gemeente Rheden

Raadsvoorstel

portefeuillehouder
P. Hofman

begrotingsprogramma
3. Gebiedsontwikkeling

draagt bij aan Global Goal(s)
11 Duurzame steden en gemeenschappen

b en w-vergadering
6 december 2022

agendapunt
6

bijlage(n) ter inzage
div.

rol raad
Ter besluitvorming

soort document
Raadsvoorstel en -besluit

voorbereidende vergadering
17 januari 2023

agendapunt

raadsvergadering
31 januari 2023

agendapunt

-onderwerp
Vaststellen bestemmingsplan Laag-Soeren, Eerbeekseweg 14 (De Kwekerij).

INHOUD VOORSTEL
- Vaststellen de Nota van zienswijzen behorende bij het besluit tot vaststelling bestemmingsplan Laag-Soeren, Eerbeekseweg 14 (De Kwekerij);
- vaststellen de Nota van wijzigingen behorende bij het besluit tot vaststelling bestemmingsplan Laag-Soeren, Eerbeekseweg 14 (De Kwekerij);
- gewijzigd vaststellen het bestemmingsplan Laag-Soeren, Eerbeekseweg 14 (De Kwekerij), conform bijgevoegd ontwerpraadsbesluit;
- vaststellen het beeldkwaliteitsplan 'De Kwekerij';
- geen exploitatieplan vaststellen.

1 Waartoe is het voorstel gedaan?
Het voorzien in een goede ruimtelijke ordening.

2 Wat is de aanleiding?
Vanaf eind 2019 zijn de initiatiefnemer en de gemeenten Brummen en Rheden met elkaar in gesprek over het wijzigen van de vigerende bestemmingsplannen teneinde de plannen van initiatiefnemer voor woningbouw op het terrein van het voormalige tuincentrum in Laag-Soeren mogelijk te maken. Het gaat om de realisatie van in totaal 24 levensloop-geschikte woningen, waarvan 8 sociale huurwoningen. Daarnaast worden bijbehorende voorzieningen beoogd, zoals voor verkeer, parkeren en groen.

Bijzonder aan de locatie is dat deze grotendeels in de gemeente Brummen is gelegen. Slechts een ondergeschikt gedeelte van de projectlocatie is momenteel in de gemeente Rheden gelegen, namelijk de ontsluiting van het beoogde hofje op de Eerbeekseweg en een gedeelte van een twee-onder-een-kap woning. De gemeenteraden van Brummen en Rheden hebben in 2021 de kaders voor ontwikkeling van deze locatie vastgesteld. Die kaders houden ook in dat het plangebied na een grenscorrectie (beoogd 1 januari 2024) aan de gemeente Rheden wordt toegevoegd. Hiermee hebben de gemeenteraden van Rheden en Brummen in 2021 in principe ingestemd.

In de vigerende bestemmingsplannen hebben de plangebieden nu de bestemming Detailhandel - Tuincentrum. Derhalve dienen twee nieuwe bestemmingsplannen opgesteld te worden, één voor de gemeente Brummen en één voor de gemeente Rheden, om de realisatie van de woningen mogelijk te maken.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 19 juli 2022 ingestemd met de anterieure driepartijenovereenkomst waarin de voorwaarden voor het vervaardigen van dit bestemmingsplan zijn vastgelegd. Aan alle voorwaarden uit deze overeenkomst is voldaan. Vervolgens is het ontwerp bestemmingsplan vervaardigd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 15 september 2022 tot en met 26 oktober 2022 ter inzage gelegen met de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Tegen het ontwerp zijn 2 zienswijzen ingediend. In de bijgevoegde Nota van zienswijzen is te lezen hoe met de zienswijzen is omgegaan. Enkele punten uit één van de zienswijzen gaven aanleiding om de toelichting te wijzigen of aan te vullen, namelijk het updaten van het waterschaps-beleid en het rioleringsbeleid van Brummen, het uitgebreider toelichten van de effecten van de nabijgelegen varkenshouder op het plangebied en het verder aanscherpen van het woonbeleid. Daarnaast is een ambtshalve wijziging in de regels met betrekking tot het opnemen van de term waterberging onder de relevante bestemmingsomschrijvingen. In de bijgevoegde Nota van wijzigingen worden alle onderdelen weergegeven waarop het plan is aangepast.

De gemeente Brummen is tegelijkertijd bezig met een bestemmingsplanprocedure voor het deel dat op grondgebied van de gemeente Brummen ligt. De procedures lopen nagenoeg gelijkop en de inhoud van de plannen is op elkaar afgestemd.

3 Wat is het bestaand beleid c.q. kader?
Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening, Omgevingsvisie provincie Gelderland, Omgevingsverordening provincie Gelderland. Tevens de door u vastgestelde nota's en beleid waaronder de Nota standaard planmethodiek bestemmingsplannen dorpen Rheden 2015 en de Woonvisie.

4 Wat willen wij bereiken op de genoemde Global Goal?
Met dit bestemmingsplan wordt enerzijds langdurige leegstand van een voormalig tuincentrum voorkomen door een nieuwe functie aan de locatie toe te kennen. Met het plan wordt voorzien in betaalbare levensloopgeschikte (huur)woningen, waarmee met name de doelgroep senioren uit het dorp zelf wordt bediend.

5 Wat gaan wij ervoor doen?
Om het bestemmingsplan te kunnen vaststellen is in ieder geval uw oordeel noodzakelijk over de voorgestelde Nota van zienswijzen en Nota van wijzigingen. Wij vinden het op een aantal onderdelen gewenst om het bestemmingsplan zoals dat als ontwerp ter inzage heeft gelegen aan te passen. Van de wijzigingen wordt een korte beschrijving en uitleg gegeven in de bijlage bij dit voorstel.

6 Wat zijn de financiële consequenties?
Het vaststellen van het bestemmingsplan brengt voor de gemeente geen kosten met zich mee. Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten. Daarin staat vermeld dat de kosten voor de onderzoeken en eventueel door de gemeente te maken voorbereidings- en uitvoeringskosten voor openbare werken binnen en zo nodig ook buiten de bouwlocatie, voor rekening van initiatiefnemer zijn. Initiatiefnemer is aansprakelijk voor eventuele beschadigingen aan openbare werken die veroorzaakt zijn door de uitvoering van het bouwplan. Daarnaast is een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten. Initiatiefnemer heeft verder leges betaald voor het in behandeling nemen van de aanvraag bestemmingsplanherziening.

7 Wat zijn de risico's?
Een bestemmingsplan kan altijd in beroep worden voorgelegd aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, waardoor vertraging zou kunnen ontstaan of wat zou kunnen leiden tot het niet onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Ten aanzien van de wijzigingen die zijn doorgevoerd bij de vaststelling van dit bestemmingsplan staat deze mogelijkheid open voor belanghebbenden.

8 Wat is het draagvlak voor dit voorstel?
Er zijn 2 zienswijzen ingediend. In de bijgevoegde Nota van zienswijzen is aangegeven hoe hiermee wordt omgegaan. Enkele punten vermeld in één van de zienswijzen waren aanleiding om de plantoelichting te wijzigen.
Ondanks de participatie in het voortraject en het indienen van zienswijzen tijdens de formele procedure kan het zijn dat er verschil van inzicht blijft tussen de belangen van de omwonenden, maatschappij en de initiatiefnemer. Het belang van woningbouw en bouwen voor de juiste doelgroep weegt zwaarder dan een belang van een agrariër die qua bedrijfsvoering al op slot zit door al bestaande woningen in de omgeving van dat bedrijf en dus niet wordt belemmerd in de bedrijfsvoering door de beoogde planontwikkeling.

9 Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd?
De terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan zal geschieden conform het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening. De indieners van een zienswijze ontvangen daarnaast rechtstreeks bericht.

10 Wordt er een evaluatie uitgevoerd?
Neen.

Velp, 6 december 2022

Burgemeester en wethouders van Rheden,

Carol van Eert,
burgemeester.

Nadja Renkema,
secretaris.