

# Raads Voorstel



Gemeente Brummen

Ons kenmerk : RV16.0001  
Programma(s) : Ruimtelijke Ontwikkeling  
Portefeuille(s) :  
Onderwerp : gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Brummen, Stationsweg ong.

AAN DE GEMEENTERAAD

Brummen, 12 januari 2016

## **Wij stellen voor te besluiten om:**

1. het bestemmingsplan Brummen, Stationsweg ong. met identificatienummer NL.IMRO.0213.BPBRKOM100010-va01, kenmerken:16.000227(toelichting), 16.000228(regels) en 16.000229(verbeelding), zowel analoog als digitaal gewijzigd vast te stellen en beschikbaar te stellen;
2. geen exploitatieplan 6.12 Wro vast te stellen;
3. Gedeputeerde Staten van Gelderland te verzoeken het raadsbesluit eerder bekend te mogen maken.

## **Inleiding**

Op 17 maart 2009 heeft het toenmalige college ingestemd met een gebiedsvisie voor de omgeving Klein Engelenburg. Destijds is eveneens uitgesproken dat aan de Stationsweg, perceel kadastraal bekend als Brummen, sectie G, nummer 5970, er mogelijkheden waren om bebouwing met een omvang van maximaal 500 m<sup>2</sup> voor wonen en kantoren te realiseren. Initiatiefnemer heeft hiervoor vervolgens een verzoek(schetsplan) ingediend voor een bestemmingsplanherziening. Echter op 28 oktober 2010 (zie bijlage 1 bij het collegebesluit BW16.0001) heeft het college besloten hieraan geen medewerking te verlenen. Vervolgens is het college gevraagd om een richtinggevende uitspraak te doen. Op 25 januari 2011 (zie bijlage 2 bij het collegebesluit BW16.0001) heeft het college besloten om medewerking te willen verlenen aan de realisatie van 1 gebouw, met maximaal 4 woningen, passend binnen het huidige bebouwde oppervlak waarbij de bestemming indien nodig gewijzigd kan worden van "Bijzondere woonvormen" naar "Wonen". Bij dit besluit zijn verder geen aanvullende voorwaarden opgenomen. Op basis van dit besluit heeft de initiatiefnemer een ontwerpbestemmingsplan opgesteld en zijn de anterieure overeenkomst en een planschadeovereenkomst gesloten.

Voor een goede ruimtelijke onderbouwing bleek het noodzakelijk om hogere waarden vast te stellen voor de vier woningen.

Het bestemmingsplan en de ontwerpbeschikking hogere grenswaarde hebben beide als ontwerp voor de duur van zes weken ter inzage gelegen. Het college heeft de beschikking voor de hogere waarden inmiddels vastgesteld (zie collegebesluit BW16.0001). Conform de wettelijke procedure is definitieve vaststelling van het bestemmingsplan door u nu aan de orde.

## **Argumenten**

*1.1. Het initiatief past niet binnen het vigerende bestemmingsplan "Overige locaties Brummen en Eerbeek".*

Voor de gronden geldt het bestemmingsplan "Overige locaties Brummen en Eerbeek", vastgesteld door de raad van de gemeente Brummen 27 juni 2013. De gronden bevatten de bestemming "Groen". Op grond van deze bestemmingen is het realiseren van 4 woningen niet toegestaan. Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan is noodzakelijk om het initiatief mogelijk te maken.

*1.2. De toevoeging van 4 woningen past binnen de gemeentelijke volkshuisvestelijke kaders.*

De toevoeging van 4 woningen is gebaseerd op de collegebesluiten d.d. 12 maart 2009 en 19 januari 2011.



Op 31 mei 2013 is het woningbouwprogramma herijkt. Het programma is toen teruggebracht naar 510 toe te voegen woningen voor de periode 2010-2019. Dit besluit is destijds opgenomen omdat er een positief principebesluit voor de ontwikkeling was genomen. De ontwikkeling past dan ook binnen de gemeentelijke volkshuisvestelijke uitgangspunten.

### *1.3. Er zijn geen zienswijzen ingediend.*

Het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd en toegezonden aan diverse relevante instanties. Vervolgens heeft het bestemmingsplan zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn er vanuit de omgeving dan wel de geïnformeerde instanties geen zienswijzen ingediend. Het betreft een relatief kleine solitaire ontwikkeling in het groen met daarmee een beperkte impact voor de omgeving. Deze eigenschappen van de ontwikkeling lijken er toe te hebben bijgedragen dat er geen zienswijzen zijn ingediend en er mag dan ook maatschappelijk draagvlak worden verondersteld.

### *1.4. Een gewijzigde vaststelling komt de kwaliteit van de ontwikkeling ten goede.*

De verbeelding is in het zuidelijke gedeelte van het plangebied gewijzigd. Hier is de bestemming gedeeltelijk aangepast van 'Wonen' naar 'Tuin'. Dit doet meer recht aan het groene karakter van de omgeving en de invulling zoals initiatiefnemer dit gedeelte van het plan en het karakter van de ontwikkeling voor ogen heeft.

Tevens is de regeling voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde en bijgebouwen aangepast. Zo zal eventuele erfafscheiding plaatsvinden via door middel van groene hagen in plaats van schuttingen en worden vrijstaande bijgebouwen uitgesloten. Dit mede naar aanleiding van de presentatie van de ontwikkeling aan het Gelders Genootschap en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed. Dit komt ten goede aan de compactheid van de ontwikkeling en sluit daarmee aan op de kwaliteiten van de omgeving. De ontwikkeling is positief ontvangen en door in te spelen op de voorgestelde suggesties wordt de kwaliteit van de ontwikkeling verder geoptimaliseerd.

### *2.1. Er is geen noodzaak een exploitatieplan vast te stellen.*

De te maken kosten voor het opstellen van het plan inclusief het uitvoeren van de benodigde onderzoeken en ambtelijke ondersteuning zijn voor rekening van initiatiefnemer. Hetgeen is vastgelegd in een anterieure overeenkomst die met initiatiefnemer is gesloten. De leges zijn bouw gerelateerd en worden geïnd in het kader van de verdere vergunningverlening. Er is tevens een planschadeovereenkomst gesloten.

### *3.1 Eerdere bekendmaking raadsbesluit betekent tijdwinst.*

Artikel 3.8, lid 4 van de Wro verplicht gemeenten om bij een gewijzigde vaststelling, bestemmingsplannen eerst aan de overleginstanties aan te bieden. Deze overleginstanties hebben vervolgens zes weken de tijd voor het indienen van bijvoorbeeld een reactieve aanwijzing indien zij van mening zijn dat er als gevolg van de doorgevoerde wijzigingen sprake is van strijd met nationaal of provinciaal beleid. Indien er geen sprake is van strijd met nationaal of provinciaal beleid kan worden verzocht om eerdere bekendmaking van het raadsbesluit. De wijzigingen zijn van een dusdanig ondergeschikte omvang dat in alle redelijkheid kan worden voorgesteld om Gedeputeerde Staten van Gelderland te verzoeken om eerdere bekendmaking.

## **Kanttekeningen**

### *1.1. De ontwikkeling is gelegen binnen de hoofdgroenstructuur, onderdeel nevenstructuur, zoals opgenomen in het gemeentelijke groenstructuurplan en is tevens gelegen binnen een historische buitenplaats.*

Voor de gemeente Brummen is een groenstructuurplan opgesteld. De locatie is als nevenstructuur opgenomen in het groenstructuurplan. De locatie is hiermee van belang voor het behoud van het groene uiterlijk van de gemeente Brummen. Verdere versterking door middel van de voorgestelde inbreiding zou hieraan afbreuk doen. Het gaat hier echter om een reeds versterkte solitaire locatie in het groen. Daarnaast wordt in het ingediende inrichtingsplan (zie bijlage 4 bij het collegebesluit BW16.0001) in samenhang met de stedenbouwkundige ambities (zie bijlage 5, impressies stedenbouwkundige ambities, bij het collegebesluit BW16.0001) rekening gehouden met de aanwezige groenstructuren. De ontwikkeling houdt rekening met de toekomstvisies en landschappelijke/stedenbouwkundige analyses zoals die zijn opgesteld in de afgelopen jaren om de historische buitenplaats recht te doen. De ontwikkeling is gepresenteerd aan het Gelders Genootschap en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en daar positief ontvangen.

## Burgerparticipatie en Communicatie

Burgerparticipatie en communicatie bleef beperkt tot het doorlopen van de wettelijke procedure door het vastgestelde bestemmingsplan en de beschikking hogere waarden ter inzage te leggen. Dit is ook in lijn met het karakter van het initiatief (een relatief kleine solitaire ontwikkeling in het groen met daarmee een beperkte impact voor de omgeving). Hierbij hebben het bestemmingsplan en de ontwerpbesikking ter inzage gelegen, waarbij beide op de gebruikelijke wijze zijn bekend gemaakt namelijk in de Staatscourant, de Regiobode en de gemeentelijke website.

## Advies adviesorganen

Overleginstanties zijn in de zienswijze periode in de gelegenheid gesteld om hierover in ambtelijk overleg te treden met de gemeente Brummen. In het bijzonder is er op initiatief van de gemeente afstemming geweest met ProRail met een positief resultaat, instemming met voorliggende ontwikkeling. Ook heeft er op initiatief van initiatiefnemer en gemeente overleg plaatsgevonden met het Gelders Genootschap en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed. De ontwikkeling werd positief ontvangen en de afstemming heeft geleid tot een optimalisatie/versterking van de ontwikkeling. Te denken valt hierbij aan de situering van het parkeren en het uitsluiten van vrijstaande bijgebouwen.

## Financiële toelichting

Het betreft een particulier initiatief. De gemeente heeft met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst en een planschadeovereenkomst gesloten. De ontwikkeling van het onderhavige plan wordt gerealiseerd vanuit een private exploitatie. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de uitvoering en draagt het risico van de planontwikkeling. In de anterieure overeenkomst is vastgelegd dat de initiatiefnemer de door de gemeente gemaakte kosten zal vergoeden.

## Juridische grondslag

- Wet geluidhinder
- Wet ruimtelijke ordening
- Besluit ruimtelijke ordening
- Algemene wet bestuursrecht

## Inkoop en aanbesteding

n.v.t.

## Uitvoering

Na besluitvorming worden de beschikking hogere waarden en het bestemmingsplan voor zes weken gelijktijdig ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen in die periode bij de Afdeling bestuursrecht-spraak van de Raad van State beroep instellen. Belanghebbenden kunnen beroep instellen als zij een zienswijze hebben ingediend op het ontwerpbesluit dan wel de ontwerpbesikking (in dit geval beiden niet aan de orde) of als men redelijkerwijs niet verweten kan worden dat men geen zienswijze heeft ingediend. De beschikking hogere waarden treedt in werking na bekendmaking. Het bestemmingsplan treedt in werking op de dag na het einde van de beroepstermijn. Het indienen van een beroepsschrift verandert dit niet. Om de werking van het bestemmingsplan / beschikking hogere waarden op te schorten kunnen degene die beroep hebben ingesteld een voorlopige voorziening aanvragen. Een verzoek hiertoe kan worden ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Gelet op artikel 110i Wet geluidhinder wordt het definitieve besluit hogere waarden na onherroepelijk worden daarvan ter inschrijving aangeboden aan de openbare registers van het Kadaster.

## Stukken ter vaststelling

1. het bestemmingsplan Brummen, Stationsweg ong. met identificatienummer NL.IMRO.0213.BPBRKOM100010-va01. (kenmerken:16.000227(toelichting), 16.000228(regels) en 16.000229(verbeelding)).

**Stukken ter informatie**

1. Collegebesluit BW16.0001 d.d. 12-01-2016 inclusief bijlagen.
2. Concept raadsbesluit RB16.0001.

Burgemeester en wethouders van Brummen,

M. Klos  
secretaris

A.J. van Hedel  
burgemeester