



Ons kenmerk : RV17.0050
Programma(s) : Ruimtelijke Ontwikkeling en Beheer
Portefeuille(s) :
Onderwerp : Vast te stellen bestemmingsplan Elzenbos, Nieuwe Erven

AAN DE GEMEENTERAAD

Brummen, 22 augustus 2017

Wij stellen voor te besluiten om:

1. Om het bestemmingsplan Elzenbos, Nieuwe Erven met identificatienummer NL.IMRO.0213.BPBRELZ120003-va01 vast te stellen.
2. In te stemmen met de beantwoording van de ingediende zienswijze.

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in het realiseren van 10 woningen ten zuiden van de Elzenbosweg. De ontwikkeling vindt plaats aan de noordoostelijke zijde van het woongebied 'Elzenbos', waarvoor in 2010 het bestemmingsplan 'Elzenbos' is opgesteld. Dit plan voorziet ter plaatse in de bestemming 'Woongebied', waarin de mogelijkheid wordt geboden voor de realisatie van maximaal 605 woningen en 740 woningen in heel Elzenbos verdeeld over 3 deelgebieden. Inmiddels is het eerste deelgebied opgeleverd en is in 2016 de bouw van het tweede deelgebied gestart. Door veranderde marktomstandigheden is ervoor gekozen om het derde deelgebied niet te realiseren zoals destijds was voorzien, maar met een aangepaste woningbouwprogramma bestaande uit 10 woningen (op vrije kavels). Vanwege deze forse vermindering in het woningbouwprogramma- en de ruimtelijke effecten die dat met zich meebrengt, is de beoogde ontwikkeling niet meer in lijn met de uitgangspunten van het geldende bestemmingsplan 'Elzenbos'. Om de beoogde ontwikkeling in de gewenste stedenbouwkundige opzet juridisch-planologisch te regelen, is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan 'Elzenbos, Nieuwe Erven' voorziet daar dan ook in.

Argumenten

1. De uitleglocatie past binnen de structuurvisie

De locatie waar de 10 kavels zijn geprojecteerd liggen in het landelijk gebied. Echter is de locatie in de structuurvisie al benoemd als uitbreidingslocatie.

2. Het aantal woningen past de binnen afspraken met de provincie en de regionale woonagenda

Samen met de regio is het kwantitatieve afsprakenkader voor de periode 2015 – 2025 vastgesteld. Binnen dit kader heeft de gemeente de ruimte om tot 2025 560 woningen te realiseren. De 10 woningen die gepland zijn, zijn opgenomen in dit afsprakenkader.

3. Het ontwikkelen van 10 vrije kavels past binnen het woningbehoefteonderzoek

Voordat de Woonvisie is opgesteld heeft de gemeente Brummen een woningbehoefteonderzoek laten uitvoeren. Hierbij is tevens gevraagd om ook kwalitatieve uitspraken te doen. Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat er nog vraag is naar woningen in deze prijs categorie. De woningen passen binnen de woonvisie en het door de gemeente opgestelde afwegingskader woningbouw.

4. De gewenste ontwikkeling past niet binnen de uitgangspunten van het huidige bestemmingsplan

Vanwege deze forse vermindering in het woningbouwprogramma- en de ruimtelijke effecten die dat met zich meebrengt, is de beoogde ontwikkeling niet meer in lijn met de uitgangspunten van het geldende bestemmingsplan 'Elzenbos'. Om de beoogde ontwikkeling in de gewenste stedenbouwkundige opzet juridisch-planologisch te regelen, is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan 'Elzenbos, Nieuwe Erven' voorziet daar dan ook in.

5. Het ontwerpbestemmingsplan is in lijn met het Visiedocument Brummen Elzenbos deelgebied III west april 2016



Voor deze locatie is een visiedocument met daarin verkaveling en beeldkwaliteit vastgesteld (zie bijlage INT16.2272). Het ontwerpbestemmingsplan is lijn met dit visiedocument.

Kanttekeningen

1. De riool-overstort zal worden verplaatst naar een nieuwe locatie ergens op gronden gelegen rondom het plangebied.
2. Gedurende de termijn van de terinzagelegging is er 1 zienswijze ingediend. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voor de zienswijze en de beantwoording van de zienswijze zie bijlage INT17.1868

Communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan is volgens de wettelijke eisen ter inzage gelegd. In GemeenteThuis is er door middel van artikelen informatie verstrekt. Voor de omwonenden en belangstellenden is er een inloopavond georganiseerd over het ontwerpbestemmingsplan waar ongeveer 20 a 25 personen op af zijn gekomen.

Het vast te stellen plan zal volgens wettelijke procedure ter inzage worden gelegd.

Financiële toelichting

De ontwikkeling maakt onderdeel uit van de Grondexploitatie Elzenbos 3. Deze grondexploitatie is vastgesteld in de raadsvergadering van 19 december 2015 (RB15.0096). De kosten en opbrengsten welke met de ontwikkeling gepaard zijn opgenomen in deze grondexploitatie. Jaarlijks wordt middels de Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) verantwoording afgelegd over de financiële voortgang van de ontwikkeling/grondexploitatie.

Stukken ter vaststelling:

1. Concept raadsbesluit met als kenmerk RB17.0043
2. Het bestemmingsplan Elzenbos, Nieuwe Erven met identificatienummer NL.IMRO.0213.BPBRELZ120003-va01 vast te stellen met als kenmerk 17.006677
3. Beantwoording van de zienswijze met als kenmerk INT17.1868

Stukken ter informatie:

1. Collegebesluit d.d. 22 augustus 2017 inclusief bijlagen.

Burgemeester en wethouders van Brummen,

M. Klos
secretaris

A.J. van Hedel
burgemeester