

Raads Voorstel



Gemeente Brummen

Ons kenmerk : RV18.0015
Programma(s) : Ruimtelijke Ontwikkeling en Beheer
Onderwerp : Vaststellen van het (ontwerp)bestemmingsplan "De Bongerd" met het kenmerk NL.IMRO.BPBRKOM100014-on01.

AAN DE GEMEENTERAAD

Brummen, 6 maart 2018

Wij stellen voor te besluiten om:

1. In te stemmen met de behandeling van de zienswijzen zoals opgenomen in de Reactienota zienswijzen bestemmingsplan "De Bongerd" met het kenmerk INT18.2326;
2. Het ontwerpbestemmingsplan "De Bongerd" met het kenmerk NL.IMRO.BPBRKOM100014-on01 ongewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Inleiding

Woningstichting Veluwonen is voornemens om de locatie 'De Bongerd' in Brummen te herstructureren en vervangende nieuwbouw te plegen voor verouderde HAT-woningen en een vrijstaande villa die hier hebben gestaan. De gronden zijn in eigendom van woningstichting Veluwonen. De 20 voorheen aanwezige appartementen in het plangebied voldeden niet meer aan de huidige eisen en zijn gesloopt. De vrijstaande villa die binnen het plangebied stond, bestaat al langer niet meer. Om het woningbouwprogramma meer te differentiëren en starterswoningen mogelijk te maken, zijn in het (ontwerp)bestemmingsplan 20 woningen gefaciliteerd. In nauw overleg met woningstichting Veluwonen is gewerkt aan een goede stedenbouwkundige opzet en zijn afspraken gemaakt over de openbare ruimte. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 24 november 2017 tot en met donderdag 4 januari 2018 ter visie gelegen. In reactie op het ontwerpbestemmingsplan zijn gedurende de ter inzage legging drie zienswijzen ingediend. De volgende stap is de besluitvorming over het vaststellen van het bestemmingsplan.

Argumenten

- 1.1 *De naar aanleiding van het ontwerp bestemmingsplan ingediende zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassingen van dat plan.*

Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan zijn drie zienswijzen ingediend, allen door of namens direct omwonenden van het plangebied. Deze zienswijzen zagen in hoofdzaak op de positionering van de bouwvlakken, de bouwhoogten die het bestemmingsplan in die bouwvlakken toestaat en het aantal parkeerplaatsen dat beoogd is in het stedenbouwkundig ontwerp. In de Reactienota Zienswijzen met het kenmerk INT18.2326 is inhoudelijk ingegaan op hetgeen dat in de zienswijzen naar voren is gebracht. Voor de afwegingen daarover wordt dan ook verwezen naar deze Reactienota.

- 2.1 *Het bestemmingsplan voldoet aan het gemeentelijk en provinciaal beleid.*

Het voornemen is onder andere getoetst aan de 'Structuurvisie Ligt op Groen', de 'Woonvisie 2016-2025', het 'afwegingskader woningbouw' en het provinciaal beleid en voldoet aan de gestelde kaders.

- 2.2 *Het type woningen, de beoogde doelgroep en het aantal te realiseren wooneenheden is afgestemd op het volkshuisvestelijk beleid van de gemeente Brummen.*

Het plan voorziet hierdoor in het op peil houden van woningen in de sociale huursector binnen de bestaande woningvoorraad. Deze afspraak is ook opgenomen in de prestatieafspraken met de woningstichting. Het zal gaan om een mix van 10 levensloopbestendige woningen, 8 eengezinswoningen en 2 starterswoningen. Er worden geen woningen toegevoegd ten opzichte van de bestaande woningvoorraad. Het woningbouwprogramma voldoet aan het afwegingskader woningbouw.



2.3 Het bouwplan en de inrichting van het gebied kennen een specifieke opzet, gebaseerd op een boeren erf

Op basis van vooroverleg en afstemming met de rayonarchitect van het Gelders Genootschap is ervoor gekozen om de 20 gebouwen te verdelen in 4 rijen, waarbij het noordoostelijk gelegen gebouw is vormgegeven als hoofdgebouw, door qua positie en uitstraling aan te sluiten bij een boerderij in T-vorm. Deze boerderijvorm is ook georiënteerd op de Troelstralaan. De overige drie bouwvolumes zijn qua uitstraling ondergeschikt aan dit hoofdgebouw en georiënteerd op het middenterrein. Door een groot middenterrein en 'erfbepanting' ontstaat een erfgedachte, welke gemarkeerd wordt door de 'boerderij'. Het stedenbouwkundig plan heeft daarmee ten aanzien van de leefbaarheid en uitstraling een duidelijke meerwaarde. Voor de erfopzet wordt verwezen naar bijlage 2 bij voorliggend schrijven met het kenmerk 18.001811, waarin een 3d-impressie is gegeven van de voorgenomen planontwikkeling.

2.4 Op advies van de VNOG is voorzien in een tweede afgesloten brandtoegang aan de zuidzijde, de gewenste verbreding en vernieuwing van de toegang tot Troelstralaan wordt hierin meegenomen

De Veiligheidsregio Noord- en Oost- Gelderland (verder: VNOG) en de brandweer hebben op 24 april 2017 en aanvullend op 2 november 2017 een positief advies uitgebracht op het ontwerpbestemmingsplan. Door te voorzien in een tweede afsluitbare toegang aan de zuidzijde van het plangebied wordt de bereikbaarheid voor hulpdiensten gegarandeerd. Met het aanbrengen van een centrale brandkraan worden voldoende bluswatervoorzieningen in het plangebied gerealiseerd. De tweede toegang aan de zuidzijde wordt gerealiseerd langs de woningen Troelstralaan 15-21, waarbij een smalle doorsteek wordt gemaakt naar het plangebied. Door een uitneembare paal wordt de toegang tot het plangebied via de zuidzijde onmogelijk gemaakt voor auto's (sluipverkeer). Hierdoor wordt eventuele overlast voor de woningen Troelstralaan 15-21 zoveel mogelijk voorkomen. In het verleden is door de gemeente overleg gevoerd met deze bewoners om de betreffende toegangsweg te vernieuwen en eventueel te verbreden. Met Veluwonen is overeengekomen dat zij deze verbreding en vernieuwing van de toegangsweg voor eigen rekening en risico meenemen bij de planontwikkeling. Ook is aan de zuidzijde ruimte gemaakt voor een groene inkadering van het plangebied. Er zijn door de bewoners aan deze zijde van het plangebied ook geen zienswijzen ingediend.

2.5 De woningen worden zoveel mogelijk duurzaam gebouwd, waarbij wordt ingespeeld op de 'BENG' eisen.

Uw gemeenteraad heeft het Koersdocument Duurzame Energie 2016-2018 in mei 2016 vastgesteld. In dit document is vastgelegd dat de gemeente met ontwikkelende partijen in gesprek gaat om de mogelijkheden ten aanzien van duurzaamheid te onderzoeken. Voor de ontwikkeling van de Bongerd is de ambitie van woningstichting Veluwonen om duurzaam te bouwen volgens de hiervoor landelijk opgestelde BENG normen. Veluwonen heeft aangegeven tussenwoningen zullen volgens de BENG-normen en de hoekwoningen te willen bouwen door zogenaamde 'no-regret' maatregelen toe te passen. Hiermee kunnen ook deze hoekwoning in de toekomst op eenvoudige wijze volledig energieneutraal worden gemaakt.

2.6 Het ontwerpbestemmingsplan voldoet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening.

Uit de toelichting behorende bij het bestemmingsplan en de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat het voornemen voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en aan de geldende wet- en regelgeving.

3.1 Door de gesloten anterieure overeenkomst en planschadeovereenkomst is vaststelling van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een nieuwe ontwikkeling waarvan financieel economische uitvoerbaarheid dient te worden aangetoond. Het bestemmingsplan vormt de basis voor een nieuw bouwplan, zoals bedoeld in artikel 6.1.2 Besluit ruimtelijke ordening. Op grond van artikel 6.12 lid 2, sub a Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In afwijking hiervan kan de gemeenteraad op grond van artikel 6.12 lid 2 sub a Wro besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten anderszins verzekerd is. Met de initiatiefnemer is zowel een anterieure als een planschadeovereenkomst gesloten op basis waarvan de financieel economische uitvoerbaarheid is gewaarborgd. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarom niet noodzakelijk.

Kanttekeningen

1.1 Duurzaam Bouwen kan niet worden afgedwongen

Uw gemeenteraad heeft het Koersdocument Duurzame Energie 2016-2018 in mei 2016 vastgesteld. In dit document is vastgelegd dat de gemeente met ontwikkelende partijen in gesprek gaat om de mogelijkheden ten aanzien van duurzaamheid te onderzoeken. Veluwonen heeft te kennen gegeven in haar projecten een hoge mate van duurzaamheid na te streven. Voor elke bouwopgave of herstructurering wordt door Veluwonen een afweging gemaakt welke vorm van duurzaam bouwen (BENG of NOM) kan worden ingezet. Ook voor onderhavig project wordt die afweging gemaakt.

Burgerparticipatie

De initiatiefnemer heeft de opdracht om de omwonenden en andere belangstellenden zo vroeg mogelijk te betrekken in de planvorming. Op 8 mei 2017 is een informatieavond gehouden waarbij omwonenden en geïnteresseerden op de hoogte zijn gebracht van het stedenbouwkundigplan en waarbij zij in de gelegenheid zijn gesteld te reageren op dat plan. Hierbij zijn over en weer de verwachtingen en behoeftes gepeild en is hierin afstemming met medewerkers van de gemeente per brief een terugkoppeling op gegeven door Veluwonen. Dit heeft onder meer geresulteerd in een verbreding van de inrit van de bewoners van de objecten gelegen ten zuiden van het plangebied, dat door Veluwonen wordt uitgevoerd. Ook heeft Veluwonen ingestemd met het toegankelijk maken van de brandgangen voor omwonenden van het plangebied. Alle direct omwonenden (Meidoornlaan, Goeman Borgesiusstraat, Troelstralaan) zijn gedurende de planvorming door Veluwonen en gemeente op de hoogte gehouden van de stand van zaken en de vervolgstappen.

Advies adviesorganen

De provincie Gelderland heeft in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro een positieve vooroverlegreactie gegeven op het ontwerpbestemmingsplan.

Op 24 april 2017 en aanvullend op 2 november 2017 heeft de VNOG een positief advies uitgebracht op het ontwerpbestemmingsplan.

Waterschap Vallei en Veluwe heeft een positief advies gegeven op het ontwerpbestemmingsplan.

Het Gelders Genootschap heeft een positief advies gegeven over de stedenbouwkundige opzet.

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

Financiële toelichting

De plankosten en de kosten voor toezicht, controle en oplevering van de openbare gronden worden middels de anterieure overeenkomst op de initiatiefnemer verhaald. Voor planschade die voor tegemoetkoming in aanmerking komt, veroorzaakt door de inwerkingtreding en het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan wordt een planschadeovereenkomst gesloten waarmee deze kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer.

Juridische grondslag

Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht.

Inkoop en aanbesteding

Niet van toepassing

Uitvoering

Na positieve besluitvorming wordt uw besluit gepubliceerd in de Regiobode/GemeenteThuis en de Staatscourant. Daarna wordt het bestemmingsplan voor zes weken ter inzage gelegd en digitaal beschikbaar gesteld op de website ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze periode van terinzagelegging is er voor belanghebbenden de mogelijkheid ten aanzien van het bestemmingsplan bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State beroep in te stellen.

Stukken ter vaststelling:

1. Concept raadsbesluit RB18.000016

Stukken ter informatie:

1. Collegebesluit BW18.0128 d.d. 6 maart 2018 inclusief bijlagen;
2. 3d-impressie plangebied (18.001811)

Burgemeester en wethouders van Brummen,

M. Klos
secretaris

A.J. van Hedel
burgemeester