

B&W-voorstel

Algemene gegevens

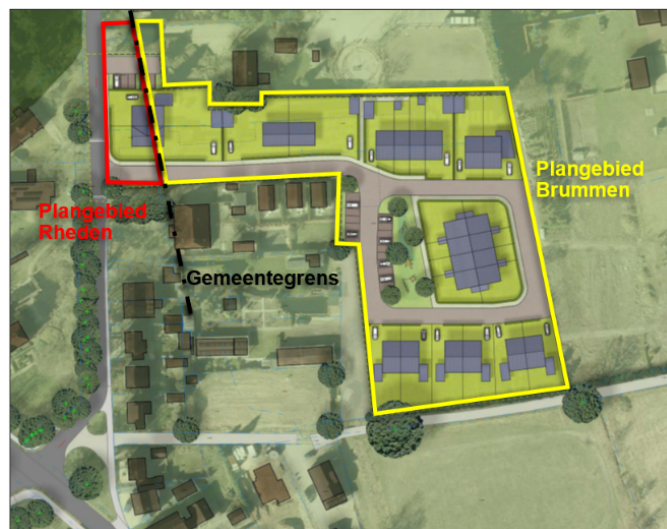
Titel	:	Ontwerpbestemmingsplan Laag-Soeren, Eerbeekseweg 14 (De Kwekerij)
Portefeuillehouder	:	P. Hofman
Begrotingsprogramma	:	Gebiedsontwikkeling
Draagt bij aan Global Goal(s)	:	 Duurzame steden en gemeenschappen
Rol van de gemeenteraad	:	ter kennisneming
Zaaknummer	:	792079
Bijlage(n)	:	Aanmeldnotitie vormvrije mer beoordeling; Bestemmingsplan Laag-Soeren, Eerbeekseweg 14 (De Kwekerij); Verbeelding Laag-Soeren, Eerbeekseweg 14 (De Kwekerij); Beeldkwaliteitsplan De Kwekerij; Ontwerp raadsbesluit.

Voorstel

1. Instemmen met de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling voor deze locatie en besluiten dat voor het realiseren van 24 woningen aan de Eerbeekseweg 14 in Laag-Soeren geen milieueffectrapportage (m.e.r.) behoeft te worden opgesteld;
2. Instemmen met het ontwerp bestemmingsplan 'Laag-Soeren, Eerbeekseweg 14 (De Kwekerij)';
3. Instemmen met het ontwerp beeldkwaliteitsplan 'De Kwekerij';
4. Het ontwerp bestemmingsplan vrijgeven om ter inzage te leggen gedurende 6 weken.

Aanleiding

Categorie: een binnengekomen verzoek van een inwoner / bedrijf



Vanaf eind 2019 zijn de initiatiefnemer en de gemeenten Brummen en Rheden met elkaar in gesprek over het wijzigen van de vigerende bestemmingsplannen teneinde de plannen van initiatiefnemer voor woningbouw op het terrein van het voormalige tuincentrum in Laag-Soeren mogelijk te maken. Het gaat om de realisatie van in totaal 24 levensloopgeschikte woningen, waarvan 8 sociale huurwoningen. Daarnaast worden bijbehorende voorzieningen beoogd, zoals voor verkeer, parkeren en groen.

Bijzonder aan de locatie is dat deze grotendeels in de gemeente Brummen is gelegen, zoals weergegeven op de afbeelding. Slechts een ondergeschikt gedeelte van de projectlocatie is momenteel in de gemeente Rheden gelegen, namelijk de ontsluiting van het beoogde hofje op de

Eerbeekseweg en een gedeelte van een twee onder één kap woning. De gemeenteraden van Brummen en Rheden hebben in 2021 de kaders voor ontwikkeling van deze locatie vastgesteld. Die kaders houden ook in dat het plangebied na een grenscorrectie (beoogd 1 januari 2024) aan de gemeente Rheden wordt toegevoegd. Hiermee hebben de gemeenteraden van Rheden en Brummen in 2021 in principe ingestemd. Over het vervolg hiervan ontvangt u nog een separaat voorstel.

In de vigerende bestemmingsplannen hebben de plangebieden nu de bestemming Detailhandel – Tuincentrum. Derhalve dienen twee nieuwe bestemmingsplannen opgesteld te worden, één voor de gemeente Brummen en één voor de gemeente Rheden, om de realisatie van de woningen mogelijk te maken.

De gemeenten hebben in goed overleg voor deze procedures een anterieure (drie partijen)overeenkomst opgesteld waarin de voorwaarden voor het bestemmingsplan zijn vastgelegd. Hierin zijn eveneens afspraken vastgelegd met het oog op de voorgenomen toekomstige overdracht aan de gemeente Rheden, van het door initiatiefnemer aan te leggen openbaar gebied. Op 19 juli 2022 heeft uw college ingestemd met de anterieure overeenkomst. Het ontwerp bestemmingsplan kan in procedure worden gebracht door dit gedurende 6 weken ter inzage te leggen en wel na de ondertekening van de drie partijenovereenkomst gepland op 24 augustus 2022 door initiatiefnemer, gemeente Brummen en gemeente Rheden.

Welk resultaat willen we met dit voorstel behalen?

Door medewerking te verlenen aan deze bestemmingsplanherziening de herontwikkeling van de Kwekerij locatie met onder meer levensloopbestendige (huur)woningen planologisch mogelijk te maken.

Welke argumenten zijn er voor dit voorstel?

Het plan voorziet in de woningbehoefte

Met onderhavig plan worden 24 levensloopgeschikte woningen - waarvan 6 sociale huur - toegevoegd aan de woningvoorraad. Deze toevoeging draagt bij aan het voorzien in de kwantitatieve woningbehoefte volgens de Woonvisie 2020-2026 Ruimtelijk en stedenbouwkundig kan worden ingestemd met de bouw van de woningen op deze locatie.

Geen belemmeringen vanwege geur

De gemeente Brummen is gelegen in een concentratiegebied conform de Meststoffenwet en dat blijft gelden na de grenscorrectie. Volgens de milieukwaliteitseisen voor een concentratiegebied uit de Handreiking wet geurhinder en veehouderij is er bij de geurbelasting voor de noordelijke woningen (grotendeels plangebied Brummen) sprake van een redelijk goed woon- en leefklimaat. Het onderhavige bestemmingsplan ligt niet in het concentratiegebied maar ook hier is sprake van een redelijk goed- en leefklimaat.

Ondanks een overschrijding van de wettelijke geurnorm is dit op basis van jurisprudentie toegestaan, mits de kwaliteit niet te zeer verslechtert. Door de beperkte verslechtering van de categorie 'goed' naar 'redelijk goed' voor de noordelijk gelegen woningen is hier geen sprake van. Daarbij dient tevens te worden gekeken naar de achtergrondbelasting, welke hier niet significant is wegens het ontbreken van andere bedrijven. Ook is er geen sprake van belemmerende, negatieve, omgekeerde werking jegens de veehouder in casu. Deze is reeds belemmerd door dichterbij gelegen woningen, een ligging tegenover een Natura-2000 gebied en door planologische beperkingen.

De gemeente kan instemmen met een redelijk goed woon- en leefklimaat voor de noordelijk gelegen woningen, nu de veehouder niet extra beperkt wordt, er geen sprake is van significante achtergrondbelasting en omdat het ruimtelijk belang groot is.

Wat zijn de risico's van dit voorstel?

Het risico bestaat altijd dat een bestemmingsplan niet wordt vastgesteld. Er worden op dit moment geen concrete risico's verwacht. Ter plaatse van de noordelijk gelegen woningen voldoet het plan echter niet aan de geurnorm voor een ligging binnen de bebouwde kom. De geurnorm wordt wel dicht benaderd en er wordt wel voldaan aan de vereiste afstandscriteria en ook de achtergrondbelasting is als goed te beoordelen. Voor het plangebied gelegen in de gemeente Rheden geldt de overschrijding enkel voor de twee-onder-één-kapper vooraan bij de ontsluiting

van de projectlocatie. Deze beoogde twee-onder-één-kapper is voor het grootste gedeelte in de gemeente Brummen gelegen (zie plantoelichting), waardoor de toekomstige vergunningaanvraag daar gedaan dient te worden.

In het kader van de verdere procedure kan blijken dat het plan vanwege bijvoorbeeld wettelijke, beleidsmatige of politieke belemmeringen niet haalbaar blijkt of alleen in gewijzigde vorm kan doorgaan.

Waar moeten we rekening mee houden?

Financiële consequenties

Er zijn geen financiële consequenties. De initiatiefnemer draagt de kosten van het vervaardigen van de bestemmingsplannen en het bouwplan. De ontwikkeling vindt plaats voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Dat geldt ook voor de aanleg van het openbare gebied inclusief onze ambtelijke kosten voor voorbereiding en toezicht. De anterieure overeenkomst is met het oog hierop opgesteld. Voor de kosten van de procedure door de gemeente Rheden worden leges geheven. Gemeente Brummen brengt een exploitatiebijdrage in rekening. De initiatiefnemer heeft de gemeente(n) van eventuele planschade gevrijwaard, hiervoor is een planschadeverhaalsovereenkomst opgesteld. De ambtelijke inzet wordt gedekt uit de de leges. Er zijn voor de gemeente(n) geen verdere kosten verbonden aan deze ontwikkeling.

Personele consequenties

Voor alle voorstellen: er zijn geen personele consequenties. De werkzaamheden die uitgevoerd dienen te worden passen binnen de bestaande capaciteit en kennis van de huidige ambtenaren.

Communicatie en participatie

Het is aan de initiatiefnemer om een duidelijke en tijdige communicatie naar omwonenden en andere belanghebbenden te voeren. Dit advies is opgenomen als voorwaarde in de anterieure overeenkomst die met initiatiefnemer is gesloten. De gemeente zal te zijner tijd via de gebruikelijke kanalen bekendmakingen doen over de procedure. Waar nodig zal overleg gevoerd worden met andere overheidsinstanties.

Omwonenden zijn reeds door de gemeenten en initiatiefnemer geïnformeerd over de planontwikkeling en de grenscorrectie. Het lijkt erop dat men zich, na enige aanpassingen, in de planontwikkeling kan vinden. Initiatiefnemer is voornemens tijdens de ter inzagelegging van de ontwerpbestemmingsplannen een inloopbijeenkomst te houden. Daaruit zal het draagvlak voor het plan verder blijken. Het ontwerpbestemmingsplan zal gedurende zes weken ter inzage liggen. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijze indienen tegen deze besluiten. Dit zal meer inzicht geven in het draagvlak voor de voorgenomen ontwikkeling. Het andere bestemmingsplan voor het deel op het grondgebied van de gemeente Brummen zal in dezelfde periode ter inzage worden gelegd. Op basis van de zienswijzenprocedure zal uw college en de raad een afweging dienen te maken over ingediende zienswijzen. Ditzelfde geldt voor het college en de raad van de gemeente Brummen voor het andere bestemmingsplan op het grondgebied van de gemeente Brummen.

Wat gaan wij ervoor doen?

Met de initiatiefnemer is een, door het college, goedgekeurde anterieure (driepartijen)overeenkomst gesloten. Hierin zijn de voorwaarden de gemeenten Rheden en Brummen opgenomen, na een traject van juridisch overleg. Aan de hierin genoemde voorwaarden is in voldoende mate voldaan. Vervolgens is het voorliggende ontwerpbestemmingsplan opgesteld.

Voorgesteld wordt om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. De eventueel ingediende zienswijze(n) zullen na afloop van deze termijn beoordeeld worden. Gemeente Brummen behandelt de zienswijzen die zijn ingediend op het ontwerp bestemmingsplan met plangebied gelegen in de gemeente Brummen. Bij het beoordelen van de zienswijzen wordt bekeken of deze aanleiding geven om wijzigingen of aanpassingen ten opzichte van de ontwerpbestemmingsplannen aan te brengen. Vervolgens is het aan de gemeenteraad om onderhavig bestemmingsplan vast te stellen.

Evaluatie

Van een evaluatie is geen sprake.