan zal overwogen worden om het bestemmingsplan al dan niet op te splitsen om twee afzonderlijke procedures te doorlopen.

Omgevingswet

Bij de hiervoor genoemde procedure is met de inwerkingtreding van de Omgevingswet geen rekening gehouden. Hierover het volgende.

Deze wet zal in werking treden per 1 januari 2024. Wanneer het ontwerp bestemmingsplan voor inwerkingtreding ter visie is gelegd, kan de procedure onder de oude wetgeving worden voortgezet en blijft het hiervoor genoemde van toepassing. Wij zullen ons inspannen om het initiatief met behulp van een bestemmingsplan mogelijk te maken. Als dit niet haalbaar blijkt kan het initiatief wellicht met een omgevingsvergunning voor een zogenaamde buitenplanse omgevingsplanactiviteit of met een herziening van het dan geldende omgevingsplan mogelijk worden gemaakt.

Zelfstandig recht van opstal

Ervan uitgaande dat u zich kunt vinden met de inhoud van deze brief, gaan wij, om uw vestiging mogelijk te maken, een overeenkomst opstellen. Hierin wordt de beoogde grond via de vestiging van een opstalrecht, aan u langdurig ter beschikking gesteld. Het gaat in deze alleen om de gronden; de opstellen dient u zelf, voor eigen rekening, te realiseren. Inclusief de te verkrijgen benodigde vergunningen.

We gaan nu m.b.t. de kernzaken uit van:

- 1) een looptijd van tenminste 40 jaar. Aan het einde van de looptijd van deze overeenkomst dienen de gronden vrij van bebouwing weer aan ons terug opgeleverd worden. Of dat ter zijner tijd blijkt dat de overeenkomst verlengd kan worden, en dat u in dat geval, kan blijven zitten op deze plek voor een nieuw afgesproken termijn. Indien deze overeenkomst eindigt door verloop van de geldigheidsstermijn dan wel door opzegging zullen wij niet de waarde van de opstellen aan u vergoeden. Het wettelijk wegneemrecht is namelijk van toepassing op de overeenkomst conform art. 5:105, lid 2 BW. De notariële kosten, kadastrale kosten en eventueel verschuldigde belastingen van vestiging van het opstalrecht komen voor uw rekening.
- 2) Een jaarlijkse retributie per m² van € 0,42. Op basis van de huidige schets zoals bijgevoegd, geeft dit bij een oppervlakte van 4.000 m² een totaal van € 1.680,- per jaar. Wanneer duidelijk is hoeveel meter u exact af zal nemen wordt het retributiebedrag hierop aangepast. Het retributiebedrag wordt jaarlijks geïndexeerd;
- 3) Voordat wij de betreffende grond (zonder opstellen) daadwerkelijk aan u kunnen uitgeven (de overeenkomst in werking kan treden), dat is na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, dienen wij dit voornemen vooraf openbaar te publiceren op grond van de Beleidsregel Publicatie uitgifte onroerende zaken Rheden.

Omgevingsvergunning en realisatie opstellen

U bent te zijner tijd zelf verantwoordelijk voor de realisatie van de opstellen, de inrichting en het beheer van de kavel. Hiervoor kunt u, nadat het bestemmingsplan in werking is getreden, een

omgevingsvergunning indienen voor de realisatie. Alle kosten die hierbij behoren zijn voor uw rekening.

Vervolg

Alvorens wij een overeenkomst laten opstellen voor het recht van opstal op de grond en een bestemmingsplanprocedure gaan opstarten, vragen wij uw instemming met betrekking tot het gestelde waaronder de kernzaken, in deze brief.

Wij vragen u aldus om één exemplaar van deze in tweevoud voor u bijgevoegde brief te ondertekenen en te retourneren binnen 4 weken na de verzenddatum van deze brief. U kunt hiervoor gebruikmaken van de bijgevoegde antwoordenvolp.

Vragen?

Als u nog vragen heeft over deze brief kunt u contact opnemen met de heer M. Smid. Hij is te bereiken op telefoonnummer (06) 25 767 699 of via de e-mail op m.smid@rheden.nl.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Rheden,
namens hen,

Voor akkoord:
Rheden _____ 2023

Liesbeth van de Weerdhof,
manager team RO Leefomgeving

Namens WPR de heer F. Rengers