



Raads Voorstel

Gemeente Brummen

Ons kenmerk : /D363372
Programma(s) : Fysieke leefomgeving
Onderwerp : woningontwikkeling en grenscorrectie Laag-Soeren

AAN DE GEMEENTERAAD

Brummen, 7 september 2021

Wij stellen voor te besluiten om:

1. Om kennis te nemen van de memo (D363255) en in te stemmen met de kaders die daar in verwoord zijn, ten behoeve van woningbouw en grenscorrectie op het terrein van het voormalige tuincentrum in Laag-Soeren.

Inleiding

Het voormalige tuincentrum in Laag-Soeren is alweer enige tijd geleden verkocht aan ontwikkelaar Van de Kolk. Hier ligt de mogelijkheid om nieuwe woningen te realiseren. De gemeente Brummen heeft gemeente Rheden benaderd om samen over deze ontwikkeling na te denken, de locatie ligt immers tegen de grens van Rheden. Dit heeft geresulteerd in de bijgevoegde memo D363255.

Om alvorens daadwerkelijk de procedure voor zowel het bestemmingsplan als de grenscorrectie te starten wordt de gemeenteraad gevraagd of zij zich kan vinden in de uitgangspunten zoals deze verwoord zijn in de memo. Indien de raad instemt met deze memo worden de procedures opgestart en de uiteindelijke besluitvorming over het bestemmingsplan en de grenscorrectie ligt bij de gemeenteraad. Het besluit ten aanzien van de grenscorrectie zal ook door gemeente Rheden moeten worden genomen.

De gemeenteraad heeft op 24 juni gevraagd om een aanvullende analyse ten aanzien van de grenscorrectie uit te voeren. Met name is gevraagd om van 3 varianten de voor- en nadelen nader uit te werken. Afgelopen zomer zijn we in overleg getreden met de betrokken bewoners. Ook hebben we Veluwonen om een reactie gevraagd. De uitkomst van deze acties staan in dit voorstel beschreven.

Beoogd effect

Het voorstel wordt gedaan om een ontwikkeling van 24 woningen mogelijk te maken die grotendeels is gesitueerd op het grondgebied van de gemeente Brummen. De woningen voorzien vooral in een behoefte van het dorp Laag Soeren/de gemeente Rheden. Er worden daarom afspraken gemaakt waardoor de nieuwe woningen en bijbehorende openbare ruimte als onderdeel van het dorp Laag-Soeren door een grenscorrectie bij de gemeente Rheden worden gevoegd.

Argumenten

In de memo met als kenmerk D363255 staat een uitgebreide beschrijving van het voornemen voor de woningbouwontwikkeling en de grenscorrectie. Onderstaand worden 3 varianten geschetst met voor- en nadelen.

Variant 1 Grenscorrectie naar Brummen

Bij deze grenscorrectie blijft het te ontwikkelen gebied bij gemeente Brummen en de woningen die in Laag-Soeren liggen, maar ook een gedeelte van hun tuin in Brummen hebben liggen (15 percelen), gaan ook over naar Brummen.

Variant 2 Geen grenscorrectie

Het te ontwikkelen gebied blijft bij gemeente Brummen, grens van overige percelen wordt ook niet aangepast.

Variant 3 Grenscorrectie naar Rheden (zie memo D363255)

Het te ontwikkelen gebied en het tussengelegen gebied gaat naar gemeente Rheden. Het betreft 10 huidige percelen en 24 toekomstige percelen. Van twee percelen, Soerense Zand Zuid 25 en 27A gaat de voortuin behorende bij de woningen gaan naar Brummen toe. De nadere details zijn uitgewerkt in de memo met nummer D363255.

	Variant 1	Variant 2	Variant 3
Wens huidige inwoners	-	+/-	+
Aansluiten bij bestaande bebouwingsstructuur en openbare ruimte dichtstbijzijnde kern (Laag-Soeren)	-	-	+
Eenduidige regels (afval, belastingen etc.) voor omwonenden	+	-	+
Openbare orde en veiligheid (APV, bevoegde gezagen)	+	-	+
Administratieve lasten gemeenten beperkt	+	-	+
Logische huisnummering	-	-	+
Effect op woningbouwprogramma Brummen	+/-	+/-	+/-

Conclusie

Uit de bovenstaande tabel volgt de conclusie dat variant 3 het beste scoort. De betrokken inwoners (5 adressen) zijn ook voor variant 3 en ook voor beide gemeenten geeft dit de meeste voordelen wat betreft administratieve lasten en openbare orde. Ook qua stedenbouw is aansluiting bij de naastgelegen kern een logische ontwikkeling.

Kanttekeningen

De bewoners van de geplande nieuwbouw zijn nog niet bekend met voorstel voor een grenscorrectie en derhalve niet geraadpleegd over hun voorkeuren ten aanzien van een grenscorrectie. De verwachting die Veluwonen (D360671) hierover heeft is de volgende : "Alles afgewogen vinden wij de voordelen van de grenswijziging opwegen tegen de nadelen ervan. Vooral voor de toekomstige bewoners is het praktisch en fijn om 'volwaardig' bij Laag-Soeren en de gemeente Rheden te horen".

Burgerparticipatie

Met de inwoners die direct betrokken zijn bij de grenscorrectie zijn meerdere contactmomenten geweest. Naar aanleiding van de wens van de gemeenteraad van Brummen zijn deze zomer aanvullende gesprekken geweest met de perceeleigenaren. Daarvan hebben alle eigenaren zich (nogmaals) expliciet uitgesproken voor variant 3.

Een van de omwonenden wiens perceel niet betrokken is bij de grenscorrectie vanwege de afstand heeft een brief gestuurd. Deze omwonende heeft een agrarisch (varkens) bedrijf in de nabijheid van de voorgenomen woningbouwontwikkeling. Deze omwonende is voor de continuïteit van zijn bedrijf bezorgd over de voorgenomen woningbouwontwikkeling. Er is in eerder stadium al contact geweest met hem en dat zal wederom gebeuren als het traject voor het bestemmingsplan verder is. Uiteraard zijn daarbij, in alle drie de varianten, alle wetten en regels van toepassing die bij bestemmingsplannen horen.

Na het raadsbesluit informeren we de inwoners op de gebruikelijke manier. In het najaar plannen we samen met de ontwikkelaar een informatiebijeenkomst in Laag-Soeren als de coronaregels dat toelaten, zo niet dan organiseren we het digitaal. De ontwikkelaar heeft direct omwonenden al over het bouwplan geïnformeerd.

Met de direct aanwonenden zullen we intensief contact blijven houden.

Advies adviesorganen

Niet van toepassing

Communicatie

Na het raadsbesluit informeren we de inwoners op de gebruikelijke manier. In het najaar plannen we samen met de ontwikkelaar een informatiebijeenkomst in Laag-Soeren als de coronaregels dat toelaten, zo niet dan organiseren we het digitaal. De ontwikkelaar heeft direct omwonenden al over het bouwplan geïnformeerd.

Financiële toelichting

Er wordt een financiële verrekening voorgesteld met een totaalbedrag van € 122.000 die gemeente Brummen ontvangt van gemeente Rheden. Het bedrag betreft een afkoopsom voor gedeelde inkomsten aan onroerende zaakbelasting, toeristenbelasting en uitkering uit het gemeentefonds over een periode van 8 jaar gekapitaliseerd (twee raadsperiodes). Met de initiatiefnemer zal ook een planschadeovereenkomst en een anterieure overeenkomst worden gesloten, dat biedt de mogelijkheid om afspraken te maken over de inrichting van de openbare ruimte en om Ligt op groen gelden te innen evenals de leges voor de bestemmingsplanprocedure. Het wettelijk kosten verhaal is daarmee uiteindelijk verzekerd.

De grond waarop de ontwikkeling van het tuincentrum is gepland, is in eigendom bij een ontwikkelaar. De tuinen achter of voor de woningen zijn in eigendom bij de desbetreffende bewoners. De grenscorrectie conform variant 3 zorgt er voor dat de gronden overgaan naar gemeente Rheden. Aangezien gemeente Brummen hiervan geen eigenaar is gaat het dus niet om verkoop van gemeentelijke grond. Wel is zoals hierboven omschreven een financiële verrekening afgesproken ter compensatie van toekomstige mis te lopen opbrengsten.

Juridische grondslag

Wet ruimtelijke ordening (Wro)
Algemene wet bestuursrecht (Awb)
Wet algemene regels herindeling (Arhi)

Op verzoek van de raad is afgelopen zomer nog eens nadrukkelijk gekeken naar voorbeelden van grenscorrecties in den lande. Het blijkt dat het merendeel van de grenscorrecties handelt om gemeentelijke fusies of herindelingen. Vanuit de provincie Gelderland hebben we voorbeelden ontvangen zoals tussen gemeenten Berg en Dal en Nijmegen en tussen Berkelland en Oost-Gelre.

Uit de voorbeelden, en ook uit het gesprek met Provincie Gelderland, blijkt dat de situatie in Laag-Soeren niet identiek is aan andere grenscorrecties. De afspraken die gemeente Brummen en Rheden hierover maken kunnen dus ook niet vanuit andere casussen geladen worden. Provincie Gelderland heeft daarbij aangegeven dat ze de financiële verrekening zoals die voor variant 3 voorligt, goed kan volgen.

Inkoop en aanbesteding

Niet van toepassing

Uitvoering

Na besluitvorming door de raad zullen de wettelijke procedures voor zowel het bestemmingsplan als de grenscorrectie worden opgestart. Dat betekent dat stukken ter inzage worden gelegd en er zienswijzen kunnen worden ingediend. Vervolgens is het aan de gemeenteraad om in te stemmen met zowel de grenscorrectie als het bestemmingsplan. Indien de raad instemt met de grenscorrectie zal de uitkomst vervolgens aan de provincie worden meegedeeld zodat zij het proces verder kan voortzetten.

Stukken behorende bij besluitvorming:

1. Concept raadsbesluit D363373
2. Memo grenscorrectie D363255
3. Brief Veluwonen D360671

Burgemeester en wethouders van Brummen,

N.L.J.J. Dusink
secretaris

A.J. van Hedel
burgemeester