gemeente Rheden

B en W-voorstel

portefeuillehouder
G. Hofstede

begrotingsprogramma
2 Welzijn
3 Gebiedsontwikkeling
6 Financiën

draagt bij aan Global Goal(s)
- 3 Goede gezondheid en Welzijn
- 8 Eerlijk werk en economische groei
- 11 Duurzame steden en gemeenschappen
- 17 Partnerschappen om doelstellingen te bereiken

b en w-vergadering

agendapunt

bijlage(n)
1

rol raad
Ter kennisneming

onderwerp
Stichting Werkplaats Rheden en toevoeging maximaal 4 woonwagens aan Brinkweg 1 te Rheden.

INHOUD VOORSTEL
- instemmen met versturen bijgevoegde intentiebrief aan Stichting Werkplaats Rheden.

1 Wat is de aanleiding?

Sinds een aantal jaren zet een aantal inwoners zich in om een breed gekende en veilige voorziening te ontwikkelen voor verschillende (kwetsbare) inwoners van de gemeente Rheden. Dit initiatief heeft geleid tot de oprichting van de Stichting Werkplaats Rheden (WPR). In eerste instantie betreft het met name een houtwerkplaats. Het initiatief heeft de potentie om in de functie van een algemeen toegankelijke inwonersvoorziening, een alternatief te bieden voor formele ondersteuning. Hiermee past deze potentie binnen de doelstellingen van de sociale visie 2013, het Meerjarenbeleidskader MEEDOEN! en de nota Samenredzaamheid. Uw college heeft met besluit van 8 september 2022 afgesproken met WPR dat we als gemeente mee willen werken aan het initiatief.

Dat besluit blijft het uitgangspunt echter is er iets gewijzigd in de looptijd. Er was afgesproken dat WPR de benodigde activiteiten zou uitvoeren ten aanzien van het bestemmingsplan. Inmiddels is gebleken dat een uitbreiding met woonwagens aansluitend op deze locatie gewenst is gelet op hetgeen opgenomen in het vastgestelde woonwagenbeleid. Uit gesprekken is gebleken dat, mede gelet op onze wens om de huidige woonwagenlocatie uit te breiden op deze locatie, het meer voor de hand ligt dat de gemeente het bestemmingsplan opstelt. Eveneens zijn hiervoor gelden benodigd om dit mogelijk te maken. Voorgesteld wordt WPR bijgevoegde brief te versturen en verzoeken deze te ondertekenen zodat hiermee de basisafspraken zijn vastgelegd. Hierin zijn ook de eerste uitgangspunten opgenomen voor de nog op te stellen overeenkomst voor huur onbebouwde grond met WPR. Door hiermee in te stemmen gaan we een

bestemmingswijziging voorbereiden voor de vestiging van de WPR en een uitbreiding van de huidige woonwagenlocatie met maximaal 4 standplaatsen. Of er ook ruime is voor 4 wordt nog uitgewerkt. De plannen passen niet binnen de toegelaten mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan Rheden 2016 woongebieden biedt. Er is daarom een bestemmingsplanherziening nodig. We gaan eveneens met Vivare in gesprek voor uitbreiding van de locatie voor woonwagens.

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

Collegebesluit van 8 september 2020, Stichting Werkplaats Rheden ontwikkelen tot tussenvoorziening op de locatie Brinkweg 1 te Rheden.
Het vigerende bestemmingsplan “Rheden 2016, woongebieden” heeft de beoogde locatie de bestemming Groen.
Het door het college vastgestelde Masterplan Zuidflank Rheden.
Startnotitie woonwagenbeleid vastgesteld door de gemeenteraad op 22 februari 2022.
Woonwagenbeleid 2023 vastgesteld door de gemeenteraad op 25 april 2023
Sociale Visie 2013.
Meerjarenbeleidskader MEEDOEN!
Nota Samenredzaamheid vastgestesteld op 8-10-2018.

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.

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

Dat kwetsbare inwoners de hulp en ondersteuning krijgen die zij nodig hebben om zelfstandig en vanuit eigen regie thuis te kunnen blijven wonen en hun omgeving kunnen participeren. Het streven is een kwalitatief sterk aanbod aangaande dagactiviteiten voor kwetsbare inwoners neer te zetten, dat ingericht is conform de kaders van de Wmo. Ruimte maken voor toevoeging van woonwagens, dit geeft een bijdrage aan duurzame steden en gemeenschappen.

4 Wat gaan wij ervoor doen?

Na een positief besluit over dit voorliggende voorstel gaan wij:

- Bijgevoegde brief verzenden en kenbaar maken dat uw college positief is over de voorgestelde ontwikkeling.
- Medewerking verlenen aan een bestemmingsplanherziening voor het de vestiging van de sociale werkplaats en het toevoegen van 4 woonwageneenheden. Hiervoor sluiten wij met WPR een intentieovereenkomst (bijgevoegde brief) waarin de voorwaarden staan voor onze medewerking aan de bestemmingsplanwijziging. Als wordt voldaan aan deze voorwaarden zullen wij extern een ontwerpbestemmingsplan op laten stellen en indien het plan haalbaar is, zullen wij deze in procedure brengen.
- Met Vivare gaan we in gesprek over de invulling met de woonwagens.
- Overeenkomst voor verhuur van onbebouwde grond opstellen en het vestigen van een recht van opstal voor het nog nieuw op te richten gebouw door WPR voor een periode van 40 jaar.
- Indien voorgaande procedure en overeenkomst succesvol worden doorlopen cq afgerond de openbare werken aanleggen om de vestiging mogelijk te maken. Dit houdt in nutsvoorzieningen

naar de kavel, zodat hier op aangesloten kan worden. Pad met halfverharding aanleggen naar de kavel (conform de uitgangspunten in het Masterplan zuidflank Rheden), verlichting en groen.

5 Wat zijn de financiële consequenties?

Opbrengsten:

Er zal een jaarlijkse retributie per m2 van € 0,42 gevraagd worden aan WPR. Grondprijzen voor dergelijke functies worden met de comparatieve methode benaderd. Op basis van de huidige schets, geeft dit bij een oppervlakte van 4.000 m2 een totaal van € 1.680,- per jaar. Wanneer duidelijk is hoeveel meter exact afgenomen wordt, wordt het retributiebedrag hierop aangepast. Deze opbrengsten komen te goede van 650805 erfpacht en opstalrechten.

Beoogde kosten:

Bestemmingsplan:	ca. € 28.000,-
Sloop bestaande opstallen:	ca. € 13.000,-
Nuts:	ca. € 22.000,-. Hiervoor wordt rioolaansluiting en elektra tot aan de kavels gemaakt.
Openbare werken:	ca. € 26.000,- voor aansluiting met paden,verlichting en groen. (voor WPR, woonwagens is nog niet bekend wat hiervoor gedaan moet worden)
Totale kosten:	ca. € 89.000,-.

Dekking voor deze kosten wordt gevonden in het raadsbesluit voor het woonwagenbeleid 2023 van 25 april 2023 en innovatiefonds WMO (€ 35.000,-). Indien er sprake is van planschade is deze eveneens voor rekening gemeente.

6 Wat zijn de risico's?

- De bij ruimtelijke procedures gebruikelijke risico's.
- Geen overeenstemming over de overeenkomst waardoor de vestiging op deze plek niet door kan gaan.
- Er worden kosten gemaakt voor het mogelijk maken van WPR, risico is dat vestiging door WPR niet doorgaat, om welke reden dan ook. Dan kunnen de gemaakte kosten niet verhaald worden.
- Planschade
- WPR heeft een bedrijfsplan gemaakt voor vestiging ter plaatse. Hierin zijn aannames gedaan voor vulling van het gebouw en bijbehorende opbrengsten. Het kan zijn dat deze opbrengsten niet behaald worden en WPR voortijdig de vestiging moet sluiten. In de nog te sluiten overeenkomst van recht van opstal tussen gemeente en WPR worden de risico's hiervan bijvoorbeeld dat de gemeente verplicht wordt een vergoeding te betalen voor het gebouw na het eindigen van het recht van opstal op basis van artikel 5:105 jo artikel 5:99 lid 2 BW uitgesloten.
- Het kan zijn dat uit nader onderzoek ten behoeve van het bestemmingsplan blijkt dat het plan niet of alleen in een aangepaste vorm door kan gaan.
- Indien externe bureaus niet tijdig genoeg de benodigde documenten aanleveren, kan het zijn dat terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan niet lukt vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet. In dat geval kan geen bestemmingsplanprocedure meer worden opgestart. Dan zal

worden bezien met welke procedure het initiatief eventueel alsnog mogelijk zou kunnen worden gemaakt. Dit is tevens vermeld in de intentieovereenkomst.

7 Wat is het draagvlak voor dit voorstel?

De bijgevoegde brief is in overeenstemming met de WPR opgesteld. Zij zoeken een nieuwe vestigingsplek en hebben dan ook veel baat bij een nieuwe locatie voor hun verenigingsgebouw. Vanuit de WPR is dan ook draagvlak voor dit voorstel. Ten aanzien van mogelijke uitbreiding van woonwagens is gesproken met Vivare en huidige woonwagenbewoners. Zij zijn positief over een mogelijke uitbreiding. Draagvlak vanuit omgeving is nog niet bekend.

8 Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd?

Het besluit op dit voorstel zal worden gecommuniceerd met initiatiefnemer. Indien het college instemt met het voorstel zal bijgevoegde intentiebrief ter ondertekening naar initiatiefnemer worden verstuurd. Indien de bestemmingsplanprocedure wordt opgestart, zal dit op wettelijk voorgeschreven wijze via de gebruikelijke communicatiekanalen kenbaar worden gemaakt.

9 Wordt er een evaluatie uitgevoerd?

Gedurende de ontwikkeling wordt gesproken met Stichting WPR over voorgang vestiging en wordt gesproken over uitbreiding van woonwagens. Mochten hier zaken uit naar voren komen waar besluitvorming van uw college benodigd is komen we hier bij u op terug.

De Steeg,