



Datum vergadering Gemeenteraad ¹	Voorstelnummer	Agendapunt
1 oktober 2013	RV/13/00350	17

Datum vergadering Voorbereidende gemeenteraad	Voorstelnummer	Agendapunt
17 september 2013	RV/13/00350	6

Voorstel ingebracht door M. Dussen
Begrotingsprogramma Wonen
Portefeuillehouder G.J. van Ingen

Onderwerp Bestemmingsplan 'Zoelen, Scharenburg
2e fase'

Geacht raadslid,

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Zoelen, Scharenburg 2e fase' met inachtneming van beslispunten 2, 3 en 4 zowel in digitale vorm als in analoge vorm gewijzigd vast te stellen.
2. De zienswijzen ontvankelijk te verklaren en te beantwoorden zoals opgenomen in de 'Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) bestemmingsplan Zoelen, Scharenburg 2^o fase'.
3. De aanpassingen die staan in de 'Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) bestemmingsplan Zoelen, Scharenburg 2^o fase' vast te stellen en deel te laten uitmaken van het bestemmingsplan 'Zoelen, Scharenburg 2e fase'.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen ten behoeve van het bestemmingsplan.

Inleiding

Het plangebied ligt in het oosten van Zoelen en sluit aan op bestaande woningen aan de Soel en de al gebouwde woningen in Scharenburg. Op basis van het huidige bestemmingsplan is de realisatie van 14 dure koopwoningen mogelijk. Door de veranderde marktomstandigheden wil de projectontwikkelaar maximaal 35 woningen realiseren. 33 van deze woningen namen wij op in dit bestemmingsplan. Voor de andere 2 woningen gebruiken wij het geldende bestemmingsplan. Een deel van die 33 woningen zijn huurwoningen. U maakte in het beleid van de gemeente Buren kenbaar om woningbouw in het goedkope segment te stimuleren. En dan met name in het deelgebied Buren. Dit deed u om aan de vraag naar goedkope woningbouw te voldoen. Het voorliggende bestemmingsplan met de daarin opgenomen 33 woningen past binnen dat beleid. Ook de 2 andere woningen passen binnen dat beleid.

De woningcorporatie die verantwoordelijk is voor de realisatie van de huurwoningen, kan deze woningen alleen realiseren als zij deze in het jaar 2013 op haar balans voor toekomstige bouwplannen kan zetten. Hiervoor heeft zij een bouwtitel in de vorm van een omgevingsvergunning nodig. Daarom brachten wij dit bestemmingsplan samen met de benodigde omgevingsvergunning voor de eerste 14 woningen, in procedure. Hiervoor pasten wij de coördinatieverordening toe.

1

Besluit gemeenteraad:

Zonder hoofdelijke stemming conform besloten.

Motie VVD: inrichting plan: unaniem aangenomen.

Motie PvdA: proportionaliteit verkeersafwikkeling: unaniem aangenomen.



Doel / meetbaar effect

Wij willen de bouw van de (huur)woningen in dit plan snel mogelijk maken. Daarom verzoeken wij u om dit bestemmingsplan op 1 oktober 2013 vast te stellen. Daarbij verlenen wij tegelijkertijd de omgevingsvergunning voor de bouw van de eerste 14 woningen. Het nu voorliggende voorstel maakt dat mogelijk.

Argumenten

1.1 Het aanbod van woningen sluit beter aan bij de vraag.

Bij de vaststelling van de prioriteitstelling woningbouw hielden we rekening met een groot aantal belangen. Dat moesten we ook omdat we al op veel plekken vergaande afspraken maakten over woningbouw. Dat had twee gevolgen:

1. in de plannen stonden minder goedkope woningen dan eigenlijk nodig was;
2. in de deelgebieden Lienden, Maurik en Beusichem werd in verhouding meer gebouwd dan in het deelgebied Buren.

1.2 De extra woningen passen binnen de woningbouwplanning.

Door extra capaciteit beschikbaar te stellen voor het plan Scharenburg maken we mogelijk dat er in het deelgebied Buren meer goedkope woningen komen. In dat deelgebied is momenteel een tekort aan dergelijke woningen en de vraag daarnaar is groot. De extra capaciteit is beschikbaar omdat er andere plannen in het deelgebied Buren niet doorgaan.

1.3 Het plan past binnen de coördinatieverordening.

Op 26 februari 2013 stelde u de 'Coördinatieverordening gemeente Buren' vast. Op basis van artikel 4 van de verordening kan het college de procedure voor het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning coördineren.

Door beide procedures te combineren hoeven de burgers slechts 1 keer een zienswijze in te dienen. Daarnaast is er rechtstreeks beroep mogelijk bij de Raad van State. Dit betekent een versnelling van het project. Deze is nodig om te voldoen aan de wens van de woningbouwcorporatie. Deze kan de beoogde huurwoningen alleen realiseren als zij de omgevingsvergunning voor de woningen nog dit jaar krijgen. Het afzonderlijk volgen van beide procedures vertraagt de planning dusdanig, dat de woningbouwcorporatie niet in 2014 kan starten met de bouw van de woningen.

1.4 Op het bestemmingsplan is de Crisis en Herstelwet van toepassing.

De Crisis- en Herstelwet (Chw) is een instrument om de economie te stimuleren in crisistijden, met name de bouwsector. De wet voorkomt trage en lange planologische procedures. Zo verplicht de wet de Raad van State om de zaak versneld te behandelen. Ook moet de Raad van State binnen zesentwintig weken na afloop van de beroepstermijn uitspraak doen.

1.5 Het bestemmingsplan voorziet in een goede ruimtelijke ordening.

Op basis van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet de gemeenteraad bestemmingsplannen vaststellen met het oog op een goede ruimtelijke ordening. De regels en verbeeldingen – inclusief de voorgestelde aanpassingen zoals beschreven in de procesnota – zorgen er voor dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Wij maakten een zorgvuldige afweging waarin wij de zorgen van omwonenden onderschreven en erkenden, maar waarin het regionale belang doorslaggevend was. Dit beschreven wij uitgebreid in de toelichting van het bestemmingsplan.

2.1 De gemeente moet vastleggen welke ondergrond gebruikt is. Ook moet het bestemmingsplan een geometrische plaatsbepaling bevatten.

De wet zegt dat bij het vaststellen van een bestemmingsplan duidelijk moet zijn welke ondergrond gebruikt is. In dit geval gaat het om de grootschalige basiskaart Nederland (GBKN) van 24 oktober 2012.

De wet vermeldt ook dat digitale bestemmingsplannen een geometrische plaatsbepaling moeten bevatten van het plangebied. Dit digitale bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten zoals opgenomen in het bestand: NL.IMRO.0214.ZOEBP20130002-vg01.

3.1 *De zienswijzen voldoen aan de in de wet gestelde eisen:*

26 personen en/of organisaties dienden een zienswijze in. Alle 26 deden dit voor het einde van de zienswijzetermijn. Alle zienswijzen voldoen ook aan de overige ontvankelijkheidseisen (naam en adres indiener, dagtekening, etc.). Alle 26 zienswijzen zijn daarom ontvankelijk. De beantwoording van de zienswijzen staat in de "Nota behandeling zienswijzen en ambtshalve aanpassingen (procesnota) bestemmingsplan Zoelen, Scharenburg 2^e fase".

3.2 *De zienswijzen zijn deels gegrond en deels ongegrond.*

Een deel van de zienswijzen is ongegrond. Een ander deel leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan. Enkele aanpassingen verwoorden wij hieronder:

- wij pasten het woningbouwprogramma aan. Deze verlaagden wij van 40 woningen naar 35 woningen. Van deze 35 woningen maken wij er 33 in dit bestemmingsplan mogelijk. Voor de andere 2 woningen maken wij gebruik van het geldende bestemmingsplan;
- op basis van het verkleinde woningbouwprogramma, pasten wij de omvang van het plangebied aan. Deze verkleinden wij;
- wij voerden nader onderzoek uit naar de verkeersveiligheid en verkeersintensiteit op de Scharenburg, als gevolg van dit bestemmingsplan. De resultaten verwerkten wij in de toelichting van het bestemmingsplan. Deze leidde niet tot een inhoudelijke aanpassing.

Daarnaast voerden wij een (ambtshalve) aanpassingen door. Deze aanpassing ziet toe op geactualiseerd waterhuishoudkundig onderzoek. De uitkomsten van dat onderzoek namen wij op als bijlage van de toelichting. Deze verwerkten wij ook in de toelichting van het bestemmingsplan.

Voor een uitgebreid en volledig overzicht van alle zienswijzen en aanpassingen verwijzen wij u naar de procesnota. Deze voegden wij bij als achtergrondinformatie 1 toe aan dit raadsvoorstel.

4.1 *De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat u moet beslissen over een exploitatieplan als er sprake is van een bouwplan.*

De wet zegt dat u een exploitatieplan moet vaststellen als er sprake is van een bouwplan. Hiervan kunt u afwijken als het verhaal van kosten op een andere manier is geregeld.

De gemeente stelde dit bestemmingsplan op naar initiatief van projectontwikkelaar Van Wanrooy Projectontwikkeling. Met de initiatiefnemer sloten wij een anterieure overeenkomst waarin wij het kostenverhaal regelden. U hoeft daarom geen exploitatieplan vast te stellen.

Kanttekeningen

1.1 *De risico's zijn bij een gecoördineerd besluit groter.*

De voorbereiding van een gecoördineerd besluit vraagt meer tijd. De coördinatie vindt echter plaats op verzoek van de initiatiefnemer. Deze is dan ook (mede) verantwoordelijk voor de juiste afstemming. Het stedenbouwkundig bureau dat het bestemmingsplan maakt, is ook verantwoordelijk voor aanvraag van de omgevingsvergunning. Hierdoor beperken we de risico's zoveel mogelijk.

De initiatiefnemer vroeg inmiddels de benodigde vergunning voor de eerste 14 woningen aan. Deze legden wij tegelijk met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage.

1.2 *Vaststelling van het bestemmingsplan levert mogelijk een beroepzaak op bij de Raad van State.*

In het bestemmingsplan maken wij meer woningen mogelijk dan het voorheen geldende bestemmingsplan toestond. De kans bestaat dat, naar aanleiding van zienswijzen die wij ontvingen, een belanghebbende beroep instelt bij de Raad van State. In dat geval doorloopt het bestemmingsplan een versnelde procedure bij de Raad van State. Dit beschreven wij eerder in lid 1.4 van de bovenstaande argumenten.

Financiën

Het kostenverhaal regelden wij door het sluiten van een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer. Alle kosten die verband houden met de planontwikkeling komen daardoor voor rekening van de initiatiefnemer.

Uitvoering

- Planning

Datum	Actie
5 september 2013	Behandeling in presidium
17 september 2013	Behandeling in vergadering voorbereidende gemeenteraad
1 oktober 2013	Vaststelling door besluitvormende gemeenteraad
10 oktober 2013 – 20 november 2013	Vastgesteld bestemmingsplan ter inzage (beroepstermijn)

- Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan publiceren wij in de Stad Buren, in de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Belanghebbenden en de indieners van een zienswijze ontvangen een brief waarin de gevolgen van uw besluit staan.

- Evaluatie

Na afloop van de beroepstermijn plaatsen wij een bericht in het raadsjournaal. Hierin informeren we u of iemand beroep instelde tegen het bestemmingsplan.

Burgerparticipatie

We volgden de wettelijke procedure. Het ontwerpbestemmingsplan lag van 6 juni 2013 tot en met 17 juli 2013 ter inzage. Iedereen had in die periode de mogelijkheid om het bestemmingsplan te bekijken op www.ruimtelijkeplannen.nl of www.buren.nl. In deze periode kon iedereen een zienswijze indienen.

Deregulering

Er is geen sprake van nieuwe wet- en regelgeving. Dit onderdeel is daarom niet van toepassing op het voorliggende advies.

Achtergrondinformatie

- de niet geanonimiseerde Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) bestemmingsplan Zoelen, Scharenburg 2^o fase, inclusief alle zienswijzen;
- concept vastgesteld bestemmingsplan (alleen in de leeskamer);
- ontwerp omgevingsvergunning (alleen digitaal).

Burgemeester en wethouders van Buren,
de secretaris, de burgemeester,
mr. R.P. van der Starre J.A. de Boer

Bijlagen:

- raadsbesluit;
- ontwerpbestemmingsplan (alleen digitaal);
- anonieme Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) bestemmingsplan bestemmingsplan Zoelen, Scharenburg 2^o fase.

Datum vergadering Gemeenteraad	Voorstelnummer	Agendapunt
1 oktober 2013	RV/13/00350	17

Datum vergadering Voorbereidende gemeenteraad	Voorstelnummer	Agendapunt
17 september 2013	RV/13/00350	6

Onderwerp **Bestemmingsplan 'Zoelen,
Scharenburg 2e fase'**

De Gemeenteraad van Buren;

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders 20 augustus 2013;

besluit:

1. het bestemmingsplan 'Zoelen, Scharenburg 2e fase' met inachtneming van beslispunten 2, 3 en 4 zowel in digitale vorm als in analoge vorm gewijzigd vast te stellen.
2. De zienswijzen ontvankelijk te verklaren en te beantwoorden zoals opgenomen in de 'Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) bestemmingsplan Zoelen, Scharenburg 2^e fase'.
3. De aanpassingen die staan in de 'Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) bestemmingsplan Zoelen, Scharenburg 2^e fase' vast te stellen en deel te laten uitmaken van het bestemmingsplan 'Zoelen, Scharenburg 2e fase'.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen ten behoeve van het bestemmingsplan.

Vastgesteld in de openbare
vergadering van 1 oktober 2013

De griffier,

De voorzitter,


G. van Droffelaar


J.A. de Boer