

GEMEENTE WIERDEN

Aan de raad

Wierden, 12 oktober 2010

Agendapunt:

Nummer: 257

Onderwerp: Bestemmingsplan en exploitatieplan Zenderink.

Samenvatting

Vanaf 25 juni 2009 heeft het bestemmingsplan Zenderink gedurende zes weken als ontwerp ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 14 zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend, voldoen aan de wettelijke vereisten en zijn derhalve ontvankelijk.

Het ontwerp-exploitatieplan Zenderink heeft met ingang van 2 juli 2009 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 5 zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend. Slechts één zienswijze is vanuit het belanghebbendenaspect ontvankelijk.

In de 'Notitie behandeling zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan & ontwerp-exploitatieplan Zenderink' zijn de ontvankelijke zienswijzen puntsgewijs samengevat en voorzien van een beantwoording door de gemeente. Daarin is aangegeven in hoeverre de reactie heeft geleid tot aanpassing van het plan.

De zienswijzen op het ontwerp-exploitatieplan hebben geen wijzigingen op het exploitatieplan tot gevolg. Wel zijn er door wijziging van het bestemmingsplan wijzigingen aangebracht in het exploitatieplan. Deze wijzigingen betreffen vooral wijzigingen in de exploitatiekaart en de exploitatieopzet.

De wijzigingen die zijn aangebracht naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen zijn opgenomen in de 'Staat van wijzigingen bestemmingsplan en exploitatieplan Zenderink'.

Aanleiding

Na enkele jaren van voorbereiding is het bestemmingsplan Zenderink gereed voor vaststelling door de raad. Er is gekozen voor een globale planvorm met uitwerkingsplicht. Het bestemmingsplan bestaat uit drie fases met uit te werken woonbestemmingen. In totaal voorziet het plan in de bouw van 80 woningen.

Doelstelling

De doelstelling is de ontwikkeling van een hoogwaardig, landschappelijk goed ingepaste woonwijk, waar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid voorop staan. Met Zenderink wordt invulling gegeven aan de kwalitatieve woningbehoefte in Wierden.

Informatie (meningsvorming)

Voorgeschiedenis

In 2006 is met de opstelling van een Masterplan gestart met de voorbereiding van de ontwikkeling van Zenderink. Er is vervolgens een interactieve gebiedstoets uitgevoerd, waarbij het hele plangebied is onderzocht. Daaropvolgend is een kwaliteitskaart, een structuurplan en een kadernotitie voor Zenderink opgesteld. Daarna zijn een aantal interactieve bijeenkomsten georganiseerd. De uitkomsten hiervan zijn verwerkt in de stedenbouwkundige schets. Op basis van deze schets is een bestemmingsplan en een exploitatieplan opgesteld.

Bestemmingsplan- en exploitatieplanprocedure

- Op 13 mei 2009 is het voorontwerp bestemmingsplan voor vooroverleg naar de provincie, VROM inspectie, Waterschap Regge en Dinkel en Tennet gestuurd met het verzoek binnen 4 weken te reageren;
- Alleen het Waterschap heeft binnen de termijn een (positieve) reactie gegeven;
- Met ingang van 25 juni 2009 heeft het ontwerp-bestemmingsplan 6 weken ter inzage gelegen;
- Met ingang van 2 juli 2009 heeft het ontwerp-exploitatieplan 6 weken ter inzage gelegen;
- De provincie heeft op 6 juli 2009 haar (negatieve) reactie in het kader van het vooroverleg gestuurd;
- Op 28 juli 2009 hebben wij een reactie op de inspraakreactie naar de provincie gestuurd;
- Gedurende de inzagetijd van het ontwerp-bestemmingsplan zijn 14 zienswijzen ingediend, waaronder een zienswijze van de provincie;
- Gedurende de inzagetijd van het ontwerp-exploitatieplan zijn 5 zienswijzen ingediend.

De termijn (van orde) om binnen 12 weken na einde terinzagelegging het bestemmingsplan te laten vaststellen is niet gehaald. De volgende redenen lagen hieraan ten grondslag:

- het bestemmingsplan is in overeenstemming gebracht met de uitgangspunten van de Omgevingsvisie en –verordening;
- er is een woningbehoefteonderzoek naar Zenderink uitgevoerd;
- er is een woonwensenonderzoek onder potentiële kopers uitgevoerd;
- er is nader akoestisch onderzoek uitgevoerd;
- er is aanvullend Flora- en faunaonderzoek gedaan.

Aandachtspunten

Voorwaarden Omgevingsvisie/-verordening

In haar zienswijze geeft de provincie aan dat het bestemmingsplan op grond van de Omgevingsverordening moet voldoen aan de volgende punten:

1. afstemming met buurgemeenten;
2. (actuele) onderbouwing van de woningbehoefte en het woningbouwprogramma in een door de provincie geaccordeerde woonvisie (de provincie vindt het niet wenselijk met het plan Zenderink vooruit te lopen op de af te stemmen regionale woningbouwprogrammering);
3. nadere onderbouwing hoe het plan Zenderink past binnen het principe van de zogenaamde SER-ladder, welke is opgenomen in het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel.

1. Afstemming buurgemeenten

De afstemming met buurgemeenten over het woningbouwprogramma heeft feitelijk plaats gehad in de procedure voor de woonvisie. De buurgemeenten hebben allen aangegeven in te kunnen stemmen met de Woonvisie.

2a. Onderbouwing woningbehoefte

Voor Zenderink is door Companen een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd. Uit deze 'Nadere analyse behoefte woningbouw Zenderink' blijkt dat Zenderink inspeelt op de kwalitatieve behoefte aan 150 woningen in het topsegment en daarmee nodig is voor het gemeentelijke woningbouwprogramma. Om de woonwensen verder in beeld te brengen is door Inbo een woonwensenonderzoek uitgevoerd. Uit het rapport 'Zenderink: Ruimte, privacy en zeggenschap op de rand van het Twentse landschap en Wierden' blijkt onder meer dat op basis van de huidige plannen een afzet van 50-75 kavels en 15-25 woningen binnen nu en drie jaar haalbaar is. De woningbehoefte voor Zenderink wordt met deze rapporten voldoende aangetoond.

2b. Prestatieafspraken 2010-2015

Met de provincie is overeenstemming bereikt over de woningbouwafspraken. Op 28 januari 2010 zijn de 'Prestatieafspraken Wonen gemeente Wierden' met de provincie ondertekend. De ontwikkeling van Zenderink past binnen de hierin gemaakte afspraken voor wat betreft capaciteit en inzet op duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. De prestatieafspraken 2010-2015 zijn doorvertaald in de Woonvisie 2010-2015.

2c. Woonvisie 2010-2015

De huidige woningvoorraad binnen de gemeente Wierden voldoet op dit moment door een ruim aanbod aan (half)vrijstaande woningen al in voldoende mate aan de woonbehoefte van gezinnen en doorstromers. Ook speelt de geplande nieuwbouw op uitbreidingslocaties kwantitatief in op deze vraag. Wel ligt er voor de groep doorstromers een kwaliteitsopgave. De gemeente wil aan deze opgave invulling geven door nieuwe woonconcepten te ontwikkelen in Zenderink. De woonconcepten zullen passend in het bestaande groene landschap gerealiseerd worden. Bij de ontwikkeling van de woonconcepten op ruime kavels zullen de thema's zelfbouw, (collectief) particulier opdrachtgeverschap en duurzaamheid een belangrijke rol gaan spelen.

De opmerkingen in de ambtelijke reactie van de provincie op de concept-Woonvisie hebben geen (nadelige) gevolgen voor de ontwikkeling van Zenderink. De Woonvisie is op 14 september 2010 vastgesteld door de raad en is conform de Omgevingsverordening aangeboden aan Gedeputeerde Staten.

3. Omgevingsvisie/-verordening

In de toelichting van het bestemmingsplan is in paragraaf 2.4 een beoordeling opgenomen van Zenderink aan de hand van het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. Mede gelet op de inzet op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid kan worden geconcludeerd dat Zenderink voldoet aan de uitgangspunten uit de Omgevingsvisie en -verordening.

Flora en faunaonderzoek

Uit het ecologisch onderzoek van de Grontmij uit 2007 bleek dat aanvullend onderzoek moest worden gedaan naar de voorkomende vleermuizen en steen- en kerkuilen in het plangebied Zenderink. Uit dit aanvullend onderzoek blijkt dat het realiseren van de voorgenomen plannen zal leiden tot handelingen die in strijd zijn met de verbodsbepalingen, zoals verwoord in de flora- en faunawet. Voor het overtreden van deze verbodsbepalingen kan een vrijstelling gelden of een ontheffing worden verleend. Voor zowel vogels als vleermuizen wordt in principe echter geen ontheffing meer verleend. Dit is alleen mogelijk indien sprake is van groot openbaar belang. Dorp- en stadsuitbreidingen worden niet altijd gezien als een reden van groot openbaar belang. Om het plan toch doorgang te laten vinden zal middels een activiteitenplan, waarin mitigerende en compenserende maatregelen worden opgenomen, aangetoond moeten worden dat er geen sprake is van een negatief effect op de soorten. Dienst Regelingen van het ministerie van LNV geeft dan een zogenoemde 'positieve afwijzing' af. Dit betekent dat de compenserende en mitigerende maatregelen voldoende zijn om negatieve effecten op beschermde soorten te voorkomen. De uilenwerkgroep Katoelenkickers heeft haar medewerking aan het compensatieplan toegezegd. De door Eelerwoude voorgestelde (compenserende)

maatregelen lijken alle realiseerbaar te zijn. De maatregelen om negatieve effecten te voorkomen, moeten voor de herinrichting worden uitgevoerd.

Akoestisch onderzoek

Uit het nader akoestisch onderzoek blijkt dat vanwege de Hexelseweg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op 7 woningen in de zuidoostelijke punt van het plangebied wordt overschreden. Voor de overige wegen geldt dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden. Middels bronmaatregelen (huidige dap-asfalt Hexelseweg vervangen door zoab) kan de geluidsbelasting worden teruggebracht, eventueel zelfs onder de voorkeursgrenswaarde. Ook zou een hogere grenswaarde procedure gevolgd kunnen worden als blijkt dat de geluidsbelasting niet onder de voorkeursgrenswaarde kan worden gebracht.

Zuidoostelijke punt van het plangebied

De zuidoostelijke punt van Zenderink ligt gedeeltelijk tegen het bedrijventerrein Kluinveen aan. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zouden de adviesafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' moeten worden aangehouden. De VNG adviseert een afstand vanaf de bedrijven van 50 m tot woningen en 25 m tot een gemêleerd gebied (bijvoorbeeld combinatie wonen/-werken) aan te houden. Dit betekent dat de zone ten westen van de West Kluinveenweg niet bebouwd zou kunnen worden. Dit in combinatie met de geluidsbelasting van de Hexelseweg boven de voorkeursgrenswaarde zorgt bij nader inzien voor beide kanten van de zuidoostelijke punt van het plangebied voor een milieutechnisch overbelaste situatie. Gelet op de uitgangspunten van Zenderink om een kwalitatief hoogwaardig en duurzaam woon- en leefmilieu te realiseren, wordt geadviseerd de zuidelijk-oostelijke punt van het plangebied (vanaf het fietspad ter hoogte van Hexelseweg 32 - West Kluinveenweg 15) te laten vallen. Dit deel zal in het bestemmingsplan Wierden-dorp worden meegenomen.

Woonwensenonderzoek

In samenwerking met de projectontwikkelaars is een woonwensenonderzoek gedaan onder potentiële kopers in Zenderink. In het rapport 'Zenderink: Ruimte, privacy en zeggenschap op de rand van het Twentse landschap en Wierden' wordt geconstateerd dat er een blijvende vraag naar het duurdere segment is in Zenderink en er een stukje meer van vraag is omdat de afgelopen jaren geen vergelijkbaar project is aangeboden. Op basis van de huidige plannen (zonder daarbij rekening te houden met concurrentie) is een afzet van 20-30 woningen/kavels binnen 1 jaar haalbaar. Binnen 3 jaar zijn 50-75 kavels en 15-25 woningen haalbaar. Verder blijkt dat de ontwikkeling van Zuidbroek en Zenderink gelijktijdig kan plaatsvinden omdat zij verschillende locatiekwaliteiten en concepten aanbieden en daardoor qua leefstijlgroepen niet concurreren. Tot slot is uit het woonwensenonderzoek gebleken dat een grote behoefte bestaat aan particulier opdrachtgeverschap.

Kredietcrisis

In het woningbehoefteonderzoek is Companen ook nog even kort ingegaan op de kredietcrisis en de gevolgen voor de woningbouw. Companen heeft de uitkomsten van voor en tijdens de crisis met elkaar vergeleken en geconstateerd dat de kwaliteitswens gelijk blijft, maar dat mensen op korte termijn een pas op de plaats maken. Inbo concludeert in het woonwensenonderzoek dat de kredietcrisis een beperkt effect heeft op de verhuisgeneigdheid van de respondenten. Driekwart geeft aan ondanks de crisis gewoon te willen verhuizen. Hierbij moet worden vermeld dat verkoop van de eigen woning voor de meeste woningzoekenden wel een kritische factor is. Hieraan kan tegemoet worden gekomen door onder meer een gefaseerde uitgifte (2010-2020) en langere optietermijnen.

Overleg projectontwikkelaars

Met de projectontwikkelaars is een intentieovereenkomst ondertekend (vijfpartijenovereenkomst).

Particulier opdrachtgeverschap

Nadat het ontwerp-bestemmingsplan en het ontwerp-exploitatieplan ter inzage hebben gelegen, heeft het woonwensenonderzoek plaatgevonden. Een belangrijke uitkomst was dat een grote behoefte bestaat aan particulier opdrachtgeverschap. Dit is aanleiding geweest om in het bestemmingsplan de regel met betrekking tot de uitvoerbaarheid gericht op de woningbouwcategorie particulier opdrachtgeverschap op te nemen en hier in het exploitatieplan (globaal) uitwerking aan te geven. In

de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat minimaal 60% van het plangebied in particulier opdrachtgeverschap moet worden uitgegeven.

Afnemende bevolkingsgroei

De bevolkingsprognoses geven aan dat de bevolkingsgroei zal afnemen en op termijn op lokaal niveau zelfs op verschillende plekken zal krimpen. Hoewel dit laatste niet direct wordt voorzien in Wierden, moet in de woningbouwplannen echter wel rekening worden gehouden met een afnemende bevolkingsgroei. Hierover heeft in het kader van de prestatieafspraken en de Woonvisie het afgelopen jaar intensief overleg met de provincie plaatsgehad. Dit heeft ertoe geleid dat woningbouwaantallen naar beneden zijn bijgesteld. Gelet op de diversiteit en lokalisering van de verschillende plannen heeft de gemeente ervoor gekozen om gelijktijdig te starten met de realisatie van de Berghorst in Enter, de Kleen Esch in Hoge Hexel en Zuidbroek en Zenderink in Wierden. De uitvoering van alle plannen zal echter gefaseerd plaatshebben, om te voorkomen dat voor leegstand wordt gebouwd. Zo wordt in Zenderink in drie fases gebouwd. Daarnaast is de vraag gesteld of de realisatie van Zenderink naast Zuidbroek nog noodzakelijk is. Deze vraag dient bevestigend te worden beantwoord. Zenderink richt zich namelijk op een geheel andere doelgroep dan Zuidbroek of andere woningbouwprojecten in de gemeente. In Zenderink wordt gelet op de aanwezige landschappelijke kwaliteiten ingezet op een hoge ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Hiermee onderscheidt Zenderink zich bewust van andere woningbouwprojecten. Indien Zenderink niet wordt ontwikkeld, is de kans groot dat de Wierdense meer vermogende inwoners hun woonwensen buiten de gemeente Wierden zullen invullen.

Duurzaamheid

Duurzaamheid is een belangrijk aandachtspunt voor Zenderink. Dit is door het college onderschreven in de raadsvergadering van 24 juni 2008, waarin naar aanleiding van een motie is toegezegd duurzaamheid voor Zenderink uit te werken. Ook in het Klimaatprogramma 2009-2012, dat in januari 2009 is vastgesteld door de raad, is Zenderink opgenomen als duurzaam te ontwikkelen woningbouwlocatie. Duurzaamheid krijgt invulling in de openbare ruimte (water, groen) en op woningniveau. Dat laatste wordt gezamenlijk met de toekomstige particuliere bouwers uitgewerkt vanaf eind 2010. In het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan worden zoveel mogelijk voorwaarden voor duurzaamheid gecreëerd (bijvoorbeeld aandacht voor zonoriëntatie van dakhellingen). Door een gezamenlijke uitwerking wordt gezorgd voor kennis en draagvlak bij de toekomstige bewoners. Particulier opdrachtgeverschap draagt ook bij aan duurzaamheid.

Exploitatieplan

Sinds 1 juli 2008 heeft de Grondexploitatiewet als onderdeel van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening rechtskracht gekregen. Doel van de wet is te komen tot een verbetering van het stelsel van kostenverhaal en het kunnen stellen van locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie. In de wet is opgenomen dat een gemeente de gemaakte kosten op een particuliere grondeigenaar *moet* verhalen in het geval deze eigenaar tot ontwikkeling van een bouwplan overgaat. Dit betekent dat een bestemmingsplan dat een bouwplan mogelijk maakt pas vastgesteld kan worden, nadat er duidelijkheid is over het verhalen van kosten op de grondeigenaar. Daarnaast kan de gemeente eisen stellen met betrekking tot de te ontwikkelen locatie, zoals kwaliteitseisen van het openbaar gebied.

De wet geeft in principe twee manieren voor gemeenten om de kosten te verhalen op grondeigenaren en locatie-eisen te stellen:

1. Via een *privaatrechtelijke overeenkomst* met een grondeigenaar op vrijwillige basis. In deze overeenkomst kunnen beide partijen over alle mogelijke onderwerpen afspraken met elkaar maken.
2. Wanneer het niet lukt om er met de grondeigenaar via een privaatrechtelijke overeenkomst uit te komen, dan moet de gemeente een *exploitatieplan* opstellen. In het exploitatieplan legt de gemeente het verhalen van kosten bindend op aan de grondeigenaar.

In dit geval moet er een exploitatieplan worden vastgesteld aangezien het kostenverhaal nog niet via privaatrechtelijke overeenkomst is geregeld, er locatie-eisen gesteld worden en er particulier opdrachtgeverschap is gewenst. Het exploitatieplan moet tegelijkertijd worden vastgesteld en bekendgemaakt met het bestemmingsplan. Er is sprake van een globaal exploitatieplan. Nadat

uitwerking van het bestemmingsplan plaatsvindt, wordt er ook een uitgewerkt exploitatieplan vastgesteld.

Beoogd effect

Het beoogde effect is een vastgesteld globaal bestemmingsplan voor het plangebied Zenderink, zodat de komende jaren gefaseerd kan worden gewerkt aan de uitwerking en realisatie van de drie deelgebieden. Met de ontwikkeling van de woonwijk wordt vanwege het unieke karakter en ligging en de inzet op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid invulling gegeven aan de kwalitatieve woningbehoefte in Zenderink.

Inzet aan middelen

Uit het exploitatieplan blijkt dat Zenderink op basis van huidige uitgangspunten met een positief resultaat is te realiseren. Jaarlijks zal het exploitatieplan worden geactualiseerd en op het moment dat er een uitwerkingsplan wordt vastgesteld zal er eveneens een uitwerking van het exploitatieplan worden vastgesteld. Op deze wijze wordt de aandacht voor de financiële positie van dit project geborgd. Uitgangspunt van de ontwikkeling is dat het minimaal kostendekkend is te realiseren.

Planning

Na de vaststelling door de raad wordt het raadsbesluit inclusief de nota beoordeling zienswijzen direct naar Gedeputeerde Staten en naar de VROM-inspectie gestuurd. Beide organen dienen binnen zes weken te beoordelen of zij een reactieve aanwijzing zullen geven op het vastgestelde bestemmingsplan. Indien één van beide hiervoor kiest, zal deze reactieve aanwijzing door de gemeente verwerkt worden in het plan en daarna komt het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage te liggen. Degenen die eerder een zienswijze hebben ingediend, kunnen in beroep gaan tegen het plan en belanghebbenden kunnen in beroep tegen de onderdelen, die in het plan zijn gewijzigd. Het beroep wordt ingesteld bij de Raad van State. Eventueel kan men samen met het beroep een verzoek doen om schorsing van het bestemmingsplan. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het bestemmingsplan begin maart 2011 onherroepelijk. Na vaststelling van het globale plan kan worden gestart met de uitwerking van het eerste plandeel.

In de tijd gezien ziet de planning er als volgt uit:

25 oktober 2010	Bezwaarden en omwonenden uitnodigen voor toelichting stand van zaken en vervolprocedure
15 november 2010	Informatieronde GG
7 december 2010	Vaststelling bestemmingsplan en exploitatieplan door gemeenteraad
9 december 2010	Vastgestelde bestemmingsplan naar provincie en inspectie sturen (6wk)
7 januari 2011	Mededeling aan eigenaren dat bestemmingsplan en exploitatieplan is vastgesteld
19 januari 2011	Publicatie vaststelling bestemmingsplan en exploitatieplan
20 januari – 2 maart 2011	Vastgestelde bestemmingsplan en exploitatieplan liggen ter inzage

Communicatie naar burgers

Diegenen die een zienswijze hebben ingediend, ontvangen een uitnodiging voor de inforonde Grondgebied. Daarnaast worden de bezwaarden en omwonenden voor een aparte informatiebijeenkomst uitgenodigd. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt conform de wettelijke voorschriften gepubliceerd en gedurende zes weken ter inzage gelegd.

Voorstel

1. in te stemmen met de "Notitie behandeling zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan & ontwerp-exploitatieplan Zenderink", welke notitie wordt geacht deel uit te maken van dit besluit, en de

GEMEENTE WIERDEN

RAADSBESLUIT

Nr.: Raad2010257

Besluit van de gemeenteraad van Wierden over het bestemmingsplan en exploitatieplan Zenderink.

De raad, gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 oktober 2010

Besluit

1. in te stemmen met de "Notitie behandeling zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan & ontwerp-exploitatieplan Zenderink", welke notitie wordt geacht deel uit te maken van dit besluit, en de ingediende zienswijzen gedeeltelijk niet-ontvankelijk, gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren;
2. in te stemmen met de "Staat van wijzigingen bestemmingsplan en exploitatieplan Zenderink", welke staat wordt geacht deel uit te maken van dit besluit;
3. het bestemmingsplan "Zenderink" gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de kaart met ID-plannummer: NL.IMRO.0189.BP2009000006-0003 van oktober 2010;
4. het exploitatieplan "Zenderink" gewijzigd vast te stellen overeenkomstig bijgaand rapport met het rapportnummer 07/10/10 - Wierden/002.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Wierden d.d. 7 december 2010.

De raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

drs. W.H.J. Wienk

ing. J.H.M. Robben