

Arcom bv
T.a.v. de heer B. Kraats
Postbus 381
3900 AJ Veenendaal

datum 28 maart 2023	zaaknummer 851532	uw brief/kenmerk -
behandeld door M. Nagel	doorkiesnummer	bijlage(n) --
onderwerp Principebesluit nieuwbouw appartementen Dorpsstraat 49a		

Geachte heer Kraats,

U heeft middels uw brief d.d. 17 maart 2023, namens de eigenaren, gevraagd of het mogelijk is het bestemmingsplan voor de locatie Dorpsstraat 49a Rheden te wijzigen. Wens is de bouw van 24 appartementen. Wij hebben getoetst of een dergelijke herziening van het bestemmingsplan mogelijk en wenselijk is. In deze brief leest u daarvan het resultaat.

Beoordeling plan

Het ingediende schetsplan (december 2022) is getoetst aan het beleid en aan relevante wetgeving. U heeft de resultaten van de toetsing, verwerkt in een quickscan, op 6 maart 2023 van ons ontvangen. Uit de quickscan blijkt dat wij in principe kunnen meewerken aan het plan.

Aandachtspunten

Met het laatste ontwerp is een goede stap gezet om, rekening houdend met de cultuurhistorie van de plek, te komen tot een ontwerp dat een bijdrage levert aan zijn omgeving. Dit neemt niet weg dat er nog wel een verdere uitwerking van het plan nodig is als het gaat over parkeren en ontsluiting, landschappelijke inpassing als ook de indeling/situering van de appartementen. Deze zijn ook zo door ons benoemd in de quick scan en komen ook terug in het positieve advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van 22 februari 2023.

Het principebesluit voor de Dorpsstraat is gericht is op het huidige perceel van de Cirkel en doet daarmee geen uitspraak over het perceel aan de Laakweg. Een eventuele ontsluiting over dat perceel maakt onderdeel uit van de beoordeling van uw initiatief aan Laakweg.

Vervolg

Nu helder is dat wij in principe aan het plan willen meewerken, kan het plan met in achtneming en in opvolging van de hiervoor genoemde aandachtspunten als ook de eerder door u ontvangen quickscan verder worden aangevuld en uitgewerkt.

Als er overeenstemming is over de verdere uitwerking van het plan leggen we de verdere medewerking en overige afspraken vast in een planschadeovereenkomst en een anterieure overeenkomst (afspraken kostenverhaal), die waar nodig aan het college worden voorgelegd. Na betaling van leges zal een vooraankondiging van het opstellen van het bestemmingsplan worden gepubliceerd

Vervolgens zijn twee fasen te onderscheiden:

1. De voorbereidingsfase. Het bestemmingsplan wordt geschreven. Hiervoor zijn een aantal onderzoeken nodig. Welke dat zijn krijgt u van ons te horen. Nadat het voorontwerp gereed is moet deze worden gezonden naar vaste overlegpartners (zoals de provincie en de VVGM) en eventueel kan het onderwerp zijn van inspraak. Hierover zullen afspraken

worden gemaakt. Uiteindelijk leidt dit tot een ontwerp bestemmingsplan. Daarmee vangt de tweede fase aan.

2. De wettelijke procedure. De fase vangt aan met het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan, na goedkeuring door ons college. Gedurende deze ter inzage legging kan een ieder zienswijzen indienen op het ontwerp bestemmingsplan. Deze zienswijzen dienen afgewogen te worden en kunnen aanleiding geven tot aanpassing van het bestemmingsplan. Nadat de afweging heeft plaatsgevonden wordt het bestemmingsplan, al dan niet aangepast, door tussenkomst van ons college aangeboden aan de raad ter besluitvorming. Uitgaande van een vaststelling, bestaat er voor belanghebbenden de gelegenheid om beroep in te stellen bij de Raad van State tegen het vaststellingsbesluit.

Voor de volledigheid merken wij op dat u met deze brief niet de garantie heeft dat de herziening van het bestemmingsplan daadwerkelijk tot stand komt. In het kader van de verdere procedure kan blijken dat het plan vanwege bijvoorbeeld wettelijke, beleidsmatige en/of politieke belemmeringen niet haalbaar blijkt of alleen in gewijzigde vorm kan doorgaan.

Het bovengenoemde gaat uit van een bestemmingsplanprocedure. Vanaf 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. Mocht er vertraging ontstaan in het planproces dan kan het zijn dat er een andere procedure gevolgd moet worden. Dit heeft hoogstwaarschijnlijk gevolgen voor de verdere planning.

Verder heeft deze principemedewerking een geldigheidstermijn van 5 jaar. De principemedewerking vervalt op het moment dat u binnen genoemde periode niet komt tot een anterieure overeenkomst.

Tot slot

Zoals door u ook in uw brief aangegeven is de ontwikkeling op deze locatie onlosmakelijk verbonden met de ontwikkeling rondom de nieuwbouw van de Cirkel in de Zuidflank. Als de beoogde ontwikkeling van nieuwbouw van de Cirkel geen doorgang vindt, zal dit zijn beslag hebben op de ontwikkeling van dit plan

Wij hopen u hiermee voor dit moment voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u naar aanleiding van deze brief nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met Miranda Nagel, bereikbaar via telefoonnummer (06) 52 50 95 64 en via het emailadres m.nagel@rheden.nl

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

Liesbeth van de Weerdhof
Manager Team Beleid Leefomgeving en cluster Veiligheid