

B en W-voorstel

portefeuillehouder

P. Hofman

begrotingsprogramma

3 Gebiedsontwikkeling

draagt bij aan Global Goal(s)



11 Duurzame steden en gemeenschappen

b en w-vergadering

agendapunt

bijlage(n)

Anterieure overeenkomst;
Planschadeverhaalsovereenkomst;
Beeldkwaliteitsplan;
Verbeelding Rheden;
Verbeelding Brummen.

rol raad

Ter kennisneming

onderwerp

Anterieure (driepartijen)overeenkomst bestemmingsplan Laag-Soeren, Eerbeekseweg 14 (De Kwekerij)

INHOUD VOORSTEL

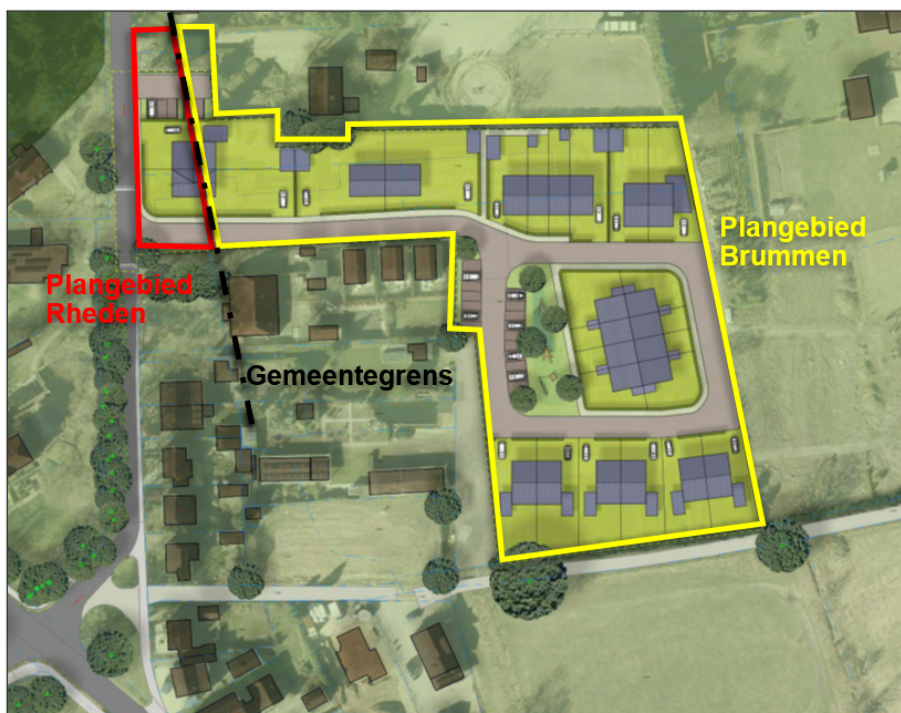
Instemmen met het aangaan van:

- een anterieure overeenkomst tussen gemeenten Rheden, Brummen en initiatiefnemer voor de herontwikkeling van Eerbeekseweg 14 te Laag-Soeren (De Kwekerij);
- een planschadeverhaalsovereenkomst met initiatiefnemer voor de herontwikkeling van Eerbeekseweg 14 te Laag-Soeren (De Kwekerij).

1 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 woningen.

Bijzonder aan de locatie is dat deze grotendeels in de gemeente Brummen is gelegen, zoals weergegeven op de afbeelding op de volgende pagina. 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 één 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. Over het vervolg hiervan ontvangt u nog een separaat voorstel.



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. De gemeenten hebben in goed overleg voor deze procedures een anterieure (driepartijen)overeenkomst opgesteld waarin de initiatiefnemer zich kan vinden. Hierin zijn eveneens afspraken vastgelegd met het oog op de voorgenomen toekomstige overdracht aan de gemeente Rheden, van het door initiatiefnemer aan te leggen openbaar gebied.

2 Wat is het bestaand beleid c.q. kader?

- Wet ruimtelijke ordening;
- Wet algemene bepalingen bestuursrecht;

Voor het plangebied wat in de gemeente Rheden is gelegen:

- Bestemmingsplan Laag-Soeren 2016, vastgesteld op 21 februari 2017;
- Parapluplan Archeologie Rheden 2013 en aanpassing regeling Buitenplaatsen, vastgesteld op 15 april 2014.

Voor het plangebied wat in de gemeente Brummen is gelegen o.a.:

- Bestemmingsplan Soerense Zand Zuid 29, vastgesteld op 27 november 2014;
- Bestemmingsplan Buitengebied Beschermingszone bestrijdingsmiddelen van de gemeente Brummen, vastgesteld op 25 oktober 2012.

3 Wat willen wij bereiken op de genoemde Global Goal(s)?

De overeenkomsten zijn ten behoeve van de ruimtelijke procedures om de herontwikkeling van de Kwekerij-locatie met onder meer levensloopbestendige (huur)woningen planologisch mogelijk te maken.

4 Wat gaan wij ervoor doen?

Aan de initiatiefnemer zal bijgevoegde anterieure (driepartijen)overeenkomst en planschadeverhaalsovereenkomst worden toegezonden. In deze overeenkomst zijn de voorwaarden opgenomen waaraan de initiatiefnemer en de gemeenten dienen te voldoen om de bestemmingsplanherzieningen mogelijk te maken en is vastgelegd de staat van het t.z.t. aan te leggen openbare gebied. Er is reeds overleg gevoerd met initiatiefnemer en de gemeente Brummen over de overname (evt. na grenscorrectie) van delen van de plangebieden die openbaar zullen worden. De resulterende afspraken die hierover gemaakt zijn, zijn in deze anterieure (driepartijen)overeenkomst opgenomen.

Het is aan de initiatiefnemer om het plan uit te werken. Na het sluiten van de overeenkomsten (plus het sluiten van de planschadeverhaalsovereenkomst tussen de gemeente Brummen en initiatiefnemer voor het plangebied gelegen in de gemeente Brummen) zullen wij en de gemeente Brummen afzonderlijk, maar synchroon en in juridische overeenstemming, elk de ruimtelijke procedure verder voorbereiden. Aan de hand van de door de initiatiefnemer op te stellen conceptbestemmingsplannen zal, voor zover nodig, vooroverleg worden gevoerd door de gemeente Brummen en/of Rheden. Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan voor het plangebied gelegen in de gemeente Rheden zal uw college gevraagd worden dit ontwerpbestemmingsplan voor terinzagelegging vrij te geven. Het ontwerpbestemmingsplan wordt getoetst aan de woonvisie Rheden.

5 Wat zijn de financiële consequenties?

De ontwikkeling vindt plaats voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Dat geldt ook voor de aanleg van het openbare gebied inclusief onze ambtelijke kosten voor voorbereiding en toezicht. Bijgaande overeenkomsten zijn met het oog hierop opgesteld. Voor de kosten van de procedure door de gemeente Rheden worden leges geheven. Gemeente Brummen brengt exploitatiebijdrage in rekening. Er zijn voor de gemeente(n) geen verdere kosten verbonden aan deze ontwikkeling.

6 Wat zijn de risico's?

Er zijn voor de gemeente geen bijzondere risico's verbonden aan deze procedure. Het voorliggende besluit is er mede op gericht om de risico's van de planontwikkeling bij de initiatiefnemer te laten. Wel bestaat de wettelijke mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen op de ontwerpbestemmingplannen. Eventuele gegronde zienswijzen kunnen ertoe leiden dat het plan uiteindelijk geen doorgang vindt.

7 Wat is het draagvlak voor dit voorstel?

Beide gemeenten en de initiatiefnemer zijn het eens over de inhoud van de anterieure (driepartijen)overeenkomst. Het draagvlak voor de bestemmingsplannen zal uiteindelijk moeten blijken tijdens de vooroverlegfase met de wettelijke instanties, de omgeving en uit de bestemmingsplanprocedures zelf. Omwonenden zijn reeds door de gemeenten en initiatiefnemer geïnformeerd over de planontwikkeling en de grenscorrectie. Het lijkt erop dat men zich, na enige aanpassingen, in de planontwikkeling kan vinden. Initiatiefnemer is voornemens tijdens de ter inzagelegging van de ontwerpbestemmingsplannen een inloopbijeenkomst te houden. Daaruit zal het draagvlak voor het plan verder blijken. Op basis van de zienswijzenprocedure zal uw college en de raad een afweging dienen te maken over ingediende zienswijzen.

8 Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd?

Voor het plan is het in deze eerste fase vooral aan de initiatiefnemer om een communicatietraject uit te voeren. Het advies aan de initiatiefnemer is om een duidelijke en tijdige communicatie naar omwonenden en andere belanghebbenden te voeren. Dit advies is tevens opgenomen als voorwaarde in de anterieure (driepartijen)overeenkomst. Initiatiefnemer communiceert met omwonenden over zijn plannen en is voornemens medio september een inloopavond te organiseren.

In het kader van de bestemmingsplanprocedure die na de ondertekening van de overeenkomsten zal worden opgestart wordt aan een ieder de gelegenheid gegeven zienswijzen op het plan in te dienen op de in de Wet ruimtelijke ordening voorgeschreven wijze. De gemeente zal te zijner tijd via de gebruikelijke kanalen bekendmakingen doen over de procedure. Waar nodig zal overleg gevoerd worden met andere overheidsinstanties.

9 Wordt er een evaluatie uitgevoerd?

Nee

De Steeg,