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)
		8

rol raad
Ter kennisneming

onderwerp
Overeenkomsten Bestemmingsplan Rheden, locatie IJsselsingel 3 (nieuwbouw sportschool)

INHOUD VOORSTEL
Instemmen met het aangaan van:
- een intentieovereenkomst met initiatiefnemer voor de realisatie van een nieuwe sportschool met ruimte voor kinderopvang aan de IJsselsingel 3 te Rheden;
- een planschadeverhaalsovereenkomst met initiatiefnemer voor de realisatie van een nieuwe sportschool met ruimte voor kinderopvang aan de IJsselsingel 3 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 nieuwbouw van een sportschool mogelijk te maken, waarin sport- en healthclub De Cirkel gevestigd kan worden alsook andere sportverenigingen, met daarnaast ruimte voor kinderopvang. De betreffende locatie voor de beoogde nieuwbouw is gelegen tussen de IJsselsingel en de Beekhuizense Beek. Momenteel bevinden zich in het plangebied een basketbal- en trapveld, een openbare parkeerplaats, een gedeelte van de ligweide van het openluchtzwembad van Rheden en het gebouw van Tafeltennisvereniging Slagvaardig. Dit gebouw zal moeten worden gesloopt om ruimte te maken voor de nieuwbouw. De tennistafelvereniging zal ondergebracht worden in de nieuwe sportschool. Op 28 maart 2023 is uw college in principe akkoord gegaan met de ontwikkeling.

In het vigerend bestemmingsplan heeft het plangebied nu de bestemmingen Sport en Verkeer. Het plan past niet binnen de toegelaten mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is bestemmingsplanherziening benodigd, waarbij het bouwvlak vergroot en verplaatst wordt en daarbinnen andere maatvoeringen krijgt, het aanduidingsvlak voor de functieaanduiding 'zwembad' terug wordt geschoven richting het hoofdgebouw en de openbare ruimte zal opnieuw worden ingericht, waardoor bestemmingsvlakken enigszins verschuiven. 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.

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 de sportschool. 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 zal initiatiefnemer een ontwerpbestemmingsplan opstellen en zullen wij deze in procedure brengen.

Voor de start van de bestemmingsplanprocedure leggen wij u ter vaststelling en ondertekening een opstalovereenkomst voor. Voordat het bestemmingsplan vastgesteld wordt leggen wij u een nadere overeenkomst (met name aanleg openbare ruimte) voor. In genoemde overeenkomsten 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.

Voordat we een overeenkomst tot recht van opstal sluiten zullen we het voornemen daartoe gaan publiceren overeenkomstig het Didam-arrest. Daarin gaan we uit van een een-op-een ‘uitgifte’ aangezien er goede gegronde redenen zijn, namelijk verplaatsing sportschool ten behoeve van het vrijkomen van een mogelijk toekomstige woningbouwlocatie. Er geldt hierbij een reactietermijn van 20 dagen. Na ommekomst van deze termijn zonder dat er een reactie hierop is binnen gekomen kan de opstalovereenkomst tussen Gemeente en de Cirkel formeel worden afgesloten. De risico dat er een reactie binnenkomt is beperkt aangezien de Cirkel hiervoor redelijkerwijs als enige serieuze gegadigde in aanmerking komt.

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 is voornemens tijdens de ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan een inloopbijeenkomst te houden. 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 communiceert met verenigingen over zijn plannen en zal een inloopavond 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,