gemeente Rheden

Raadsvoorstel

portefeuillehouder
R. Haverkamp

begrotingsprogramma
3 Gebiedsontwikkeling

draagt bij aan Global Goal(s)
11 Duurzame steden en gemeenschappen
15 Leven op het land

b en w-vergadering
5 oktober 2021

agendapunt
Circ.

bijlage(n) ter inzage
2

rol raad
Ter besluitvorming

soort document
Startnotitie

voorbereidende vergadering
16 november 2021

agendapunt

raadsvergadering
23 november 2021

agendapunt

onderwerp
Herontwikkeling en grenscorrectie voormalig tuincentrum Laag-Soeren (plan De Kwekerij).

INHOUD VOORSTEL
De startnotitie met kaders voor herontwikkeling van 24 woningen op het terrein van het voormalige tuincentrum en bijbehorende grenscorrectie in Laag-Soeren vaststellen.

1 Waartoe is het voorstel gedaan?
Het voorstel wordt gedaan om een ontwikkeling van 24 woningen mogelijk te maken die grotendeels zijn gesitueerd op het grondgebied van de gemeente Brummen. Er worden afspraken gemaakt waardoor de nieuwe woningen en bijbehorende openbare ruimte als onderdeel van het dorp Laag-Soeren door een grenscorrectie bij de gemeente Rheden wordt gevoegd. Dit is wenselijk omdat het plangebied voor de beoogde ontwikkeling aansluit op de bebouwde kom van Laag-Soeren en dat het door de grenscorrectie ruimtelijk en functioneel een logische eenheid vormt binnen één gemeente.

2 Wat is de aanleiding?
Het voormalige tuincentrum in Laag-Soeren is alweer enige tijd geleden verkocht aan ontwikkelaar Van de Kolk. De gemeente Brummen heeft onze gemeente benaderd om samen over deze ontwikkeling na te denken. Dit heeft geresulteerd in bijgevoegde startnotitie.
Dit voorstel heeft op 29 juni 2021 al op de agenda van uw raad gestaan, maar is toen niet behandeld omdat de gemeenteraad van Brummen in de voorgaande week geen besluit had genomen over een gelijkluidend voorstel. In Brummen is het voorstel op 30 september opnieuw in het politieke forum (vergelijkbaar met uw voorbereidende vergadering) behandeld en er tekent zich een meerderheid af voor een positief besluit in de vergadering van de gemeenteraad op 14 oktober. Het raadsvoorstel is als bijlage bijgesloten.

3 Wat is het bestaand beleid c.q. kader?
Voor de grenscorrectie is de Wet Algemene regels herindeling (Wet Arhi) het kader. In de startnotitie is het proces nader beschreven. Op dit moment is met name van belang dat in artikel 50 van de Wet Arhi is bepaald dat er een verrekening kan plaatsvinden tussen gemeenten. Omdat uiteindelijk Gedeputeerde Staten dit bedrag vaststelt, hebben wij advies ingewonnen bij de provincie Gelderland. Die geeft aan dat een verrekening gebruikelijk is en dat gemeenten zelf onderling de hoogte van het bedrag moeten bepalen. De provincie toetst alleen.

Omdat het plangebied grotendeels buiten de gemeente Rheden is gesitueerd, is hierop feitelijk ons ruimtelijk beleid niet van toepassing. Alleen het woningbouwprogramma zou kunnen worden getoetst aan de Woonvisie. Ten tijde het opstarten van het project was de oude Woonvisie nog van toepassing. Het plan voldoet aan de uitgangspunten hiervan. Verder wordt de openbare ruimte ontworpen conform de standaard van de gemeente Rheden.

4 Wat willen wij bereiken?

Een uitbreiding van het dorp Laag-Soeren met levensloopgeschikte woningen. Deze zullen voor een deel als huurwoningen door Veluwonen worden afgenomen van de ontwikkelaar. Hiermee komt tevens een doorstroming op gang, waarmee starterswoningen in Laag-Soeren beschikbaar komen. Daarbij worden de volgende kaders gehanteerd.

1 Wij bereiden een grenscorrectie voor conform de op in de startnotitie opgenomen kaart met de indicatieve nieuwe grens.
2 Wij spreken hiervoor een verrekening af van € 122.000,00 door de gemeente Rheden te voldoen aan de gemeente Brummen.
3 Wij bereiden twee bestemmingsplannen voor om de bouw van 24 levensloopgeschikte woningen mogelijk te maken, waarvan 8 goedkope huurwoningen, op basis van het in de startnotie opgenomen stedenbouwkundig plan.
4 Doelstelling is dat de gemeenteraden van Brummen en Rheden beide deze kaders vaststellen. Daartoe zal de startnotitie ook aan de gemeenteraad van Brummen ter vaststelling worden voorgelegd.

5 Wat gaan wij ervoor doen?

Om dit te bereiken moet de gemeenteraad van Rheden een bestemmingsplan vaststellen voor een klein gedeelte van het plangebied. Dit is het stukje waarmee de nieuwe buurt ontsloten wordt via de Eerbeekseweg. De gemeente Brummen zal voor het overgrote deel van het plangebied een bestemmingsplan dienen vast te stellen. Beide gemeenteraden wordt voorgesteld om in te stemmen met een grenscorrectie per 1 januari 2023, waarna het gehele plangebied binnen de gemeentegrenzen van Rheden komt te liggen. Zie voor nadere details en afwegingen bijgevoegde startnotitie. Met de startnotitie leggen de gemeenteraden de kaders vast, voordat de formele procedures worden gestart.
De gemeente Brummen zal de raad van Rheden in de gelegenheid stellen om zienswijzen te geven over het ontwerpbestemmingsplan.

6 Wat zijn de financiële consequenties?

Er wordt een financiële verrekening voorgesteld met een totaalbedrag van € 122.000,00. Het gaat feitelijk om het doorschuiven van nieuwe inkomsten van de gemeente Rheden naar de gemeente Brummen voor de afgesproken periode van twee raadsperiodes. Daarna worden de structurele inkomsten voor de gemeente Rheden verhoogd. Het gaat hierbij om onroerende zaakbelasting, toeristenbelasting en uitkering uit het gemeentefonds over een periode van 8 jaar gekapitaliseerd.
De exacte gevolgen voor de begroting zullen te zijner tijd bij het herindelingsvoorstel aan uw raad worden voorgelegd voor besluitvorming.

7 Wat zijn de risico's?

Het risico zit vooral in het verwerven van draagvlak (zie volgende paragraaf). Verder zijn er in de procedure gebruikelijke risico's als zienswijzen tegen het herindelingsvoorstel en/of bestemmingsplan.

8 Wat is het draagvlak voor dit voorstel?

Dit voorstel is de start van een proces. De eerste stap daarbij is het creëren van draagvlak. Daarom wordt de startnotitie aan de gemeenteraden van zowel Rheden als Brummen voorgelegd. Tegelijkertijd wordt de communicatie met inwoners opgestart.

9 Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd?
Wij zijn in gesprek met de inwoners die direct betrokken zijn bij de grenscorrectie. Daarnaast informeren wij de inwoners van Laag-Soeren over de voorgenomen grenscorrectie en het stedenbouwkundig plan via de website en doen wij een persbericht uit. Dit gebeurt voordat de besluitvorming over de startnotitie openbaar wordt gemaakt. In december plannen wij samen met de ontwikkelaar een informatiebijeenkomst in Laag-Soeren als de coronaregels dat toelaten. De ontwikkelaar heeft direct omwonenden ook al over het plan geïnformeerd.

10 Wordt er een evaluatie uitgevoerd?
Er wordt geen evaluatie uitgevoerd. Over het verdere verloop van het proces zal bij de besluitvorming over het herindelingsvoorstel en het bestemmingsplan worden gerapporteerd.

De Steeg, 5 oktober 2021

Burgemeester en wethouders van Rheden,

Carol van Eert,
burgemeester.

Nadja Renkema,
secretaris.