



**gemeente Bronckhorst**

## **Raadsbesluit**

Behorende bij raadsvoorstel met nummer: Raad-00326/10

De raad van de gemeente Bronckhorst;

gelezen het voorstel van het college van b en w van 15 januari 2018;

besproken in de commissievergadering van 7 februari 2018;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

### **Besluit:**

1. het exploitatieplan 'Stedelijk gebied; Bronkhorsterweg 33 Steenderen' (nummer: NL.IMRO.1876.EP00002-ON01), dat de gemeente een mogelijkheid biedt om kosten te verhalen en aanvullende eisen te stellen voor deze ontwikkeling, ongewijzigd vast te stellen;
2. te besluiten dat voor het overige geen exploitatieplan nodig is omdat er geen sprake is van een 'bouwplan' in de zin van de Wet ruimtelijke ordening danwel de kosten anderszins verzekerd zijn;
3. het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied; Veegplan 2018-1' (nummer: NL.IMRO.1876.VPS1801-ON01), dat betrekking heeft twee zelfstandige ontwikkelingen, de inpassing van een omgevingsvergunning, twee correcties van onvolkomenheden en elf locaties i.v.m. verkoop gemeentegrond, gewijzigd vast te stellen;
4. daarbij de locatie hoek Zomerweg-Hulsevoortseweg te Achter-Drempt buiten het bestemmingsplan te laten;

een en ander zoals beschreven in het bij dit besluit behorende raadsvoorstel.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Bronckhorst in zijn openbare vergadering van 22 februari 2018,

de griffier,

de voorzitter,

M. van der Leur

M. Besselink



**gemeente Bronckhorst**

## **Raadsvoorstel**

|                           |                                                                                                                             |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Datum</b>              | : 22-2-2018                                                                                                                 |
| <b>Kenmerk</b>            | : 0000078930/Raad-00326                                                                                                     |
| <b>Portefeuillehouder</b> | : A.A.L.M. Spekschoor                                                                                                       |
| <b>Onderwerp</b>          | : Bestemmingsplan 'Stedelijk gebied; Veegplan 2018-1' en exploitatieplan 'Stedelijk gebied; Bronckhorsterweg 33 Steenderen' |

Geachte leden van de gemeenteraad,

### **Voorstel**

1. het exploitatieplan 'Stedelijk gebied; Bronckhorsterweg 33 Steenderen' (nummer: NL.IMRO.1876.EP00002-ON01), dat de gemeente een mogelijkheid biedt om kosten te verhalen en aanvullende eisen te stellen voor deze ontwikkeling, ongewijzigd vast te stellen;
2. te besluiten dat voor het overige geen exploitatieplan nodig is omdat er geen sprake is van een 'bouwplan' in de zin van de Wet ruimtelijke ordening danwel de kosten anderszins verzekerd zijn;
3. het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied; Veegplan 2018-1' (nummer: NL.IMRO.1876.VPS1801-ON01), dat betrekking heeft twee zelfstandige ontwikkelingen, de inpassing van een omgevingsvergunning, twee correcties van onvolkomenheden en elf locaties i.v.m. verkoop gemeentegrond, gewijzigd vast te stellen;
4. daarbij de locatie hoek Zomerweg-Hulsevoortseweg te Achter-Drempt buiten het bestemmingsplan te laten;

een en ander zoals beschreven in het bij dit besluit behorende raadsvoorstel.

### **Inleiding:**

In het kader van het Bronckhorster bestemmingsplanproces (BBP) is het derde veegplan voor stedelijk gebied gereed voor vaststelling.

Het plan heeft betrekking op de volgende zelfstandige ontwikkelingen:

1. Julianalaan 10 Laag-Keppel en Sint Janstraat 69 Keijenborg: verplaatsen van een woonbestemming voor een vrijstaande woning
2. Bronckhorsterweg 33 Steenderen: het realiseren van starterswoningen op de voormalige schoollocatie

Daarnaast heeft het plan betrekking op de volgende ambtshalve aanpassingen:

3. Schoolstraat 2 Hengelo: het inpassen van een omgevingsvergunning voor de bouw van een woning die met afwijking van het bestemmingsplan is verleend
4. Bleekstraat 3 Hengelo: een correctie van een onvolkomenheid waarbij de functieaanduiding van het horecabedrijf is aangepast van 'horeca van categorie 1' naar 'horeca van categorie 3'

5. Zelhemseweg 5 Hengelo: een correctie van een onvolkomenheid waarbij de bouwwijze van de woning is aangepast van 'twee-aaneen' naar 'vrijstaand'
6. 11 locaties in Hengelo, Hoog-Keppel, Hummelo, Steenderen, Voor-Drempt en Zelhem: aanpassingen van de bestemming door verkoop van openbaar groen en ander gemeenteground aan particulieren

Deze planonderdelen worden nu als één plan ter vaststelling aan u voorgelegd.

Voor de locatie Bronkhorsterweg 33 Steenderen is een exploitatieplan opgesteld dat de gemeente een mogelijkheid biedt om kosten te verhalen en aanvullende eisen te stellen voor deze ontwikkeling. Dat plan is gelijktijdig met het bestemmingsplan in procedure gebracht en wordt gelijktijdig vastgesteld.

Het ontwerp van dit bestemmingsplan kunt u hier raadplegen:

<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.1876.VPS1801-ON01>

Het ontwerp van het exploitatieplan kunt u hier raadplegen:

<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.1876.EP00002-ON01>

### **Afstemming**

Het ontwerpbestemmingsplan is in het kader van overleg toegezonden aan Waterschap Rijn en IJssel en Provincie Gelderland.

Het waterschap heeft aangegeven geen op- of aanmerkingen te hebben bij het plan.

De provincie heeft laten weten te kunnen instemmen met het plan en adviseert de woningen aan de Bronkhorsterweg 33 te Steenderen energieneutraal te bouwen.

Gemeentelijke reactie: Op deze locatie wordt in het kader van de Taskforce

Volkshuisvesting, binnen de pilot 'Wonen voor jongeren' sociale koopwoningen gerealiseerd.

De gemeente of corporatie zijn in deze geen ontwikkelaar. De gemeente faciliteert het proces om tot jongerenhuisvesting te komen. De jongeren zullen zelf de woningen in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) realiseren en betrekken daarbij zelf de benodigde partijen. De gemeente Bronkhorst zal daarbij vanuit haar duurzaamheidsbeleid aandacht vragen voor het realiseren van energieneutrale woningen, dit stimuleren en zo mogelijk faciliteren.

Daarnaast vraagt de provincie paragraaf 3.4.3 'Woonbeleid' van de toelichting van het bestemmingsplan te actualiseren in verband met de provinciale notitie 'Ruimte voor goed wonen'.

Gemeentelijke reactie: deze paragraaf is aangepast.

### **Beoogd effect**

Voor de planonderdelen Bronkhorsterweg 33 Steenderen en Julianalaan 10 Laag-Keppel: uitvoering geven aan het thema 'Wonen' uit het Collegeprogramma, het thema 'Wonen en leefomgeving' uit de Programmabegroting en 'Wonen' en 'Leefbaarheid' uit het Coalitieakkoord.

Voor het planonderdeel verkoop openbaar groen: uitvoering geven aan het thema 'Financiën' uit het Collegeprogramma, het thema 'Wonen en leefomgeving' uit de Programmabegroting en de thema's 'Bescheiden vorm van besturen', 'De kracht van de samenleving koesteren', 'Burgerparticipatie verder uitbouwen', 'Financiën' en 'Leefbaarheid' uit het Coalitieakkoord. De planonderdelen ten aanzien van inpassen van de omgevingsvergunning en correcties zijn uitvoeringsaspecten die niet samenhangen met Collegeprogramma, Programmabegroting of Coalitieakkoord.

### **Argumenten**

*1.1 Exploitatieplan voor de ontwikkeling aan de Bronkhorsterweg 33 Steenderen is gewenst*

De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat bij een bestemmingsplan, dat een 'bouwplan' (bouw van een of meer woningen of andere hoofdgebouwen) mogelijk maakt, een exploitatieplan wordt vastgesteld. Dit plan geeft de gemeente een mogelijkheid om kosten te verhalen en aanvullende eisen te stellen, waaronder het voor de doelgroep beschikbaar houden van de te realiseren sociale koopwoningen.

De gronden binnen het plangebied zijn eigendom van de gemeente. Deze kan daardoor de kosten van de realisatie verhalen met de verkoop van de gronden en het gebied zelf inrichten. Kostenverhaal is in principe verzekerd en het is ook niet nodig om nadere eisen te stellen aan de inrichting van het gebied.

Desondanks is het wenselijk om een exploitatieplan vast te stellen. De gemeente heeft in het verleden de school gekocht. Inmiddels is gebleken dat ook andere partijen stellen dat zij het eigendomsrecht hebben. Daarom is het noodzakelijk rekening te houden met de mogelijkheid dat het plan niet door de gemeente wordt gerealiseerd, maar wellicht door de partijen. Als deze partijen het plan realiseren, kan de gemeente haar kosten niet verhalen via de verkoop van de gronden en niet meer sturen op inrichting van het gebied. In dat geval kan dit wel op basis van het exploitatieplan. Om deze redenen is voor de locatie Bronkhorsterweg 33 te Steenderen een exploitatieplan gewenst.

#### *2.1 Voor het overige is geen exploitatieplan nodig*

De gemeenteraad kan besluiten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het kostenverhaal van een 'bouwplan' (bouw van een of meer woningen of andere hoofdgebouwen) anderszins is verzekerd. Dit is bij de ontwikkeling aan de Julianalaan 10 in Laag-Keppel het geval. Daar is het kostenverhaal verzekerd middels een overeenkomst met de initiatiefnemer. Voor het overige bevat het bestemmingsplan geen 'bouwplan' en is kostenverhaal niet aan de orde.

#### *3.1 Er zijn geen onoverkomelijke planologische belemmeringen tijdens de ontwerpfase ontstaan.*

Voor de twee voorbereidingsplannen (drie locaties) zijn twee afzonderlijke voorbereidingsplannen opgesteld. Tevens zijn er enkele ambtshalve wijzigingen ten aanzien van inpassing van een omgevingsvergunning, correcties van onvolkomenheden en verkoop van gemeentegrond opgenomen. Voor een korte beschrijving van deze planonderdelen verwijzen wij u naar het onderdeel 'Inleiding' van dit voorstel.

Deze planonderdelen zijn samengevoegd tot één ontwerpbestemmingsplan. In het ontwerpplan is per planonderdeel een toelichting opgenomen waarmee de betreffende onderdelen van een ruimtelijke onderbouwing zijn voorzien. Iedere ruimtelijke onderbouwing met eventuele bijbehorende onderzoeken wijzen uit dat de plannen planologisch en economisch uitvoerbaar zijn. De planonderdelen passen binnen het geldende rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Volgens het gevoerde overleg met betrokken instanties (Waterschap Rijn en IJssel en Provincie Gelderland) bestaat er geen bezwaar tegen deze ontwikkelingen.

Het ontwerpbestemmingsplan is als één plan in procedure gebracht en heeft van 16 november t/m 27 december 2017 ter inzage gelegen. Op het ontwerp zijn geen zienswijze naar voren gebracht. Het wordt nu als één plan ter vaststelling aan u voorgelegd.

#### *4.1 Hoek Zomerweg-Hulsevoortseweg Achter-Drempt buiten het plan laten*

Het tijdelijke parkeerterrein op de hoek Zomerweg-Hulsevoortseweg in Achter-Drempt heeft een functie als parkeerterrein ten behoeve van het nabijgelegen voetbalvelden en kulturhus en als openbare parkeerplaats. Dit terrein, dat oorspronkelijk weiland was, zou aanvankelijk tot mei 2018 door de gemeente worden gehuurd van de eigenaar, het naastgelegen agrarische bedrijf. Met het verdwijnen van de school in Achter-Drempt, het uitbreiden van de voetbalvelden en het realiseren van het kulturhus (in Voor- en Achter-Drempt), is er parkeerruimte op de locatie van de voormalige school aan de Zomerweg beoogd en als

zodanig bestemd. Het nieuwe parkeerterrein wordt de komende tijd gerealiseerd. Daarbij zou de parkeervoorziening op de hoek Zomerweg-Hulsevoortseweg worden ontmanteld en weer als agrarische gronden in gebruik worden genomen. Een en ander zoals met de eigenaar is afgesproken. Daarom is het aanpassen van de bestemming 'Verkeer' naar 'Agrarisch' opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Echter is naar aanleiding van de informatieavond over het verplaatsen van het parkeerterrein vanuit de omgeving aangedrongen op behoud van het bestaande parkeerterrein naast het nieuw aan te leggen parkeerterrein. Dit houdt verband met de regelmatige drukte bij de voetbalvelden, het kulturhus en het nabijgelegen horecabedrijf. Naar aanleiding daarvan zijn met de eigenaar afspraken gemaakt over het in stand laten van het parkeerterrein. Daarmee kan de bestemming 'Verkeer' blijven gehandhaafd en kan de locatie buiten het bestemmingsplan worden gelaten.

### **Kanttelingen**

Niet van toepassing.

### **Kosten, baten en dekking**

De kosten van de ontwikkeling van Bronkhorsterweg 33 te Steenderen worden gedekt via de grondexploitatie en het exploitatieplan.

De kosten van de ontwikkeling aan de Julianalaan 10 Laag-Keppel en Sint Janstraat 69 Keijenburg worden gedekt via de legesverordening en een anterieure overeenkomst.

Voor het overige betreft het enkel ambtshalve aanpassingen van gemeentewege en is beperkt qua aard en omvang. Bij de verkoop van gemeentegrond zijn de kosten verdisconteerd in de verkoopprijs. Er zijn geen kostenposten voor externen voorzien.

Onverhoopte externe kosten worden gedekt door de begrotingspost 'Bestemmings- en structuurplannen algemeen'.

### **Uitvoering**

De initiatiefnemer wordt schriftelijk geïnformeerd over uw besluit.

Tevens vindt bekendmaking van het besluit plaats in Contact, het gemeenteblad en de Staatscourant. Het vastgestelde plan wordt beschikbaar gesteld op

[www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

### **Evaluatie**

Niet van toepassing.

Hengelo (Gld), 15-1-2018

|                                             |                  |
|---------------------------------------------|------------------|
| Burgemeester en wethouders van Bronckhorst, |                  |
| de secretaris,                              | de burgemeester, |
| B.J. Drewes                                 | M. Besselink     |

### **Bijlagen**

Geen