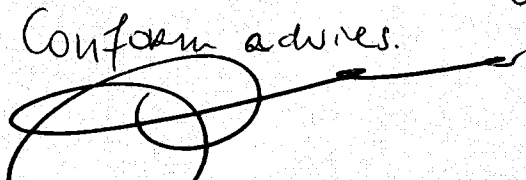




Gemeente Brummen

AdviesNota

Afdeling: Ruimte		Adviseur: G.G.F. Boers	Code: GGB	OPENBAAR			
Medeadviseur(s): Justin Asma, Pieter Bas Zwijs, Richard Bos, Paul Blankman				Datum: 4 april 2013 Regnr.: BW13.0097/GGB			
Portefeuille(s): Centrumplan Eerbeek Ruimtelijke ordening		Portefeuillehouder(s): J.A.C.M. Elbers H. Beelen		Paraaf manager: MKL Controlling:			
Onderwerp: Ontwerp bestemmingsplan Eerbeek Centrum, deelgebied Bedrijvzone Burgerslocatie en Stationstraat e.o. en ontwerp beeldkwaliteitplan 'Retailzone Burgersterrein'				Budgetnummer in afdelingsplan:			
Procedure	Administratief	status	datum	Bestuurlijk	status ¹	datum	Burgerparticipatie ²
	<input type="checkbox"/> MT <input type="checkbox"/> Ondernemingsraad <input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/> Burgemeester <input checked="" type="checkbox"/> B&W <input checked="" type="checkbox"/> Gemeenteraad		t.b. 9 april 2013 t.k.n.	<input type="checkbox"/> 0: niet van toepassing <input checked="" type="checkbox"/> 1: informeren <input type="checkbox"/> 2: raadplegen <input type="checkbox"/> 3: adviseren <input type="checkbox"/> 4: coproduceren <input type="checkbox"/> 5: meebeslissen
Besluiten om:							
<ol style="list-style-type: none"> in te stemmen met de behandeling van de vooroverlegreacties, zoals verwoord in het Verslag van inspraak en vooroverleg 'voorontwerpbestemmingsplan Eerbeek Centrum, deelgebied Bedrijvzone, Burgerslocatie en Stationstraat e.o.' dat deel uitmaakt van dit besluit; in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan 'Eerbeek Centrum, deelgebied Bedrijvzone Burgerslocatie en Stationstraat en omgeving' (NL.IMRO.0213.BPEECE380000-on01) en besluiten deze ter inzage te leggen op grond van artikel 3.1 Wro e.v.; in te stemmen met het ontwerp beeldkwaliteitsplan 'Retailzone Burgersterrein' als uitwerking van de Welstandsnota en besluiten deze gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan Eerbeek Centrum, deelgebied Bedrijvzone Burgerslocatie en Stationstraat e.o. ter inzage te leggen. 							
GEMEENTESECRETARIS							
Datum:				Paraaf voor akkoord:			
COLLEGEBEHANDELING							
Dagmap d.d.:		Akkoord	Bespreken				
N.E. Joosten (burg)							
F.L.J. Bruning							
J.A.C.M. Elbers							
H. Beelen							
G.J. Verver-Drenth							
Status		<input type="checkbox"/> A-stuk	<input type="checkbox"/> B-stuk	Datum besluit: 4 april 2013			
BESLUIT COLLEGE:							
<p>Conform advies.</p> 							
Gemeentesecretaris							

¹ t.k.n. = ter kennisname | t.a. = ter advisering | t.b. = ter besluitvorming
² Argumentatie invullen bij kopje Communicatie en burgerparticipatie



Gemeente Brummen

Aan burgemeester en wethouders

Adviesnota

Reg.nr.: BW13.0097/GGB

Portefeuille: Centrumplan Eerbeek

Ruimtelijke ordening

Brummen, 4 april 2013

Onderwerp: Ontwerp bestemmingsplan Eerbeek Centrum, deelgebied Bedrijvenzone Burgerslocatie en Stationsstraat e.o. en ontwerp beeldkwaliteitplan 'Retailzone Burgersterrein'

Inleiding

Ontwerpbestemmingsplan Eerbeek Centrum, deelgebied Bedrijvenzone Burgerslocatie en Stationsstraat e.o.

Plangebied

Het voorliggende advies gaat in op het ontwerpbestemmingsplan dat in de herontwikkeling voorziet van een beperkt deel van de Burgerslocatie, waarbij lichte vormen van bedrijvigheid (een 'bedrijvenzone') worden gerealiseerd als overgang tussen de bestaande bedrijven op het bedrijventerrein Eerbeek Zuid en de toekomstige woningbouw op de Burgerslocatie. Tevens voorziet het ontwerpbestemmingsplan in de planologische kaders voor de realisatie van de nieuwe Stationsstraat. Deze nieuwe Stationsstraat vormt een wezenlijk onderdeel van de nieuwe verkeer- en parkeerstructuur in het centrum van Eerbeek.

Naast het voorliggende ontwerpbestemmingsplan voor de herontwikkeling van het centrumgebied van Eerbeek zijn meerdere bestemmingsplannen in voorbereiding.

- Bestemmingsplan Eerbeek Centrum, deelgebied Stuijvenburchstraat e.o. (conserverend plan);
- Bestemmingsplan Eerbeek Centrum, deelgebied Burgerslocatie (ontwikkelingsplan);
- Bestemmingsplan Eerbeek Centrum, deelgebied Kerstenlocatie (ontwikkelingsplan);
- Bestemmingsplan Eerbeek Centrum, deelgebied Stationsomgeving (ontwikkelingsplan).

Structuurvisie Centrumgebied Eerbeek

In november 2009 is de Structuurvisie Centrumgebied Eerbeek door de gemeenteraad van Brummen vastgesteld.

Opgemerkt wordt dat voorliggend bestemmingsplan voor wat betreft de invulling van het gebied afwijkt van de structuurvisie Centrumgebied Eerbeek, waarbij ook in woningen was voorzien ter plaatse van de 'bedrijvenzone'. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de realisatie van lichte vormen van bedrijvigheid op het aan het bedrijventerrein Eerbeek Zuid grenzende deel van de Burgerslocatie. Hiervoor is gekozen omdat de realisatie van woningen direct grenzend aan dit bedrijventerrein zou kunnen leiden tot eventuele belemmeringen voor het bedrijventerrein. Daarnaast is hiervoor gekozen met het oog op het kunnen realiseren van een goed woon- en leefklimaat voor wat betreft de toekomstige woningbouw op deze locatie. Door een ruimtelijke en functionele overgangzone te creëren met lichte vormen van bedrijvigheid worden de belangen van het bedrijventerrein beter geborgd en heeft de nieuwe te realiseren bedrijfsbebouwing een afscherpende werking, zowel visueel als qua geluidsbelasting, tot het achterliggende woongebied op de Burgerslocatie

Stand van zaken bestemmingsplanprocedure

De voorontwerpbestemmingsplannen 'Eerbeek Centrum, deelgebieden Burgerslocatie en Kerstenlocatie' zijn op 15 juni 2012 gepubliceerd voor een inzagertermijn van 19 juni 2012 tot en met 30 juli 2012. Het bestemmingsplan 'Eerbeek Centrum, deelgebied Bedrijvenzone Burgerslocatie en Stationsstraat e.o.' maakte onderdeel uit van het voorontwerp bestemmingsplan 'Eerbeek Centrum, deelgebieden Burgerslocatie (bedrijvenzone en Stationsstraat) en Kerstenlocatie (Stationsstraat)'.

Voorzover de ingebrachte inspraak- en vooroverlegreacties waren gericht tegen de Bedrijvenzone en/of de Stationsstraat zijn deze meegenomen in het kader van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan beantwoord. Voorzover deze aanleiding hebben gegeven tot wijzigingen ten opzichte van de voorontwerpbestemmingsplannen zijn deze verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan Centrum Eerbeek, deelgebied Bedrijvenzone Burgerslocatie en Stationsstraat e.o.

Aandachtspunt aspect Geur

Op basis van de huidige wet- en regelgeving omtrent het milieuaspect Geur is het ontwikkelen van geur-gevoelige objecten in het centrum van Eerbeek niet zondermeer mogelijk. De gemeente Brummen werkt momenteel het provinciaal beleid uit in een gemeentelijke beleidsnotitie 'Industriële geur en ruimtelijke ordening' die specifiek geldt voor de situatie in Eerbeek. De vaststelling van deze beleidsnotitie is later dit jaar gepland.

Het geuraspect is niet van invloed op het plangebied voor de bedrijvzone en de nieuwe Stationsstraat, aangezien er geen nieuwe geur-gevoelige functies worden toegevoegd in het plangebied. Tevens is de start van de ontwikkeling van de bedrijvzone en de nieuwe Stationsstraat eind van het jaar gepland. Derhalve is hiervoor een separaat bestemmingsplan opgesteld. De vaststelling van het gemeentelijk geurbeleid hoeft voor dit plan niet te worden afgewacht.

Aandachtspunt aspect Geluid

Het opnemen van de bedrijvzone in het plan past bij de voorgenomen wijziging van de geluidzone voor het geluidgezoneerde industrieterrein Eerbeek Zuid. De wijziging van de zone is in het concept "Zonebeheerplan Eerbeek Zuid 2013" weergegeven en als zodanig ook in het ontwerpbestemmingsplan Eerbeek Centrum, deelgebied Bedrijvzone Burgerslocatie en Stationsstraat e.o. opgenomen. Door het opnemen van deze bedrijvzone in het ontwerpbestemmingsplan wordt voorkomen dat gevoelige bestemmingen te dicht bij het industrieterrein worden gebouwd, waardoor bedrijven gehinderd zouden worden in hun bedrijfsvoering. Ook blijft hiermee nog enige ruimte voor (geluid)ontwikkelingen bij een aantal, aan de rand van het industrieterrein gelegen bedrijven, bestaan.

Aandachtspunt Distributie Planologisch Onderzoek

De bedrijvzone 'leunt' tegen het hart van het centrum van Eerbeek aan. Een toevoeging van perifere detailhandel op het Burgersterrein is geen directe concurrentie van de niet-dagelijkse detailhandel in het hart van het centrum. Binnen het groeipotentieel van niet-dagelijkse detailhandel is nog ruimte voor toevoeging. Perifere detailhandel is daarnaast niet direct vergelijkbaar met het aanbod van de niet-dagelijkse detailhandel die in het hart van het centrum is gesitueerd.

Als aandachtspunt voor het uiteindelijke bestemmingsplan is meegegeven dat als de winkellocatie op de bedrijvzone alleen wordt bestemd als 'Detailhandel – zonder kwalitatieve toevoeging dat dit alleen is bestemd voor perifere detailhandel – dit wel concurrentie zou kunnen betekenen voor het winkelareaal in (het hart van) het centrum van Eerbeek. Derhalve is detailhandel, niet zijnde perifere detailhandel specifiek opgenomen als verboden gebruik.

Ontwerp beeldkwaliteitplan 'Retailzone Burgersterrein'

Door middel van het opstellen van beeldkwaliteitplannen wordt een beleidskader gecreëerd dat gebruikt wordt bij de toetsing van de bouwplannen en de inrichting van de openbare ruimte. In het ontwerpbeeldkwaliteitplan is aangegeven dat bij het toevoegen van woningen en voorzieningen de stijl aan dient te sluiten op de Eerbeekse traditie, een en ander in het verlengde van de Toekomstvisie waarin is opgenomen dat een relatie dient te worden gelegd met de papierindustrie.

Het opgestelde ontwerp beeldkwaliteitplan 'Retailzone Burgersterrein' wordt vastgesteld door de raad en zal onderdeel uitmaken van de vigerende welstandsnota. Het is bedoeld als richtinggevend en vormgevend instrument voor architecten, stedenbouwkundigen, landschapsarchitecten en andere vormgevers. Het zal dienen als kader bij de toetsing van vergunningsaanvragen op redelijke eisen van welstand.

Argumenten

1.1 Inspraak en vooroverleg

Voorheen behoorde het plangebied van voorliggend ontwerpbestemmingsplan tot het voorontwerpbestemmingsplan 'Eerbeek Centrum, deelgebieden Burgerslocatie en Kerstenlocatie'. De voorontwerpbestemmingsplannen hebben van 19 juni tot en met 30 juli 2012 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn drie inspraakreacties ingediend. Deze inspraakreacties hebben geen betrekking op de bedrijvzone en de nieuwe Stationsstraat. De drie inspraakreacties zullen daarom worden meegenomen in de procedure van de ontwerpbestemmingsplannen 'Centrumplan Eerbeek – deelgebieden Burgerslocatie en Kerstenlocatie'.

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro zijn vier vooroverlegreacties ingediend op de voorontwerpbestemmingsplannen 'Eerbeek Centrum, deelgebieden Burgerslocatie en Kerstenlocatie'. Voor zover de vooroverlegreacties betrekking hebben op onderhavig bestemmingsplan zijn ze samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie in de Verslag van inspraak en vooroverleg 'Voorontwerpbestemmingsplan Eerbeek Centrum, deelgebied Bedrijvenzone Burgerslocatie en Stationsstraat e.o.' dat deel uitmaakt van dit advies.

2.1 Het ontwerpbestemmingsplan is intern beoordeeld

Het ontwerpbestemmingsplan is door de relevante disciplines beoordeeld. Hierbij is gekeken naar opbouw, juridische logica, werkbaarheid en handhaafbaarheid. Wij zijn van mening dat de plannen voldoende zijn uitgewerkt voor de fase van ontwerpbestemmingsplan.

2.2 Ontwerpbestemmingsplan ter inzage leggen conform de wettelijke procedure

Na het besluit van het college van burgemeester en wethouders wordt een publicatie geplaatst in de GemeenteThuis en de Staatscourant. Het ontwerpbestemmingsplan zal, gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), voor een termijn van zes weken ter inzage worden gelegd. Tijdens de inzagetermijn kan een ieder een schriftelijke of een mondelinge zienswijze indienen bij de gemeenteraad van Brummen. Tevens worden de overlegpartners geïnformeerd over de ter inzage legging.

3.1 Het ontwerp beeldkwaliteitplan 'Retailzone Burgersterrein' is een uitwerking van de welstandsnota

Met het beeldkwaliteitplan wordt aangegeven welke welstandseisen gaan gelden voor het plangebied Bedrijvenzone Burgersterrein. Voorafgaand aan eventuele koop van gronden weten geïnteresseerden aan welke eisen bouwplannen moeten voldoen. In het ontwerpbeeldkwaliteitplan is aangegeven dat bij het toevoegen van woningen en voorzieningen de stijl aan dient te sluiten op de Eerbeekse traditie, een en ander in het verlengde van de Toekomstvisie waarin is opgenomen dat een relatie dient te worden gelegd met de papierindustrie.

Advies adviesorganen

Ontwerpbestemmingsplan Eerbeek Centrum, deelgebied Bedrijvenzone Burgerslocatie en Stationsstraat e.o.

De voorontwerpbestemmingsplannen Eerbeek Centrum, deelgebieden Burgers en Kersten, waar het plangebied onderdeel van uit maakte, is ten behoeve van inspraak ter inzage gelegd. Tevens heeft vooroverleg met instanties plaatsgevonden. Verwezen wordt naar 1.1. Inspraak en vooroverleg onder Argumenten.

De voorontwerpbestemmingsplannen Eerbeek Centrum, deelgebieden Burgers en Kersten zijn besproken met de Adviesgroep Centrum Eerbeek. Alsook het concept ontwerpbestemmingsplan Eerbeek Centrum, deelgebied Bedrijvenzone Burgerslocatie en Stationstraat.

Ontwerp beeldkwaliteitplan 'Retailzone Burgersterrein'

Het ontwerp beeldkwaliteitplan 'Retailzone Burgersterrein' is besproken met het Gelders Genootschap en de Adviesgroep Centrumplan Eerbeek.

Tijdens de welstandscommissievergadering van 25 februari 2013 zijn het stedenbouwkundig plan voor het centrum van Eerbeek en diverse beeldkwaliteitplannen besproken. In haar schriftelijke reactie d.d. 1 maart 2013 spreekt het Gelders Genootschap waardering uit voor de centrumvisie met een hoog ambitieniveau. Om deze reden kan de commissie zich goed vinden in deze ontwikkeling, die een positief effect kan hebben op de uitstraling van het centrum en de omgeving.

Tijdens de vergadering van de Adviescommissie Centrumplan Eerbeek van 14 maart 2013 is het ontwerp beeldkwaliteitplan 'Retailzone Burgersterrein' besproken. Op basis van het overleg zijn enkele minimale aanpassingen in het beeldkwaliteitplan doorgevoerd.

Communicatie en burgerparticipatie

Na positieve besluitvorming wordt het besluit bekendgemaakt op grond van artikel 3.8 lid 1 Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht door middel van een publicatie in het Klaverblad, sectie GemeenteThuis en de Staatscourant (Officiële bekendmakingen). Hierin wordt aangegeven wanneer het ontwerpbestemmingsplan Eerbeek Centrum, deelgebied Bedrijvenzone Burgerslocatie en Stationsstraat e.o. voor een zienswijzentermijn van zes weken ter inzage ligt.

Het ontwerpbestemmingsplan zal tijdens de zienswijzentermijn conform de digitale vereisten ontsloten worden door middel van de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan zal ook het ontwerp beeldkwaliteitplan 'Retailzone Burgers-terrein' ter inzage worden gelegd.

Hierna zullen het bestemmingsplan Eerbeek Centrum, deelgebied Bedrijvenzone Burgerslocatie en Stationsstraat e.o. en het beeldkwaliteitplan 'Retailzone Burgers' gezamenlijk met de eventueel ingediende zienswijzen worden voorgelegd aan de gemeenteraad. Deze stelt het plan, eventueel inclusief wijzigingen, vast.

Vervolgens zal het vastgestelde bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage liggen. Tijdens deze termijn is beroep door belanghebbenden mogelijk bij de Raad van State. Indien er tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan, treedt het bestemmingsplan Eerbeek Centrum, deelgebied Bedrijvenzone Burgerslocatie en Stationsstraat e.o. daags na afloop van de beroepstermijn in werking.

Financiële toelichting

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan Eerbeek Centrum, deelgebied Bedrijvenzone Burgers en Stationsstraat e.o. worden gedragen door externe partijen.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in nieuwe ontwikkelingen en vormt de basis voor een (nieuw) bouwplan, zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdreutel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad besluit dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd en het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval verzorgt de gemeente de gronduitgifte waardoor het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Tevens is er geen aanleiding nadere eisen en regels te stellen. Gelet hierop wordt besloten geen exploitatieplan vast te stellen bij onderhavig bestemmingsplan.

De gemeente heeft voor het centrumplan een grondexploitatie opgesteld. Onderhavig plangebied maakt hier deel van uit. De provincie heeft een subsidie beschikbaar gesteld voor het centrumplan. De gemeenteraad heeft besloten een financiële bijdrage te doen aan het plan om de grondexploitatie sluitend te maken. Het eindsaldo van deze grondexploitatie blijft nul.

De realisatie van een overgangszone met perifere detailhandelsmogelijkheden is een uitkomst van een gezamenlijk traject van de gemeente en Roosdom Tjhuis. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de wens van zowel de nabijgelegen industriële bedrijven als van de raad om een duurzame overgangszone te creëren tussen industrie enerzijds en de toekomstige woningbouw op het Burgersterrein anderszijds. Zowel het bestemmingsplan als de effecten van deze wijziging, ten opzichte van de door de raad vastgestelde structuurvisie, op de grondexploitatie voor het centrumplan Eerbeek zijn door zowel de gemeente als Roosdom Tjhuis akkoord bevonden in de stuurgroep.

Juridische grondslag

Artikel 3.1 e.v. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Bijlage(n) ter vaststelling

1. Verslag van inspraak en vooroverleg 'voorontwerpbestemmingsplan Eerbeek Centrum, deelgebied Bedrijvenzone Burgerslocatie en Stationsstraat e.o.' (kenmerk INT13.0448).
2. Ontwerpbestemmingsplan Eerbeek Centrum, deelgebied Bedrijvenzone Burgerslocatie en Stationsstraat e.o. (NL.IMRO.0213.BPEECE380000-on01) (kenmerk 13.002827).
3. Beeldkwaliteitplan 'Retailzone Burgersterrein' (kenmerk 13.002827).

