

AdviesNota



Gemeente Brummen

AAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS		OPENBAAR
		Datum : 15-6-2015
Afdeling	: Beleid en Bedrijfsvoering	Casnr. : BWZ15.0258
Adviseur	: P. Hamming PHa/	Doc.nr. : BW15.0447
Medeadviseur(s)	: M. Romeijn	
Portefeuillehouder(s)	: E.M. van Ooijen	
Portefeuille(s)	: Ruimtelijke ordening, Volkshuisvesting	
Burgerparticipatie	: Niet van toepassing	
Onderwerp	: Principeverzoek bestemmingsplanherziening voor appartementen boven uitbreiding Dekamarkt (Ch. Eykmanstraat 2) te Eerbeek	
VOORSTEL/ADVIES		
Besluiten om:		
1. Geen medewerking te verlenen aan het principeverzoek tot bestemmingsplanwijziging voor appartementen boven uitbreiding Dekamarkt (Ch. Eykmanstraat 2) te Eerbeek en verzoeker hierover schriftelijk te informeren;		
2. Het besluit ter kennisneming te sturen naar de raad.		
COLLEGEBSLUIT		
Datum	Besluit	Vervolprocedure
07/07/2015	<i>Conform advies</i>	Raad: t.k.n.t.k.n.
	<i>E. Hanzens</i> <i>Loco-secretaris</i>	OR:

Inleiding

Op 7 mei 2015 is het verzoek binnengekomen van Planus b.v. (ontwikkelaar die ook betrokken is bij de uitbreiding van de Dekamarkt te Eerbeek) om medewerking te verlenen aan een afwijking van het bestemmingsplan op Ch. Eykmanstraat 2 (bibliotheek). Initiatiefnemer wenst boven de toekomstige uitbreiding van de Dekamarkt eveneens een uitbreiding op de verdieping mogelijk te maken met enkele woningen in de vorm van (senioren en/of starters)huurappartementen. De realisatie van woningen op deze locatie past namelijk niet binnen het bestemmingsplan.

Argumenten

1. Dit in strijd is met onze volkshuisvestelijke uitgangspunten

De gemeente Brummen beschikt op dit moment maar zeer beperkt over woningbouwcontingenten. Dit komt doordat er na een tijd van groei voor de regio een krimp te verwachten is. Met andere woorden, de bevolkingsgroei neemt af en er is dus minder behoefte aan woningen.

Binnen de Regio Stedendriehoek zijn afspraken gemaakt op het gebied van woningbouw. Deze afspraken worden vastgelegd in het kwalitatief woningbouw programma (KWP). Per periode wordt een nieuw KWP vastgesteld. Voor de periode 2010-2019 is het KWP3 van toepassing. In de gehele regio mogen in deze periode maximaal 8500 woningen worden gerealiseerd waarvan 510 in Brummen. Van dit aantal zijn al ruim 340 woningen gerealiseerd (2010-2014) en is het merendeel van de nog resterende contingenten toebedeeld aan projecten die al lopen vanaf 2010. Hierbij kunt u denken aan bestemmingsplannen die inmiddels onherroepelijk zijn, of nog in procedure.

Er is op 30 mei 2013 door de raad een start gemaakt met het opnieuw vormgeven van ons woonbeleid. Op 30 mei 2013 is ons woningbouwprogramma herijkt, zijn projecten als onomkeerbaar benoemd en is een eerste aanzet geweest voor het benoemen van kwaliteitscriteria die meer passen in de nieuwe werkelijkheid. Er is toen

besloten om slechts nog medewerking aan projecten te verlenen onder de volgende voorwaarden:

Allereerst is het basisprincipe dat inbreiding voor uitbreiding gaat. Dit past binnen landelijk en provinciaal beleid om waar mogelijk alleen in bestaand stedelijk gebied te bouwen. De kernen Empe, Hall, Oeken en Leuvenheim vallen ook onder bestaand stedelijk gebied en worden daarmee gelijk gesteld aan de kernen Brummen en Eerbeek.

Een nieuw verzoek moet passen binnen het basisprincipe en aan één of meerdere van de volgende ruimtelijke criteria voldoen om in het woningbouwprogramma te worden opgenomen.

- Bouwen van woning(en) ten behoeve van herstructurering van bebouwde (binnenstedelijke) locaties;
- Bouwen van woning(en) ten behoeve van functieverandering (hierbij gaat het om het slopen van opstallen in het buitengebied / functieverandering van bijv een niet meer functionerend agrarisch bedrijf naar wonen);
- Bouwen van woning(en) op binnenstedelijk onbebouwde locaties mits dit leidt tot een logische afronding cq vervolmaking van een stedenbouwkundige structuur (ruimtelijke kansen);
- Bouwen van woning(en) op basis van bestaande wijzigingsbevoegdheden in bestemmingsplannen. Men spreekt over een wijzigingsbevoegdheid indien deze overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening is opgenomen. Het moet gaan om gronden met de aanduiding "Wro-zone - wijzigingsbevoegdheid".

Bij de besluitvorming over de Toekomstvisie in juni 2013 zijn er ten aanzien van nieuwbouw van woningen aanvullende uitspraken gedaan. We zetten in op de grote kernen, realiseren de woningen rond het centra en kiezen voor inbreiding op locaties die al bebouwd zijn in plaats van uitbreiding of bouwen op onbebouwde locaties.

Daarnaast heeft u onlangs in uw bestuursprogramma (november 2014) nogmaals bekrachtigd dat er alleen nog meegewerkt wordt aan een beperkt aantal nieuwe woningen in Eerbeek en Brummen. Onze energie richt zich vooral op het aanpassen of vervangen van bestaande woningen. Aan projecten wordt alleen nog meegewerkt indien de herontwikkeling van de locaties leiden tot een ruimtelijke, economische of maatschappelijke meerwaarde. Dit uitgangspunt komt ook voort uit de landelijke wetgeving. De ladder voor duurzame verstedelijking geeft aan wanneer er nog meegewerkt kan worden aan een ruimtelijk initiatief. Informatie hierover is te vinden op de site: <http://ladderverstedelijking.minienm.nl/ladder>

Het verzoek tot de realisatie van appartementen op het perceel Ch. Eykmanstraat 2 (bibliotheek) past niet binnen de bovenstaande uitgangspunten en de gemeentelijke woningbouwcontingenten bieden daarmee geen ruimte voor het voorliggende initiatief.

Het betreft een ontwikkeling die niet leidt tot een ruimtelijke, economische of maatschappelijke meerwaarde. Daarbij komt ook dat er geen sprake is van een logische afronding c.q. vervolmaking van een stedenbouwkundige structuur maar hoofdzakelijk een plan-economisch motief voor de aan te kopen locatie (voormalige bibliotheek te transformeren naar supermarkt).

2. Vanwege de geur- en geluidcomplexiteit zit Eerbeek momenteel op slot.

Vanaf 14 mei 2013 heeft het ontwerp-bestemmingsplan 'Centrum Eerbeek, deelgebied Stuijvenburchstraat' 6 weken ter inzage gelegen. Vanwege de geur- en geluidcomplexiteit in de kern Eerbeek is dit bestemmingsplan niet verder in routing gebracht om te komen tot vaststelling. Dit bestemmingsplan bevatte ook de locatie Ch. Eykmanstraat 2 (bibliotheek). Woningbouw behoorde in dit ontwerp-bestemmingsplan voor deze locatie niet tot de mogelijkheden. De realisatie van appartementen op het perceel Ch. Eykmanstraat (bibliotheek) verhoudt zich momenteel niet tot de geur- en geluidcontouren van nabijgelegen industrie.

3. Het betreft een zeer globaal verzoek.

Om een verzoek volledig te kunnen beoordelen is meer informatie nodig. Het verzoek is nu nog globaal ten aanzien van aantallen, typering, ruimtelijke uitstraling etc. En enige verdere onderbouwing ontbreekt nog. Echter vooralsnog kan gezien de beleidsmatige belemmeringen ter plaatse wel aan het college worden geadviseerd ondanks de summiere informatie van de kant van initiatiefnemer. Verdere ruimtelijke aspecten worden in dit stadium dan ook niet getoetst.

Kanttelingen

NVT

Burgerparticipatie

NVT

Advies adviesorganen

NVT

Communicatie

Uw besluit wordt schriftelijk kenbaar gemaakt aan de aanvrager.

Financiële toelichting

NVT

Juridische grondslag

Wro

Inkoop en aanbesteding

NVT

Uitvoering

Zie Communicatie.

Stukken ter vaststelling

NVT

Bijlage(n) ter informatie

1. Aanvraag, brief Planus b.v. d.d. 07-05-2015 (kenmerk: 15.003820).