gemeente Rheden

B en W-voorstel

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

b en w-vergadering	agendapunt	bijlage(n)
		7

rol raad
Ter kennisneming

onderwerp
Overeenkomsten Bestemmingsplan Rheden, locatie Dorpsstraat 49a (woningbouw)

INHOUD VOORSTEL
Instemmen met het aangaan van:
- een intentieovereenkomst met initiatiefnemer voor de realisatie van een appartementencomplex aan de Dorpsstraat 49a te Rheden;
- een planschadeverhaalsovereenkomst met initiatiefnemer voor de realisatie van een appartementencomplex aan de Dorpsstraat 49a te Rheden.

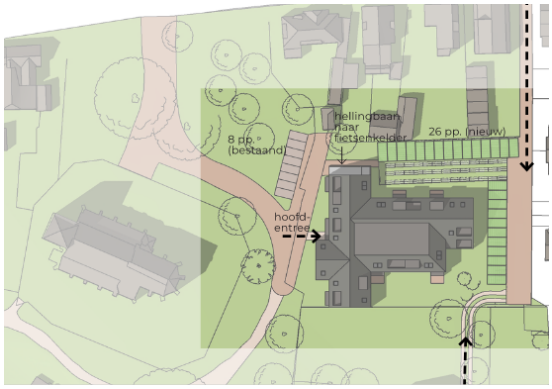
1 Wat is de aanleiding?

Indiener heeft de gemeente verzocht om medewerking te verlenen voor de herziening van het vigerende bestemmingsplan 'Rheden 2016, woongebieden' om de realisatie van een appartementencomplex van in totaal 24 woningen met bijbehorende voorzieningen mogelijk te maken. De betreffende locatie voor het beoogde appartementencomplex is de huidige locatie van sport- en healthclub De Cirkel. Er wordt tegelijkertijd een bestemmingsplanherzieningprocedure voorbereid om de verhuizing van De Cirkel naar de Zuidflank mogelijk te maken. Het verouderde gebouw van De Cirkel aan de Dorpsstraat zal worden geamoveerd. Met voorliggend initiatief kan een goede invulling gegeven worden aan de vrijgekomen ruimte. Op 28 maart 2023 is uw college in principe akkoord gegaan met de ontwikkeling.

In het vigerend bestemmingsplan heeft het plangebied nu de bestemmingen Gemengd en Tuin. Het plan past niet binnen de toegelaten mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt. Er is een functiewijziging naar de bestemming Wonen benodigd en de openbare ruimte zal opnieuw moeten worden ingericht waarbij ook de bestemmingen Verkeer en Groen zullen worden toegevoegd. Daarnaast zal het bouwvlak van vorm moeten veranderen naar de contouren van het appartementencomplex en zullen daarbinnen andere maatvoeringen benodigd zijn. In bijgevoegde intentieovereenkomst zijn de voorwaarden opgenomen waaronder wij bereid zijn een bestemmingsplan te maken en in procedure te brengen. Tevens is een planschadeverhaals-overeenkomst bijgevoegd om het risico van planschade te verleggen naar de initiatiefnemer.



Aanzicht zuidwest gevel



Bovenaanzicht plan

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

- Wet ruimtelijke ordening;
- Structuurvisie Rheden, mijn dorps van morgen;
- Woonvisie 2020-2026;
- Bestemmingsplan Rheden 2016, woongebieden, vastgesteld op 28 maart 2017;
- Parapluplan Archeologie Rheden 2013 en aanpassing regeling Buitenplaatsen, vastgesteld op 15 april 2014.

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

Door medewerking te verlenen aan deze bestemmingsplanherziening de beoogde ontwikkeling planologisch mogelijk te maken.

4 Wat gaan wij ervoor doen?

Medewerking verlenen aan een bestemmingsplanherziening voor de realisatie van 24 appartementen. Hiervoor sluiten wij met initiatiefnemer een intentieovereenkomst, inclusief planschadeverhaalsovereenkomst, waarin de voorwaarden staan voor onze medewerking aan de bestemmingsplanwijziging. Als wordt voldaan aan deze voorwaarden stelt de initiatiefnemer een ontwerpbestemmingsplan op en brengen wij deze in procedure.

Voordat het bestemmingsplan vastgesteld wordt leggen wij u een nadere overeenkomst (met name aanleg openbare ruimte) voor. In deze overeenkomst worden afspraken uitgewerkt over onder andere het kostenverhaal. Het kostenverhaal is op hoofdlijnen benoemd in de quickscan en de brief inzake principebesluit. Met het ondertekenen van deze overeenkomst worden het kostenverhaal als ook andere voorwaarden voor de verdere uitwerking van het plan geborgd.

5 Wat zijn de financiële consequenties?

De ontwikkeling vindt plaats voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De onderzoeken, de bestemmingsplanprocedure, de kosten van eventuele planschade, alsmede de kosten voor de aanleg van het openbare gebied inclusief onze ambtelijke kosten voor voorbereiding en toezicht, zijn voor de initiatiefnemer. De ambtelijke inzet wordt gedekt uit de reguliere uren en leges. De ambtelijke inzet bestaat, naast toezicht, uit het toetsen en begeleiden van de onderzoeken en de bestemmingsplanprocedure. Er zijn voor de gemeente geen verdere kosten verbonden aan deze ontwikkeling.

6 Wat zijn de risico’s?

Er zijn voor de gemeente geen risico’s verbonden aan deze procedure. Het voorliggende besluit is er mede op gericht om de risico's van de planontwikkeling bij de initiatiefnemer te laten. Wel bestaat de wettelijke mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan. Eventuele gegronde zienswijzen kunnen ertoe kunnen leiden dat het plan uiteindelijk geen doorgang vindt.

7 Wat is het draagvlak voor dit voorstel?

De gemeente en de initiatiefnemer zijn het eens over de inhoud van de overeenkomsten. Het draagvlak zal uiteindelijk moeten blijken tijdens de vooroverlegfase met de wettelijke instanties, de omgeving en uit de bestemmingsplanprocedure zelf. Initiatiefnemer zal 1 of meerdere informatiemomenten organiseren. Daaruit zal het draagvlak voor het plan blijken. Op basis van de

zienswijzenprocedure zal uw college en de raad een afweging dienen te maken over ingediende zienswijzen.

8 Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd?
Voor het plan is het in deze eerste fase vooral aan de initiatiefnemer om een communicatietraject uit te voeren. Het advies aan de initiatiefnemer is om een duidelijke en tijdige communicatie naar omwonenden en andere belanghebbenden te voeren. Dit advies is tevens opgenomen als voorwaarde in de intentieovereenkomst. Initiatiefnemer is voornemens om in ieder geval een inloopavond te organiseren voor de ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan.
In het kader van de bestemmingsplanprocedure, die na ondertekening van de overeenkomsten zal worden opgestart, wordt aan een ieder de gelegenheid gegeven zienswijzen op het plan in te dienen op de in de Wet ruimtelijke ordening voorgeschreven wijze. De gemeente zal te zijner tijd via de gebruikelijke kanalen bekendmakingen doen over de procedure. Waar nodig zal overleg gevoerd worden met andere overheidsinstanties.

9 Wordt er een evaluatie uitgevoerd?
Nee

De Steeg,