

Raads Voorstel



Gemeente Brummen

Ons kenmerk : RV16.0036
Programma(s) : Ruimtelijke Ontwikkeling
Portefeuille(s) : Ruimte voor Eerbeek
Onderwerp : Functie werken op het Burgersterrein als volwaardige variant in de planMER

AAN DE GEMEENTERAAD

Brummen, 24 mei 2016

Wij stellen voor te besluiten om:

1. Kennis te nemen van de Nut en Noodzaak notitie over het bundelen van het logistiek proces ten behoeve van het bedrijventerrein Eerbeek Zuid en de conceptuutwerking hiervan in de vorm van een logistiek centrum en een recreatieve zone op het Burgersterrein;
2. De functie werken op het Burgersterrein als volwaardige variant mee te nemen in de planMER bestemmingsplan Eerbeek;
3. Ten behoeve van deze variant de economische en milieukundige haalbaarheid te onderzoeken;
4. Kennis te nemen van de wens van Roosdom Tjhuis om op korte termijn woningen te bouwen op Lombok;
5. In te stemmen met het voor eigen rekening en risico van Roosdom Tjhuis opstarten van de voorbereidende werkzaamheden voor de ontwikkeling van een deel van de Lombok, vooruitlopend op de uitkomsten van de planMER.

Inleiding

In Eerbeek is in de loop der tijd een bijzondere situatie ontstaan: papierfabrieken en woningen staan dicht op elkaar. Vooral voor geur en geluid gaat dat niet altijd goed samen. Daarnaast is het aspect stikstof(depositie) een belangrijk aandachtspunt. Er is sprake van verschillende ruimtelijke initiatieven in Eerbeek, zoals vernieuwing en uitbreiding van de (papier)industrie, woningbouw en versterking van het centrum. Hiervoor moeten de geldende bestemmingsplannen worden herzien. Voordat hierover een besluit wordt genomen, worden de milieueffecten onderzocht in een milieueffectrapport (MER).

Op 28 september 2006 heeft de gemeenteraad de ontwikkelingsvisie 'Ligt op Groen' vastgesteld. Ten aanzien van het thema 'werken' is aangegeven dat economie van groot belang is en er wordt ingezet op het verbeteren en benutten van bestaande bedrijventerreinen. Bij herontwikkeling, voortzetting of doorontwikkeling wordt maatwerk gehanteerd, waarbij de vrijgekomen ruimte in eerste instantie beschikbaar wordt gesteld voor verplaatsing of uitbreiding van bestaande bedrijven in de gemeente.

In de Structuurvisie centrumgebied Eerbeek uit 2009 zijn de hoofdambities voor Eerbeek geformuleerd, waarin op integrale wijze is afgewogen hoe de ruimtelijke en functionele structuur van Eerbeek duurzaam, leefbaar en herkenbaar kan worden versterkt en hoe actuele belangen, behoeftes en mogelijkheden hierin kunnen worden meegenomen. Zowel het strategisch belang van de industrie (ontwikkelingsmogelijkheden), als de ontwikkeling van het centrum, volkshuisvesting, onderwijs en recreatieve mogelijkheden zijn hierin meegenomen.

De kern van de Structuurvisie en daarmee de opgave in Eerbeek kan worden gedefinieerd als het vinden van 'balans' in het dorp Eerbeek: er dient een duurzaam evenwicht te zijn tussen huidige en toekomstige functies in een herkenbare ruimtelijke structuur.

In de Structuurvisie centrumgebied Eerbeek is op de Burgerlocatie woningbouw voorzien.

In de door de (papier)industrie ingediende zienswijzen op de notitie Reikwijdte en Detailniveau planMER Eerbeek is de wens uitgesproken voor een functie werken op het Burgersterrein. Inmiddels is deze wens geconcretiseerd in een Nut en Noodzaak notitie en een schetsontwerp voor de Burgersterrein.



Argumenten

1.1 *De industrie op het bedrijventerrein Eerbeek Zuid heeft in de huidige situatie beperkte groeimogelijkheden*

De industrie op het bedrijventerrein Eerbeek Zuid is op de bestaande locaties beperkt in hun groeimogelijkheden. De bouwmogelijkheden in vigerende bestemmingsplannen zijn grotendeels benut. Ook als de maximale bouwpercentages, danwel bouwhoogtes in bestemmingsplan Eerbeek worden vergroot, kunnen grootschalige ontwikkelingen niet worden gefaciliteerd, omdat de benodigde bedrijfsstructuur (met parkeren en verkeersroutering) ervoor zorgt dat locaties in de praktijk niet 100% worden volgebouwd.

1.2 *Een deel van de papier- en transportindustrie heeft een Nut en Noodzaak notitie opgesteld waarin het belang van een gebundeld logistiek centrum wordt aangegeven*

De bedrijven DS Smith (Packaging Eerbeek, Paper De Hoop en recycling), Mayr-Melnhof en Schotpoort Logistics hebben een Nut en Noodzaak notitie opgesteld, waarin wordt ingegaan op het belang van de sector voor de werkgelegenheid en het belang van bundeling en uitbreiding van logistieke activiteiten voor de continuïteit en duurzaamheid van de bedrijfsvoering.

De logistieke activiteiten en opslag van gereedgekomen producten is momenteel op diverse locaties in Eerbeek, de Kollergang en één locatie in Doetinchem voorzien (in totaal 76.700 m² oppervlakte). Dit betreft een historisch gegroeide situatie. Zowel het benodigde serviceniveau richting klanten, het belang van het houden van een strategische voorraad als de groeiambities van de diverse bedrijven leiden tot een wens om logistieke activiteiten meer te bundelen op één locatie, waarbij een oppervlakte van circa 45.000 m² wordt beoogd. Daarbij worden onnodige transportbewegingen tussen locaties voorkomen en kan worden voorzien in de uitbreidingsbehoefte welke volgt uit het toenemen van de productie.

De ondernemers willen hierbij inzetten op verdere samenwerking, innovatie en duurzaamheid (zoals elektrische transportmiddelen) waarmee een beperking en wellicht afname van de milieubelasting zou worden bereikt.

1.3 *Het Burgersterrein heeft een industriële bestemming en sluit aan de zuidkant aan bij de bestaande bedrijvigheid van Eerbeek Zuid*

Het voormalige terrein van Burgers Logistic Services heeft in de vigerende bestemmingsplannen Eerbeek Zuid 1971 en Eerbeek Herziening 1961 nog een industriële bestemming. Het terrein is 60.000 m² groot en sluit aan de spoorzijde aan bij bestaande bedrijvigheid.

1.4 *Bij de conceptuutwerking van het logistiek centrum is, in aansluiting op het stationsgebied, in een toeristisch-recreatieve invulling voorzien*

Het terrein wordt in het schetsontwerp voor circa 80% ingevuld ten behoeve van een logistiek centrum. Het stationsgebied wordt in het schetsontwerp voorzien van een groen stationsplein, met ruimte voor recreatie en toerisme, educatie en logistiek. Gedacht wordt aan water, een spoorbaantje rondom het plein- en educatie. In een organisch gebouw wordt ruimte voor een papiermuseum en opleidingscentrum voorzien (vakopleiding papier).

2.1 *Herontwikkeling ten behoeve functie werken sluit aan op de ontwikkelingsvisie 'Ligt op Groen'*

In de ontwikkelingsvisie 'Ligt op Groen' is aangegeven dat de vrijgekomen ruimte bij herontwikkeling van een bedrijventerrein in eerste instantie beschikbaar wordt gesteld voor verplaatsing of uitbreiding van bestaande bedrijven in de gemeente. Lange tijd zijn er door de (papier)industrie geen uitbreidingswensen kenbaar gemaakt. Inmiddels ligt deze wens er wel conform de Nut en Noodzaak notitie ten behoeve van een logistiek centrum op de Burgerslocatie.

2.2 *De functie werken op het Burgersterrein is een kans om de industrie en economie van Eerbeek duurzaam te faciliteren*

De invulling van de locatie Burgersterrein met de functie werken geeft de mogelijkheid om de fysieke uitbreidingsruimte voor de industrie te faciliteren en verstevigd de positie van de papier- en aanverwante industrie in Eerbeek. Er wordt in deze fase ruim 30.000 m² aan opslagruimte op het terrein voorzien. Verder biedt deze insteek de mogelijkheid om te investeren in duurzame oplossingen en verstevigd dit de positie van 'Eerbeek papierdorp'.

2.3 De invulling met een werkfunctie op het Burgersterrein kan bijdragen aan balans in het dorp, waarbij meerdere opgaves voor het centrum kunnen worden ingebed

Naast de wens van de industrie zijn er programmabreed opgaves die een rol kunnen spelen bij de uitwerking van het Burgersterrein en een bijdrage kunnen leveren aan balans in het dorp. Zo biedt de ontwikkeling mogelijkheden voor recreatieve ontsluiting en versterking van de stationsomgeving, waarbij aansluiting kan worden gezocht met het centrum en horeca. Verder kan een bijdrage worden geleverd aan het zichtbaar en beleefbaar maken van de papierindustrie (zowel de historie als nieuwe papierindustrie) en kan gewerkt worden aan duurzaamheid en de zichtbaarheid hiervan. Deze opgaves hebben met een andere invulling van het Burgersterrein een minder stevige basis.

2.4 Het woningbouwprogramma voor Eerbeek, zoals opgenomen in de notitie Nut en Noodzaak Woningbouw Eerbeek kan kwantitatief op bestaande locaties in Eerbeek en de Lombok worden gefaciliteerd

Indien het Burgersterrein niet wordt ingevuld met de functie 'wonen' moeten op andere locaties meer woningen worden geprogrammeerd. De woningbehoefte op basis van het rapport 'Woningbehoefte in Brummen', ABF research (september 2015) bestaat uit 355 woningen voor Eerbeek (tot 2025). Dit woningbouwaantal kan op de overige ontwikkelingslocaties en voor een deel op Lombok worden voorzien.

3.1 De economische en milieukundige haalbaarheid dient de komende periode nader te worden onderzocht

De uitwerking naar een voorkeursvariant is afhankelijk van de economische uitvoerbaarheid, welke grotendeels voortvloeit uit onderhandelingen met de (mede)ontwikkende partijen. Ook ten aanzien van milieu hygiënische aspecten zijn er op dit moment nog enkele haken en ogen die invloed kunnen hebben op de haalbaarheid van een voorkeursalternatief. Aankomende zomerperiode wordt gebruikt om deze aspecten verder te verkennen en mee te nemen en resulteren in een voorstel om te kiezen voor een voorkeursalternatief in het najaar.

4.1 Roosdom Tjhuis (Rotij) ziet kansen voor woningbouw op de Lombok waarbij wordt aangesloten op de marktvrage

In Eerbeek is door de geur- en geluidproblematiek inmiddels voor een langere tijd geen structurele woningbouwopgave gerealiseerd. De woningbouwopgave, zoals opgenomen in de Woonvisie 2016-2025, richt zich grotendeels op de kernen Eerbeek en Brummen, waarbij met name in Eerbeek een inhaalslag moet worden gemaakt. Rotij heeft in de stuurgroep Rotij – centrum Eerbeek aangegeven kansen te zien voor woningbouw op Lombok Zuid, waarbij wordt aangesloten bij de actuele marktvrage. De woningbouwbehoefte vanuit de Woonvisie kan hierin worden meegenomen.

5.1 Op basis van de notitie Nut en Noodzaak Woningbouw worden in het planMER keuzes gemaakt ten aanzien van de woningbouwprogrammering

Op basis van de notitie Nut en Noodzaak Woningbouw, welke aansluit bij de gemeentelijke Woonvisie, worden in Eerbeek tot 2025 in totaal 355 nieuw te bouwen woningen voorzien. In het planMER wordt per alternatief en variant, deze woningbouwopgave verdeeld vanuit milieu hygiënisch oogpunt. De uiteindelijke programmering van woningbouw is afhankelijk van de resultaten van het planMER en de te maken bestuurlijke keuze door de gemeenteraad op basis van een voorkeursvariant. Totdat deze resultaten bekend zijn en er sprake is van een totaaloplossing voor Eerbeek, kunnen er geen definitieve stappen worden ondernomen voor de ontwikkelingslocaties en Lombok.

5.2 In elk alternatief en variant van het planMER lijkt het er op dat woningbouw op de Lombok noodzakelijk is om te voldoen aan de woningbouwopgave in Eerbeek

Op 23 januari 2014 heeft de gemeenteraad besloten de Structuurvisie 'Ligt op Groen' te herzien en 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. Bij het vaststellingsbesluit van het gewijzigde bestemmingsplan voor Lombok en Elzenbos dient er zekerheid te zijn over definitieve doorgang van de mogelijkheid tot bebouwing van de locaties in het centrumplan van Eerbeek.

Op basis van de huidige inzichten geldt voor elk alternatief en variant (geurcontour terugdringen, niet bouwen binnen geurcontour en salderen en compenseren met zones) dat de woningbouwopgave van 355 woningen in Eerbeek tot 2025 niet volledig in het centrum kan worden gefaciliteerd. Hierdoor ligt het voor de hand dat Lombok weer in beeld komt als 'overlooplocatie' voor de resterende woningbouwopgave.

Hoewel per alternatief en variant van het planMER de woningbouwaantallen verschillen, wordt in dit stadium ervan uitgegaan dat minimaal 50-100 woningen gerealiseerd moeten worden op de Lombok.

5.3 Om te kunnen schakelen op het moment dat de resultaten en besluitvorming op basis van het planMER bekend zijn, is het wenselijk om alvast voorbereidende werkzaamheden op te starten

Hoewel het onderzoek en de besluitvorming in het kader van het planMER nog niet is afgerond, is het vanuit het oogpunt van voortgang van woningbouw in Eerbeek en het voorleggen van voldoende concrete informatie aan uw raad wenselijk om een verkenning te maken van een stedenbouwkundige en programmatische invulling van een deel van Lombok.

5.4 Rotij wil hiervoor alvast een projectorganisatie oprichten en een eerste stedenbouwkundig plan ten behoeve van 50-100 woningen met keuzes voor het woningbouwsegment voor eigen rekening en risico gaan verkennen

In de stuurgroep Rotij – centrum Eerbeek is besproken dat Roosdom Tijhuis bereid is om in samenwerking met de gemeente het voortouw te nemen voor een stedenbouwkundige en programmatische verkenning voor een invulling voor 50-100 woningen op de Lombok. Het betreft slechts voorbereidende werkzaamheden, een definitieve start van de werkzaamheden kan pas worden gegeven als onderdeel van de totaaloplossing voor Eerbeek. Hiervoor zal een projectorganisatie worden opgezet, waarin de gemeente deelneemt en de vertrekpunten vanuit de Woonvisie in kan brengen. Daarbij dient het functionele en stedenbouwkundige programma rekening te houden met de mogelijkheid dat op basis van het planMER voor een ruimere invulling van woningbouw op Lombok wordt gekozen.

Kanttekeningen

1.1 Ruimtelijke-functionele en milieukundige uitwerking van de concept schetsuitwerking

De ontwerpogave voor het realiseren van een logistiek centrum is:

- een ruimtelijke en functionele een meerwaarde te creëren ten opzichte van het voormalig bedrijf (Burgers Logistics), waarbij ruimtelijk en functioneel sprake dient te zijn van een goede inpassing in de omgeving; Stuijvenburchstraat en de Loubergweg.
- de milieu hygiënische inpasbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling en de transportroutering van en naar het terrein inzichtelijk maken.

1.2 De leefbaarheidswinst van een gebundeld logistiek centrum is nog niet inzichtelijk

De bedrijven hebben aangegeven zich in te willen zetten om de leefbaarheid te verbeteren. De leefbaarheidswinst is in deze fase echter nog niet inzichtelijk gemaakt en moet nader worden verkend.

2.1 De functie werken op het Burgersterrein wijkt af van de Structuurvisie Centrumgebied Eerbeek

Op 26 november 2009 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Centrumgebied Eerbeek vastgesteld. In de structuurvisie is dorps wonen geconcentreerd op het Burgersterrein. Een ontwikkeling met de functie werken wijkt hiervan af. Indien een functiewijziging gedegen kan worden onderbouwd, is het mogelijk om af te wijken van een structuurvisie. Verwezen wordt naar de punten 1.1 tot en met 2.3 onder argumenten. Reeds in het ontwerpbestemmingsplan 'Eerbeek Centrum- deelgebied bedrijventone Burgers-locatie en Stationsstraat e.o.' is een eerste kanteling gemaakt, ten opzichte van de structuurvisie, naar een functie werken op een deel van het Burgersterrein. Een herontwikkeling ten behoeve van werken past wel binnen de ontwikkelingsvisie 'Ligt op Groen'.

2.2 De functie werken op het Burgersterrein wijkt af van de gemaakte afspraken in de samenwerkingsovereenkomst die is gesloten met Rotij

Op 17 december 2007 is de gemeente een Samenwerkingsovereenkomst met Rotij aangegaan. Hierin zijn de afspraken tussen de gemeente Brummen en Rotij vastgelegd ten aanzien van woningbouw op het Burgersterrein. De ontwikkeling van het Burgersterrein als logistiek centrum doorkruist de gemaakte afspraken tussen de gemeente Brummen en Rotij. Onderhandelingen met partijen (Rotij en de (papier)industrie zijn noodzakelijk om de economische haalbaarheid van deze variant te verkennen.

2.3 Kwantitatieve en kwalitatieve opgave woningbouw

De woningbouwbehoefte voor Eerbeek bedraagt kwantitatief 355 woningen op basis van rapport 'Woningbehoefte in Brummen', ABF research (september 2015), waarvan 175 woningen in 'centrumgebied' en 180 woningen in de 'rest van het dorp'. Indien er geen woningbouw plaatsvindt op het Burgersterrein, is het de vraag of de 175 woningen nog in het 'centrumgebied' kunnen worden ondergebracht. In ieder geval moeten meer woningen worden gebouwd op Lombok (maximaal 250 woningen op basis van het vigerend bestemmingsplan).

Ook de kwalitatieve behoefte is een ontwerpogave vanwege het niet ontwikkelen van woningen op het Burgersterrein, maar tevens vanwege de gemaakte afspraken over woningbouw in de samenwerkingsovereenkomsten, die met partijen zijn gesloten voor het Burgersterrein en voor Lombok.

2.4 Samenwerking partijen

In de concept schetsuitwerking is door de (papier)industrie ruimte gereserveerd voor een recreatieve zone. De nadere programmatische en stedenbouwkundige uitwerking moet worden uitgewerkt in overleg met diverse partijen, waaronder de VSM. Ambtelijke gesprekken hierover zijn inmiddels gestart.

Burgerparticipatie

De stakeholders, zoals vermeld in de Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD), zijn nauw betrokken geweest bij het m.e.r.proces tot nu toe. Een aantal stakeholders hebben naar aanleiding van de NRD gezamenlijk een alternatief plan voor het Burgersterrein (logistiekcentrum) ingediend. Ook gedurende het verdere proces van het planMER blijven de stakeholders betrokken.

Advies adviesorganen

n.v.t.

Communicatie

Het besluit van het college van 24 mei 2016 is uitgebreid gecommuniceerd. Stakeholders zijn uitgenodigd om in het raadsforum van 16 juni 2016 in te spreken.

Financiële toelichting

n.v.t.

Juridische grondslag

Wet ruimtelijke ordening (Wro), Algemene wet bestuursrecht (Awb) en de Wet milieubeheer (Wm).

Inkoop en aanbesteding

n.v.t.

Uitvoering

Onderstaande conceptplanning is onder voorbehoud van de economische en milieu hygiënische verkenning:

- Verkenning economische haalbaarheid van deze variant – tweede/derde kwartaal 2016;
- Verkenning milieu hygiënische aandachtspunten ten behoeve van deze variant in het planMER – tweede/derde kwartaal 2016;
- Keuze VKA planMER met programmatische invulling – derde/vierde kwartaal 2016;
- Ontwerpbestemmingsplan Ruimte voor Eerbeek– vierde kwartaal 2016;

- Opstarten voorbereidende werkzaamheden voor een deel van Lombok met ingang van juli 2016.

Stukken ter informatie

1. Collegebesluit (BW.16.0400) d.d. 24 mei 2016 inclusief bijlagen;
2. Concept raadsbesluit (RB16.0042);
3. Nut en noodzaak notitie ten behoeve van een logistiek centrum op het Burgersterrein (INT16.1572);
4. Concept schetsuitwerking logistiek centrum Burgersterrein (INT16.1571);
5. (Concept)Nut en noodzaak notitie woningbouw Eerbeek (INT16.1574)
6. Raadsbesluit Structuurvisie Centrumgebied Eerbeek, d.d. 26 november 2009 (RB09.0042);
7. Raadsbesluit Herziening structuurvisie 'Ligt op Groen' en bestemmingsplannen 'Elzenbos' en 'Lombok', d.d. 23 januari 2014 (RB13.0054).

Burgemeester en wethouders van Brummen,

M. Klos
secretaris

A.J. van Hedel
burgemeester