

Raads Voorstel



Gemeente Brummen

Reg.nr. : RV13.0056
Portefeuille(s) : Ruimtelijke ordening; Volkshuisvesting
Programma : Ruimtelijke Ontwikkeling
Onderwerp : Herziening structuurvisie 'Ligt op Groen' en bestemmingsplannen 'Elzenbos' en 'Lombok'

AAN DE GEMEENTERAAD

Brummen, 10 september 2013

Wij stellen voor te besluiten om:

1. uw positieve gevoelens uit te spreken ten aanzien van het collegevoornemen om -gelet op het nieuwe woningbouwprogramma- de structuurvisie 'Ligt op Groen' op het onderdeel 'wonen' te gaan herzien.
 2. uw positieve gevoelens uit te spreken ten aanzien van het collegevoornemen de planvoorbereiding ter hand te nemen om de bestemmingsplannen voor Lombok en Elzenbos (voor zover het de fasen 2 e.v. betreft) te herzien en qua woningbouwprogramma naar '0' terug te brengen.
-

Inleiding

Het vorige regionale afsprakenkader woningbouw, het kwalitatief woningbouwprogramma (KWP2), kende op basis van behoefte onderzoeken een regionaal woningbouwprogramma van 24.000 woningen. In de structuurvisie 'Ligt op Groen' uit 2005 wordt uitgegaan van een groei van Brummen. De ambitie om voor de eigen woningbehoefte én de regionale woningbehoefte te bouwen wordt uitgesproken. Dit is vertaald in een woningbouwprogramma met 1818 woningen, waarvan er ongeveer 1100 geprogrammeerd zijn op Lombok en Elzenbos.

Inmiddels is een nieuw regionaal afsprakenkader woningbouw door Gedeputeerde Staten vastgesteld (KWP3). Op basis van de nieuwe behoefte onderzoeken wordt voor de periode 2010-2019 uitgegaan van een groei van 8500 woningen binnen de regio stedendriehoek. Ook uit het daadwerkelijke bouwtempo blijkt dat de ambitie moet worden bijgesteld. Uit de behoefte onderzoeken blijkt dat er in Brummen voor deze periode 510 woningen kunnen worden toegevoegd. Op 30 mei 2013 heeft u het woningbouwprogramma met deze aantallen bijgesteld. Bovendien heeft u gesteld te kiezen voor kwaliteit:

- Inbreiding vóór uitbreiding;
- Herstructurering van bebouwde (binnenstedelijke) locaties;
- Functieverandering in het buitengebied;
- Benutten van wijzigingsbevoegdheden in geldende bestemmingsplannen;
- Kleinschalige (binnenstedelijke) inbreidingsplannen.

Hiermee wordt gehandeld in de lijn met provinciale en regionale afspraken. Daarmee bleef er voor deze periode geen programmatische ruimte over voor de uitbreiding 'Lombok' en 'Elzenbos'. In het woningbouwprogramma zijn er dan ook geen woningen meer voor 'Lombok' en 'Elzenbos' gereserveerd. De ambitie zoals verwoord in de structuurvisie 'Ligt op Groen' is hiermee niet in lijn en dient op dat onderdeel herzien te worden.

Provinciaal standpunt

De provincie toetst nieuwe bestemmingsplannen mede op basis van het regionaal kwalitatief woningbouwprogramma (KWP3) én het daaruit voortvloeiende gemeentelijke woningbouwprogramma. Nu de bestemmingsplannen Lombok en Elzenbos nog een bouwmogelijkheid kennen van een veelvoud van 510 woningen, stelt de provincie zich op het standpunt dat er géén nieuwe bestemmingsplannen welke de bouw van nieuwe woningen mogelijk maken in procedure gebracht kunnen worden. Zelfs splitsing van bestaande woningen is niet mogelijk. Omdat daarmee de harde plancapaciteit in bestemmingsplannen nog verder gaat afwijken van het vastgestelde woningbouwprogramma. Eerst dient er actief gestart te worden met het terugbrengen van de harde plancapaciteit.

Vanuit de provincie is aangegeven dat zodra uw raad uitspreekt actief de bestemmingsplannen 'Lombok' en 'Elzenbos' te herzien er geen zienswijze en reactieve aanwijzing vanuit de provincie wordt gegeven op

woningbouwplannen die passen binnen het door uw raad vastgestelde woningbouwprogramma. Daarmee kunnen diverse plannen in de gemeente Brummen verder in procedure gebracht worden. Bijstelling van de ambities zoals verwoord in de structuurvisie en uw eerdere besluit om het woningbouwprogramma te herijken op 510 woningen heeft als consequentie dat de uitbreidingslocaties 'Elzenbos' en 'Lombok' afgerond worden (t/m fase 1), echter geen vervolg krijgen (fasen 2 e.v.). De consequenties hiervan kennen een publiekrechtelijk- én een privaatrechtelijk spoor

Publiekrechtelijk spoor

Vanuit wettelijk vastgelegde bepalingen mag een bestemmingsplan maximaal 10 jaar oud zijn. Doel daarvan is dat gemeenten voor een periode van 10 jaar uitspreken welke bestemmingen gronden hebben. Nu er geen programmatische ruimte meer is om de plannen voor de 'Lombok' en de 'Elzenbos' te realiseren, kunnen de onderliggende bestemmingsplannen worden herzien, en kan de bestemming 'wonen' worden verwijderd en van een reële alternatieve bestemming worden voorzien. Uw gemeenteraad heeft op basis van artikel 2.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) de bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen en/of te herzien. Uit hoofdstuk 6 van de Wro volgt dat een planschade alleen na het vaststellen van een bestemmingsplan ontstaat.

Privaatrechtelijke spoor

Naast de bestemmingsplannen Elzenbos en Lombok zijn er privaatrechtelijke afspraken met marktpartijen gemaakt. In deze afspraken is geregeld op welke wijze de uitbreidingsplannen Elzenbos en Lombok gerealiseerd worden. Zoals bekend bouwen de marktpartijen, ondanks kant-en-klare bestemmingsplannen al geruime tijd geen woningen. Ook de marktpartijen zijn zich bewust van de veranderende situatie op de woningmarkt. In overleg met de marktpartijen wordt naar een oplossing gezocht omtrent de veranderende situatie op de woningmarkt in relatie tot de privaatrechtelijke overeenkomst.

Besluit gemeenteraad

De uitkomsten van het privaatrechtelijke spoor (de afspraken hoe om te gaan met de overeenkomsten) worden geïntegreerd in het voorstel aan de gemeenteraad ter afronding van het publiekrechtelijke spoor (de bestemmingsplannen Lombok en Elzenbos). Daarmee ontstaat de mogelijkheid een integrale afwijking te maken (planologisch, juridisch, financieel, en volkshuisvestelijk).

Argumenten

1.1 Formele afronding van een uitgebreid voorbereidingstraject

In 2010 hebben Gedeputeerde Staten na samenspraak met gemeenten, regio's en woningcorporaties het KWP3 vastgesteld. In een daaropvolgend lokaal traject is de concept-Woonvisie opgesteld. Ook direct betrokken marktpartijen hebben tijdens dat proces gereageerd.

De concept-Woonvisie diende vervolgens als input voor de Toekomstvisie. De Toekomstvisie is het resultaat van een intensief voorbereidingsproces van meer dan een jaar. Bij de besluitvorming over de Toekomstvisie is de bijlage 'Achtergronden van de Toekomstvisie' gevoegd (met o.a. verslagen van bijeenkomsten, resultaten van enquête en meespreekreacties tijdens opiniërende raadsvergadering).

1.2 De structuurvisie 'Ligt op Groen' wordt herzien

De structuurvisie 'Ligt op Groen' is medio 2005 vastgesteld. De daarin verwoorde ambitie op het onderwerp wonen past niet meer bij de huidige ambitie van de gemeente Brummen en de huidige situatie op de woningmarkt. Het onderdeel wonen dient op grond van dit besluit te worden herzien.

2.1 Het opstellen van het conceptbestemmingsplan kan gestart worden

De voorbereidingen om tot nieuwe bestemmingsplannen voor "Lombok" en "Elzenbos" te komen dienen direct gestart te worden. Met het herzien van deze bestemmingsplannen ontstaat een plancapaciteit die in lijn met het vastgestelde woningbouwprogramma ligt. Vanuit die situatie kan er blijvend gewerkt worden aan nieuwe ruimtelijke initiatieven in de gemeente Brummen. Daarnaast kunnen nieuwe plannen welke passen in het vastgestelde woningbouwprogramma direct doorgang vinden.

3.1 Minnelijke overeenstemming met marktpartijen heeft de voorkeur

Het overleg met de marktpartijen was medio 2012 al gestart, maar vanwege het overleg met de provincie opgeschort. Eind juli 2013 zijn aan een aantal marktpartijen brieven gestuurd met het verzoek het overleg te hervatten met als uitgangspunt het vastgestelde woningbouwprogramma waarin geen woningen meer voor Lombok en Elzenbos zijn gereserveerd. De marktpartijen in de Elzenbos en Lombok hebben bereidheid tot overleg uitgesproken om tot een minnelijke oplossing te komen.

Communicatie

Het provinciale woningbouwprogramma KWP3 is tot stand gekomen in samenspraak tussen provincie, regio, woningcorporaties en gemeenten. Tijdens het traject van de gemeentelijke Woonvisie, het woningbouwprogramma en de Toekomstvisie zijn lokale partijen op diverse manieren betrokken geweest en/of in ieder de geval mogelijkheid gehad een reactie te geven. De herziening van de structuurvisie wordt daarmee een formele afronding van dat traject voor het onderdeel 'wonen'.

De direct betrokken marktpartijen en de provincie worden hierover schriftelijk geïnformeerd.

Uitvoering

- Privaatrechtelijk: het overleg met de marktpartijen loopt al enige tijd en wordt de komende periode voortgezet.
- Publiekrechtelijk: na uw raadsbesluit wordt de planvoorbereiding opgestart.

Stukken ter inzage:

- ♦ Collegebesluit BW13.0227 van 10 september 2013 (inclusief bijlagen)
- ♦ Concept raadsbesluit RB13.0054

Burgemeester en wethouders van Brummen,

drs. E.V. Schmitz
secretaris

N.E. Joosten bc.
burgemeester