Onderwerp Raadsvoorstel inzake bestemmingsplan Bramert-Noord fase 1
Vergaderdatum 23 juni 2022
Zaaknummer

Aan de Raad

Voorstel

De gemeenteraad wordt voorgesteld:

- De zienswijze van de eigenaar/bewoner van de woning aan de Molenweg Zuid 59 te Urmond, ontvankelijk en ongegrond te verklaren;

- De zienswijze van de eigenaar/bewoner van de woning aan de Molenweg Zuid 57 te Urmond ontvankelijk en gegrond te verklaren;

- De zienswijze van Arvalis, namens de Maatschap Alberti-Houben, gevestigd aan de Molenweg Zuid 2a te Urmond ontvankelijk en deels (on)gegrond te verklaren;

- Het bestemmingsplan Bramert-Noord fase 1, NL.IMRO.0971.BPBramertNoordF1-0003, vast te stellen conform de bij dit voorstel gevoegde bijlagen (verbeelding, regels, toelichting en bijlagen), inclusief de voorgestelde (ambtshalve) wijzigingen ten opzichte van het ontwerpplan;

- De grondexploitatiebegroting Bramert-Noord fase 1 vast te stellen;

- De begroting te wijzigen conform bijgevoegde begrotingswijziging.

Inleiding

Op 3 juni 2010 heeft uw Raad het globale bestemmingsplan Bramert-Noord vastgesteld, waarin de bouw van 400 woningen door middel van een uitwerkingsplicht in dit gebied mogelijk wordt gemaakt. In de jaren daarna heeft dit project om uiteenlopende redenen stilgelegen. Vanaf 2019 is gestart met de ontwikkeling van Bramert-Noord fase 1.
In het bestemmingsplan Bramert-Noord fase 1 gaat het om het mogelijk maken van 50 woningen in het zuidwesten van het plangebied Bramert-Noord. Met dit bestemmingsplan wordt daar uitvoering aan gegeven. Ontwikkelaar JPO neemt de bouw van de woningen voor zijn rekening. Daartoe is een samenwerkingsovereenkomst gesloten.

Korte omschrijving planvoornemen
De entree van het woongebied ligt aan de Molenweg Zuid, alwaar de woningen uitkijken op het Julianakanaal. De nieuwe woningen worden gesitueerd aan een bloemrijke berm met enkele fraaie bomen. De ingang wordt gemarkeerd met groen als entree tot het woongebied. Overal in het woongebied wordt een bestrating van straatbakstenen aangelegd, hetgeen bijdraagt aan een landelijke uitstraling en langzaam rijdend verkeer. Wandelaars worden door de parkachtige woonomgeving geleid over half verharde paden. In het hart van het woongebied krijgt de opvang van hemelwater vorm door wadi's, gedecoreerd met natuurlijke materialen en mogelijkheden tot natuurlijk spelen. Rondom de wadi's vinden diverse boomsoorten hun plek, waardoor de woningen hier uitkijken op een natuurlijk en informeel decor. Dieper in het woongebied wordt weer een nieuwe sfeer geopend, waar geclusterde woningen zijn gesitueerd. De clustering vindt plaats in de vorm van hofjes (brinkjes), een verwijzing naar oorspronkelijke dorpspleinen. De boomgaarden zijn omzoomd met hagen, die overigens de begrenzing van het gehele woongebied bepalen op een binnen het plaatselijke landschap passende en zachte manier. Onderstaande afbeelding geeft de beoogde inrichting van het plangebied c.q. woongebied weer:



Procedure

<u>Bestemmingsplanprocedure</u>

Vooroverleg
Onderhavig bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van de Wet ruimtelijke ordening aangeboden aan de provincie Limburg, het Waterschap, de

LLTB en Chemelot/DSM. De Veiligheidsregio Zuid-Limburg heeft ook een advies uitgebracht.

Alle gevraagde partijen hebben een reactie gegeven in het kader van het wettelijk vooroverleg en deze reacties zijn grotendeels verwerkt in de toelichting op het bestemmingsplan.

Ontwerpbestemmingsplan
Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 18 maart 2022 tot en met 28 april 2022. Gedurende deze periode stond voor een ieder de mogelijkheid open om zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Er zijn drie zienswijzen ingediend gedurende deze periode.

De zienswijzen zijn zorgvuldig in behandeling genomen en nader afgewogen. Dit heeft ertoe geleid dat de toelichting van het bestemmingsplan op enkele onderdelen nader is aangevuld en dat de verbeelding is aangepast. Zie hiervoor de 'Nota van zienswijzen' die onderdeel uitmaakt van het raadsbesluit.

Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat op grond van de Wet geluidhinder een hogere grenswaardebesluit moest worden genomen voor de 50 woningen. Dit ontwerpbesluit heeft tegelijkertijd ter inzage gelegen met het bestemmingsplan Bramert-Noord fase 1. Het college heeft op 31 mei jl. de hogere grenswaarden vastgesteld.

Vaststelling bestemmingsplan
Aan uw Raad wordt voorgesteld:
- om de zienswijzen overeenkomstig de 'Nota van zienswijzen' ontvankelijk en (deels) (on)gegrond te verklaren;
- het bestemmingsplan 'Bramert-Noord fase 1' vast te stellen overeenkomstig de bij dit voorstel behorende en als zodanig gewaarmerkte verbeelding, planregels en toelichting;
- het grondexploitatiebegroting vast te stellen en
- de begroting te wijzigen met een begrotingswijziging.

Verdere procedure na vaststelling
Na vaststelling van het bestemmingsplan door Uw Raad zal het college:
- het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan bekendmaken binnen twee weken na de datum van vaststelling;
- degenen die een zienswijze hebben ingediend, de kennisgeving tot vaststelling per brief toesturen, samen met de thans voorgestelde reactie op hun zienswijze;
- het bestemmingsplan zelf digitaal ontsluiten op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het vastgestelde bestemmingsplan is dan voor iedereen raadpleegbaar. Een papieren exemplaar zal op het gemeentehuis ter inzage worden gelegd gedurende de periode dat beroep kan worden ingesteld.

Het vastgestelde bestemmingsplan zal na het plaatsen van de kennisgeving gedurende zes weken voor beroep ter inzage liggen.
Indien geen beroep wordt ingesteld, wordt het vastgestelde bestemmingsplan na afloop van de beroepstermijn onherroepelijk.

Communicatietraject
Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan zijn omwonenden geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkelingen. Omwonenden zijn middels informatieavonden en/of informatiebrieven van informatie voorzien. Ook is gewerkt met een klankbordgroep van belanghebbenden en omwonenden waarin ruimte is geweest voor het aandragen van aanpassingen.

Argumenten

De realisatie van 50 woningen past binnen het streven om woningbouw te realiseren in dit gebied
De woningbouwlocatie Bramert-Noord is aangemerkt als uitbreidingslocatie voor de bouw van woningen ter afronding van de kern Urmond-Oost. Dit bestemmingsplan voorziet in de bouw van 50 grondgebonden woningen, waarbij de entree van het woongebied gelegen is aan de Molenweg Zuid. Verwezen wordt naar de verbeelding voor de exacte situering van de woningen.

Grondexploitatiebegroting

De grondexploitatiebegroting is de financiële vertaling van het ruimtelijk plan waarbij de kosten en opbrengsten gefaseerd zijn in de tijd.
Hieronder is de grondexploitatiebegroting opgenomen. In de bijlage zijn de uitgangspunten voor de grondexploitatiebegroting, een toelichting op de individuele posten en een risico-inventarisatie inclusief beheersmaatregelen opgenomen.

Grondexploitatie Bramert-Noord fase 1

Kosten			
Verwerving	€	1.659.000	
Bouw- en Woonrijp maken	€	2.434.000	
Plankosten	€	262.000	
Rentekosten	€	17.000	
Totaal kosten			**€ 4.372.000**
Opbrengsten			
Uitgifte van gronden	€	4.418.000	
Bijdragen en subsidies van derden	€	84.000	
Totaal opbrengsten			**€ 4.502.000**
Resultaat op eindwaarde			**€ 130.000**

Bijdrage aan de strategische toekomstvisie 2018-2022 en omgevingsvisie 2040
De ontwikkeling van woningbouw op deze locatie draagt bij aan de verwezenlijking van meerdere kernwaarden uit de strategische toekomstvisie 2018-2022 en beleidsuitgangspunten volgens de omgevingsvisie 2040. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt daar in paragraaf 3.5 nader op ingegaan.

Financiële onderbouwing
Onderstaand de samenvatting van de grondexploitatiebegroting. In de bijgevoegde grondexploitatie 'Bramert-Noord fase 1' zijn de uitgangspunten voor de grondexploitatiebegroting, een toelichting op de individuele posten en een risico-inventarisatie inclusief beheersmaatregelen opgenomen.

De grondexploitatiebegroting heeft als startdatum 1 januari 2022.

Gezien de huidige inflatie is voor de kostenstijging afgeweken van de opgenomen kostenstijgingspercentages in de paragraaf Grondbeleid Begroting 2022. De in de grondexploitatiebegroting opgenomen kostenstijging is conform de publicatie van het CPB maart 2022; Centraal Economisch Plan 2022, het 'Nationale consumentenprijsindex'.

De reeds verworven en geactiveerde gronden voor het plangebied Bramert-Noord fase 1 worden in voorliggende grondexploitatie ingebracht. Dit evenals de voorbereidingskosten die vanaf 2018 ten laste van het door uw Raad ter beschikking gestelde voorbereidingskrediet zijn gekomen.

Kosten		
Verwerving	€ 1.569.000	
Bouw- en woonrijp maken	€ 2.434.000	
Plankosten	€ 262.000	
Rentekosten	€ 17.000	
Totaal kosten		**€ 4.372.000**
Opbrengsten		
Uitgifte van gronden	€ 4.418.000	
Bijdragen derden	€ 84.000	
Totaal opbrengsten		**€ 4.502.000**
Resultaat op eindwaarde		**€ 130.000**

De grondexploitatiebegroting Bramert-Noord fase 1 sluit met een positief resultaat van € 130.000. Conform de nota 'Reserves en voorzieningen' wordt het positieve resultaat van een grondexploitatie ten gunste van de Algemene Reserve gebracht.

Meerjarenbegroting 2022-2025

De voorgestelde vaststelling van de grondexploitatie Bramert-Noord fase 1 heeft ook financiële consequenties voor de Meerjarenbegroting 2022-2025.

- Door de inbreng van de verworven gronden in de grondexploitatie vallen met ingang van 2023 structurele kapitaallasten vrij van € 21.500;
- Door de inbreng van de kosten, welke ten last van het voorbereidingskrediet Bramert-Noord zijn gekomen, in de grondexploitatie, vallen met ingang van 2023 structurele kapitaallasten vrij van gemiddeld € 3.700.

In onderstaand overzicht zijn de financiële consequenties voor de Meerjarenbegroting 2022-2025 weergegeven:

Financiële consequenties (+ =voordelig /- nadelig)	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**
Vrijval kapitaallasten inbreng gronden	-	21	21	21
Vrijval kapitaallasten inbreng kosten voorbereidingskrediet	-	4	4	4
Effect op het exploitatiesaldo	**-**	**25**	**25**	**25**

Bovenstaande financiële mutaties worden middels bijgevoegde begrotingswijziging in de Meerjarenbegroting 2022-2025 verwerkt.

Relevante beschikbare achtergrondinformatie
De volgende bijlagen zijn aan dit voorstel gevoegd:

- concept raadsbesluit: vaststelling bestemmingsplan, grondexploitatie, begrotingswijziging en de nota van zienswijzen;
- ontwerpbestemmingsplan met alle bijlagen;
- de ingekomen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan;
- grondexploitatiebegroting;
- concept begrotingswijziging.

Burgemeester en Wethouders,

de Secretaris, de Burgemeester,