



B en W-voorstel

Portefeuillehouder
P. Hofman

Begrotingsprogramma
4 Ruimtelijke Ontwikkeling

b en w-vergadering

agendapunt

bijlage(n)

1. Ontwerp bestemmingsplan
2. Verbeelding

rol raad

Ter kennisneming

onderwerp

Ontwerp bestemmingsplan Rheden 2016, woongebieden, locatie Smidsweg tussen 26 en 28 in Rheden

INHOUD VOORSTEL

1. Instemmen met het ontwerp bestemmingsplan Rheden 2016, woongebieden, locatie Smidsweg tussen 26 en 28 in Rheden;
2. Het ontwerp bestemmingsplan ter inzage leggen ingevolge de procedure ex artikel 3.8 lid 1 Wro.

1 Wat is de aanleiding?

De initiatiefnemer heeft het plan om op het perceel, gelegen aan de Smidsweg naast nummer 28, een woning te bouwen.

Het geldende bestemmingsplan op deze locatie is 'Rheden 2016, woongebieden', vastgesteld door de gemeenteraad op 28 maart 2017. Hierin heeft het plangebied de bestemming 'Wonen' en 'Tuin'. Tevens geldt er de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'. Woningen kunnen alleen worden gebouwd binnen een bouwvlak.

De initiatiefnemer is voornemens een deel van het perceel af te splitsen en hier één woning te realiseren. De aanwezige schuur wordt gesloopt. Het perceel heeft reeds een woonbestemming, maar geen bouwvlak. Wel ligt een deel van het bouwvlak van de woningen Smidsweg 28 en Dorpsstraat 60 op het nieuwe woonperceel. Deze staat echter geen extra woning toe, omdat er reeds twee woningen aanwezig zijn. Om een nieuwe woning te kunnen realiseren is een herziening van het bestemmingsplan nodig.

Uw college heeft begin dit jaar besloten om in principe medewerking te verlenen aan het plan. Hierop is een intentieovereenkomst en planschadeverhaalsovereenkomst gesloten met initiatiefnemer die op 20 maart 2022 is ondertekend.

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

- Het beleidskader 'Bouwen op achterterreinen'
- Wet op de ruimtelijke ordening;
- Structuurvisie Rheden;
- Woonvisie;
- Bestemmingsplan 'Rheden 2016, woongebieden'.

3 Wat willen wij bereiken?

Voorliggende ontwikkeling voorziet in de woningbehoefte door het toevoegen van één woning aan de woningvoorraad van de kern Rheden. Deze toevoeging draagt bij aan het voorzien in de kwantitatieve woningbehoefte volgens de Woonvisie 2020-2026. Ruimtelijk en stedenbouwkundig kan worden ingestemd met de bouw van de woningen op deze locatie. Tevens zal de woning voldoen aan de duurzaamheidseisen en kwaliteitseisen van de gemeente.

4 Wat gaan wij ervoor doen?

Met de initiatiefnemer is een, door het college goedgekeurde, intentieovereenkomst gesloten. Hierin zijn voorwaarden opgenomen, waaraan inmiddels in voldoende mate is voldaan. Vervolgens is het voorliggende ontwerpbestemmingsplan opgesteld.

Voorgesteld wordt om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. De eventueel ingediende zienswijzen zullen na afloop van deze termijn beoordeeld worden. Bij het beoordelen van deze zienswijzen wordt bekeken of deze aanleiding geven om wijzigingen of aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aan te brengen. Vervolgens is het aan de gemeenteraad om onderhavig bestemmingsplan vast te stellen.

5 Financiële consequenties

Er zijn geen financiële consequenties. De initiatiefnemer draagt de kosten van het vervaardigen van het bestemmingsplan en het bouwplan. De ontwikkeling vindt plaats voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De intentieovereenkomst is met het oog hierop opgesteld. Voor de kosten van de procedure worden leges geheven. De initiatiefnemer heeft de gemeente van eventuele planschade gevrijwaard, hiervoor is een planschadeverhaalsovereenkomst opgesteld. De ambtelijke inzet wordt gedekt uit de de leges. Er zijn voor de gemeente geen verdere kosten verbonden aan deze ontwikkeling.

6 Personele consequenties

er zijn geen personele consequenties. De werkzaamheden die uitgevoerd dienen te worden passen binnen de bestaande capaciteit en kennis van de huidige ambtenaren.

7 Wat zijn de risico's?

Het is niet uitgesloten dat tijdens de ter inzage legging van het bestemmingsplan dermate zwaarwegende zienswijzen tegen het bestemmingsplan worden ingebracht dat bij afweging van belangen moet worden besloten het bestemmingsplan niet vast te stellen of gewijzigd vast te stellen.

8 Communicatie en participatie

Het is aan de initiatiefnemer om een duidelijke en tijdige communicatie naar omwonenden en andere belanghebbenden te voeren. Dit advies is opgenomen als voorwaarde in de intentieovereenkomst die met initiatiefnemer is gesloten. De gemeente zal te zijner tijd via de gebruikelijke kanalen bekendmakingen doen over de procedure. Waar nodig zal overleg gevoerd worden met andere overheidsinstanties.

De initiatiefnemer heeft het plan, inclusief een schets van het ontwerp van de nieuwe woning, met alle omliggende burens besproken. In eerste instantie waren er een aantal bezwaren. Deze bestonden uit vrees voor overlast tijdens de bouw, schaduwwerking en verminderde privacy. In overleg is besloten om het voorgenomen ontwerp een kwartslag te draaien en de woning verder naar achteren op het perceel te situeren. De burens hebben aangegeven met dit ontwerp te kunnen instemmen.

Voor het overige zal het draagvlak moeten blijken tijdens de te doorlopen bestemmingsplan procedure.

9 Wordt er een evaluatie uitgevoerd?

Neen.

De Steeg,