Gewijzigd exemplaar d.d. 18 november 2021

Startnotitie plan De Kwekerij te Laag-Soeren

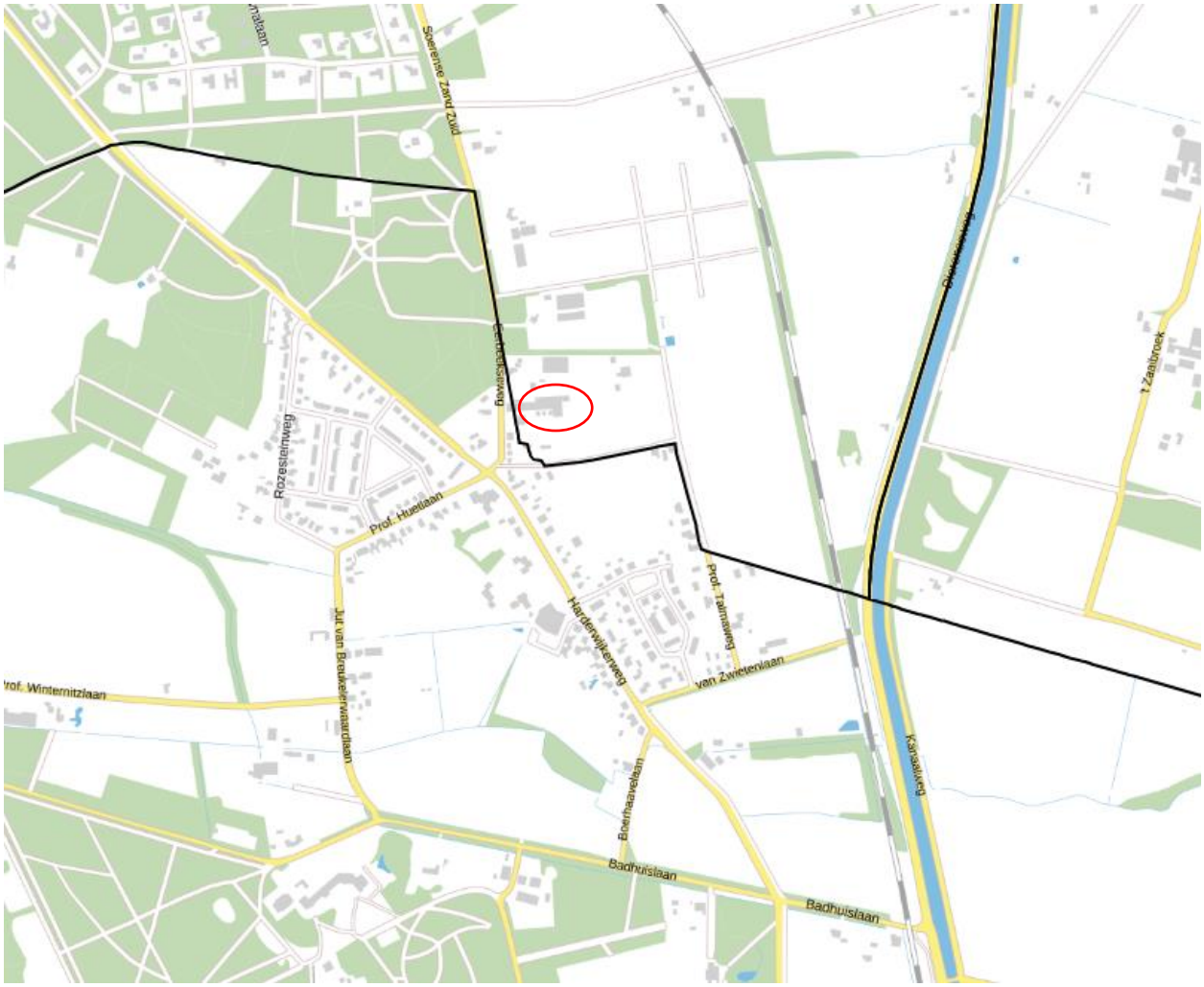
(herontwikkeling en grenscorrectie tuincentrum Eerbeekseweg/Soerense Zand Zuid)

Aanleiding en doel

In het dorp Laag Soeren is een kans ontstaan om woningen te ontwikkelen. De colleges van B&W van Brummen en Rheden zijn hierover in overleg getreden, om de mogelijkheden van herontwikkeling van het voormalige tuincentrum in Laag-Soeren te verkennen. Zij willen de gemeenteraden graag in de gelegenheid stellen om wensen en bedenkingen kenbaar te maken over deze ontwikkeling.

Inleiding en initiatief

Op de locatie Eerbeekseweg 14 / Soerense Zand Zuid 29 te Laag-Soeren ligt een voormalig tuincentrum. De locatie heeft enkele jaren te koop gestaan maar er zijn geen gegadigden gevonden die het tuincentrum zouden willen overnemen.



Rode cirkel is de ligging van de ontwikkeling ten opzicht de kern Laag-Soeren. Zwarte lijn is de gemeentegrens.

Enige tijd geleden is het tuincentrum in Laag-Soeren verkocht aan ontwikkelaar Van de Kolk. Die wil graag woningen op het terrein realiseren. Het terrein ligt voor een groot deel (circa 90%) op het grondgebied van de gemeente Brummen en maar voor een klein deel in gemeente Rheden.
Het project kan bijdragen aan de woningbehoefte in Laag-Soeren en omgeving. Het heeft een grote diversiteit aan woningen voor verschillende doelgroepen (starters, ouderen en gezinnen) in zowel huur al koop. Op deze manier ontstaat er een mooie levendige wijk met een diverse opbouw.
Woningbouwcorporatie Veluwonen wil graag huurwoningen in het project afnemen en Van der Kolk staat daar positief tegenover.



De ontwikkeling is voornamelijk gepland daar waar het paarse gebouw ligt en de percelen 2481 en 3161. De zwarte lijn geeft de gemeentegrens aan.

Onderzoek mogelijkheden grenscorrectie
Het plangebied sluit aan op de bebouwde kom van het dorp Laag-Soeren. Het vormt daarmee ruimtelijk en functioneel een eenheid. Dat is, samen met de hierna benoemde woningbouwopgave een argument voor een grenscorrectie tussen de gemeenten Brummen en Rheden. Als aanvullende argumenten zijn nog de volgende te benoemen.

- Alle bebouwde percelen vallen volledig binnen één gemeente. Voor naburige woningen waarvan de erven of tuinen deels in de buurgemeente vallen, kan eventueel de wens worden gehonoreerd om hierbij aan te sluiten.
- De nieuwe woningen sluiten aan op de gemeentelijke infrastructuur (wegen, riolering) van de gemeente Rheden.
- Afvalinzameling door één gemeente.
- Vanuit het oogpunt van openbare orde en veiligheid is het logischer dat dit gebied onder hetzelfde bestuur valt als de rest van het dorp.
- Het is logischer als de nieuwe bewoners met dezelfde regels en beleid te maken hebben als hun dorpsgenoten. Te denken valt aan ruimtelijk beleid, maatschappelijk beleid, APV etc.
- Er zijn naast de ontwikkeling nog enkele percelen die deels in Rheden en deels in Brummen vallen. Door een grenscorrectie vallen die percelen ook in zijn geheel onder dezelfde gemeente.

Met deze onderbouwing zien de colleges van B&W het als een logische stap om het gehele plangebied door middel van een grenscorrectie binnen de gemeente Rheden te brengen. Een grenscorrectie van deze schaalgrootte is niet erg ingewikkeld. Daarbij moeten wel afspraken worden gemaakt over een financiële verrekening.

Procedure grenscorrectie
De definitie van een grenscorrectie is een wijziging van de gemeentegrens die naar verwachting niet zal zorgen voor een verandering van het aantal inwoners met minder dan 10%. De reden voor de verandering kan zijn dat een locatie onderdeel is van 2 gemeenten. Denk hierbij aan een huis met de voordeur in 2 verschillende gemeenten of een camping die met 2 gemeenten zaken moet doen vanwege haar ligging.

In dat geval kan een ontwerp voor een grenscorrectie geschreven worden door de gemeenten. Deze wordt gedurende 8 weken voor zienswijzen ter inzage gelegd in beide gemeenten. Daarna stellen de gemeenteraden de gelijkluidende herindelingsregeling vast. De gemeenten spreken hierbij zoals gezegd ook een financiële verrekening af.

De taak van de provincie is om de nieuwe gemeentegrens te beschrijven. Dit doet de provincie binnen 2 maanden na het vaststellen van die regeling. Deze grenzen zijn gelijk aan die op de kaarten van de herindelingsregeling. De provincie stelt bij een verrekening tussen gemeenten na een grenscorrectie of herindeling het bedrag en eventuele wijze van betaling vast. Vervolgens publiceert de provincie dit in het provinciaal blad. Een gemeentelijke herindeling kan alleen per 1 januari in werking treden. Eerstvolgende mogelijkheid, rekening houdende met de te volgende procedure, is 1 januari 2023. Het besluit kan al wel eerder worden genomen.

Voorstel financiële verrekening
Er dient een financiële verrekening plaats te vinden tussen de gemeenten Brummen en Rheden. Er zijn geen algemeen geldende regels voor. De provincie Gelderland heeft geadviseerd dat de gemeenten er samen in goed overleg uit dienen te komen. De colleges van Brummen en Rheden zijn aldus tot een onderhandelingsresultaat gekomen om voor twee raadsperiodes financieel te verrekenen. Die verrekening is als volgt opgebouwd.

OZB
- In huidige situatie wordt jaarlijks ca. € 1.750 ontvangen vanuit dit gebied;
- In nieuwe situatie kan ca. € 7.800 (24 x € 325 p/woningen) worden ontvangen
- Verschil is ca. € 6.000 --> dit gekapitaliseerd (x 8) = ca. € 48.000

Toeristenbelasting
- In huidige situatie wordt jaarlijks ca. € 1.200 ontvangen;
- Ook in toekomst een vergelijkbare opbrengst te verwachten;
- Kapitaliseren: € 1.200 x 8 = ca. € 9.600
-

Gemeentefonds
- Uitgaande van ca. € 5.390 p/bebouwde ha --> terrein is ca. 1,5 h = ca. € 8.000
- Kapitaliseren: € 8.000 x 8 = ca. € 64.000

Dit komt op een totaalbedrag van afgerond € 122.000. Het gaat feitelijk om het doorschuiven van nieuwe inkomsten van de gemeente Rheden naar de gemeente Brummen voor de afgesproken periode van 8 jaar, maar wordt wel aan het begin van die periode in één keer afgerekend. Daarna worden de structurele inkomsten voor de gemeente Rheden verhoogd.

Woningbouwopgave
De colleges van B&W van Rheden en Brummen zijn van mening dat een ontwikkeling op deze plek vooral in het belang is van de gemeente Rheden. Inwoners uit de gemeente Brummen zullen waarschijnlijk niet snel kiezen voor een woning in Laag-Soeren. De behoefte aan aantallen woningen en type woningen kan vanuit gemeente Brummen minder goed worden onderbouwd. Vanuit de gemeente Rheden is de insteek dat de huurwoningen zijn gericht op de doelgroep senioren. ~~Elders in Laag-Soeren komen hiervoor sociale huurwoningen op de markt als koopwoning voor starters, waarmee een doorstroom op gang komt. Deze zouden ook als koopwoningen op de markt kunnen worden gebracht.~~

Aanpassing bestemmingsplannen
De woningbouwontwikkeling past niet binnen het huidige geldende bestemmingsplannen van zowel Brummen als Rheden. Om deze ontwikkeling te faciliteren zal er dan ook een bestemmingsplanprocedure moeten worden doorlopen. We willen niet wachten met het opstarten van een bestemmingsplanprocedure totdat de grenscorrectie in werking treedt. Dat betekent dat in beide gemeenten voor een deel van de ontwikkeling een bestemmingsplan moet worden vastgesteld. Er ligt inmiddels een uitgewerkt stedenbouwkundig plan, waar in beide gemeenten positief over wordt geadviseerd. De insteek is dat de besluitvorming van zowel het bestemmingsplan als de grenscorrectie gelijktijdig zal oplopen (in beide gemeenten).

Kaders
Op basis van ambtelijke voorbereiding en collegiaal bestuurlijk overleg tussen de colleges van B&W van Brummen en Rheden komen we tot de volgende inhoudelijke kaders.

1. We bereiden een grenscorrectie voor conform de op onderstaande kaart aangegeven indicatieve nieuwe grens.
2. We spreken hiervoor een verrekening af van € 122.000 door de gemeente Rheden te voldoen aan de gemeente Brummen.
3. We bereiden twee bestemmingsplannen voor om de bouw van 24 levensloopgeschikte woningen mogelijk te maken, waarvan 8 goedkope huurwoningen, op basis van onderstaande stedenbouwkundig plan.





Stedenbouwkundig plan februari 2021

Planning
december 2021 – ontwerpbestemmingsplan en ontwerp grenscorrectie ter inzage (Brummen en Rheden)
december 2021 - februari 2022 – overeenkomsten sluiten
mei ~~2021~~ 2022 – vaststelling bestemmingsplan en grenscorrectie (Brummen en Rheden)
3e kwartaal 2022 – aanvraag omgevingsvergunning woningen (gemeente Brummen)
2022 – bouw woningen en aanleg openbare ruimte
1 januari 2023 – grenscorrectie in werking
2023 – oplevering openbare ruimte (gemeente Rheden)

Communicatie
eind mei 2021 – overleg met direct betrokkenen over grenscorrectie heeft plaatsgevonden
december 2021 – informeren inwoners over bouwplan en grenscorrectie (website; persbericht) en informatieavond in Laag-Soeren