

Raads Voorstel



Gemeente Brummen

Ons kenmerk : RV18.0035
Programma(s) : Ruimtelijke Ontwikkeling en Beheer
Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan Vinkenweide, Brummen

AAN DE GEMEENTERAAD

Brummen, 8 mei 2018

Wij stellen voor te besluiten om:

1. het ontwerpbestemmingsplan Vinkenweide, Brummen met kenmerk NL.IMRO.0213.BPBG700054-on01 ongewijzigd vast te stellen;
2. voor dit bestemmingsplan conform artikel 6.12 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Voor de locatie Vinkenweide aan de Eerbeekseweg 3/3A te Brummen geldt momenteel een recreatieve bestemming. De locatie is echter al sinds 2008 niet meer als zodanig in gebruik en de eigenaar ziet voor deze functie geen toekomstmogelijkheden meer. Daarom is de eigenaar voornemens om de locatie te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw (maximaal 6 wooneenheden). De voorgenomen ontwikkeling is niet mogelijk op grond van het geldende bestemmingsplan "Overige locaties Brummen en Eerbeek". Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een partiële herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Tevens is het vaststellen van hogere grenswaarden in het kader van de wet geluidhinder noodzakelijk, vanwege wegverkeerslawaaï. Dit laatste is een bevoegdheid van het college.

Het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit hogere grenswaarden wet geluidhinder hebben met ingang van 15 maart 2018 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen worden ingediend. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen. De raad kan nu een besluit nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan. Ten aanzien van het vaststellen van de hogere grenswaarden in het kader van de wet geluidhinder nam het college als bevoegd orgaan reeds eerder een besluit.

Argumenten

- 1.1 *Met herontwikkeling ontstaat een kwaliteitsverbetering door de sloop van leegstaande bebouwing.*
In het plangebied wordt circa 2.750 m² aan bebouwing gesloopt. Hiermee verdwijnt leegstaande bebouwing uit het landschap. Ter compensatie van de sloop van de bebouwing is het mogelijk om hiervoor in de plaats een landhuis aan de Eerbeekseweg te ontwikkelen en 4 reguliere grondgebonden woningen aan de Hammelerweg. Binnen het landhuis wordt het mogelijk om 1 of 2 wooneenheden te realiseren, maar daarbij geldt als voorwaarde dat het landhuis als één hoofdgebouw dient te worden gerealiseerd.
- 1.2 *De ontwikkeling past in het karakter van het buitengebied van Brummen.*
Bij deze herontwikkeling is nadrukkelijk rekening gehouden met de landschappelijke, ruimtelijke en natuurlijke kenmerken die het gebied kent. Tevens worden de te ontwikkelen woningen op een dusdanige manier ingepast dat unieke woonmilieus ontstaan in het groen. De situering van het landhuis aan de Eerbeekseweg zorgt voor een beeldbepalend object vanuit deze weg, die past bij de landgoederenzone en kenmerken uit de regio.
- 1.3 *Herontwikkeling van de locatie biedt een kans voor een passende gebiedsontwikkeling met landschap als drager.*
Naast het wonen maakt natuur- en landschapsonwikkeling een belangrijk onderdeel uit van het plan. De bestaande gebiedseigen beplanting zal zo veel mogelijk worden behouden en daar waar



mogelijk wordt ingezet op de toevoeging van nieuwe natuur. De realisatie van het landschappelijk inrichtingsplan is geborgd middels een voorwaardelijke verplichting in de planregels van het bestemmingsplan en daarnaast in de gesloten realisatieovereenkomst.

1.4 Het initiatief is ruimtelijk aanvaardbaar en inpasbaar.

De beoogde ontwikkeling is beschreven en onderbouwd in het bestemmingsplan. Hieruit komt naar voren dat er geen belemmeringen zijn op grond van milieu- en omgevingsaspecten.

2.1 Het kostenverhaal is verzekerd door het aangaan van een realisatie- en planschadeverhaalsovereenkomst met de initiatiefnemer.

Uitgangspunt bij planontwikkeling is dat er voor de gemeente geen financiële consequenties of risico's zijn. De met de initiatiefnemer gesloten overeenkomsten zorgen hiervoor. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk.

Kanttekeningen

1.1 Er is sprake van een beperkte toeristisch-recreatieve invulling, onder meer als gevolg van geldende beperkingen op grond van provinciaal beleid

In het principebesluit over de voorgenomen ontwikkeling is aangegeven dat binnen de natuurontwikkeling een toeristisch-recreatieve kwaliteitsbijdrage moet worden gezocht. Hiertoe zijn diverse varianten onderzocht die rechtdoen aan het gecombineerde belang: wonen, natuur en recreatie. Een geschikte investeerder voor een concrete toeristische invulling is niet gevonden. Bovendien zijn de ligging in de Groene Ontwikkelingszone en aanwezigheid van kwetsbare natuurwaarden bij het vormgeven van de toeristische component een beperkende factor gebleken. Het nu voorliggende plan gaat voor wat betreft de recreatieve invulling uit van de ontwikkeling van een openbare natuurlijke zone, met een verbinding naar de bestaande wandelpadenstructuur. Deze variant kan rekenen op provinciale goedkeuring.

Burgerparticipatie

De initiatiefnemer heeft omwonenden en direct belanghebbenden reeds geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling en in de planontwikkeling waar mogelijk rekening gehouden met gemaakte opmerkingen. Gedurende de formele inzagetermijn zijn geen zienswijzen binnengekomen.

Advies adviesorganen

Vanwege ligging in de Groene Ontwikkelingszone heeft vooraf afstemming plaatsgevonden met de provincie Gelderland. In het nu voorliggende ontwerp is rekening gehouden met door de provincie gemaakte opmerkingen.

Communicatie

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt en ter visie gelegd in het kader van de beroepstermijn.

Financiële toelichting

Aan het initiatief zijn voor de gemeente geen kosten verbonden. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee plan- en procedurele kosten worden verhaald. Ook is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten.

Juridische grondslag

Wet ruimtelijke ordening (Wro), Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Inkoop en aanbesteding

Niet van toepassing.

Uitvoering

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt en ter visie gelegd in het kader van de beroepstermijn. Gedurende deze termijn kan beroep worden ingesteld door diegenen die ook tijdig een zienswijze kenbaar hebben gemaakt of aan wie niet verweten kan worden dat zij

geen zienswijze kenbaar hebben gemaakt. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking.

Stukken ter vaststelling:

1. Concept raadsbesluit (RB18.0036)
2. Toelichting bestemmingsplan "Vinkenweide, Brummen" (INT18.3173)
3. Regels bestemmingsplan "Vinkenweide, Brummen" (INT18.3174)
4. Verbeelding bestemmingsplan "Vinkenweide, Brummen" (INT18.3175)
5. Landschappelijk inrichtingsplan Vinkenweide (INT18.3166)
6. Bijlage 1 Quick scan natuur (INT18.3167)
7. Bijlage 2 Bodemonderzoek (INT18.3168)
8. Bijlage 3 Akoestisch onderzoek verkeer (INT18.3169)
9. Bijlage 4 Akoestisch onderzoek industrie (INT18.3170)
10. Bijlage 5 Onderzoek ringslang (INT18.3171)
11. Bijlage 6 Archeologisch onderzoek (INT18.3172)

Stukken ter informatie:

1. Collegebesluit BW18.0294 d.d. 8 mei 2018 inclusief bijlagen.

Burgemeester en wethouders van Brummen,

M. Klos
secretaris

A.J. van Hedel
burgemeester