

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Z a l t b o m m e l ;

Overwegende,

- Dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening gewenst is voor het gebied ten zuiden van de woonwijk Dijkzicht, aan de oostzijde van de kern Zuilichem, een bestemmingsplan vast te stellen waarin de ruimtelijke ontwikkelingen voor dat gebied worden vastgesteld;
- Dat hiertoe het bestemmingsplan "Zuilichem, Dijkzicht-Zuid" is opgesteld;
- Dat dit bestemmingsplan conform de gemeentelijke inspraakverordening aan inspraak onderwerpen is geweest en dat over het ontwerp-bestemmingsplan overleg met het waterschap Rivierenland en de provincie Gelderland heeft plaatsgevonden;
- Dat het ontwerp-bestemmingsplan voor een ieder ter inzage heeft gelegen van 1 september 2011 tot en met 12 oktober 2011;
- Dat zienswijzen zijn ingediend;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 1 november 2011

gelet op afdelingen 3.1 en 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening;
gelet op hoofdstuk 1 en 3 van het Besluit ruimtelijke ordening;
gelet op artikel 6.12 juncto artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening;
gelet op de Inspraakverordening van de gemeente Zaltbommel;
gelet op artikel 12.2 van de Woningwet;

b e s l u i t :

1. De geactualiseerde exploitatieopzet voor het woningbouwplan "Zuilichem, Dijkzicht-Zuid" vast te stellen;
2. Ten behoeve van het kostenverhaal geen exploitatieplan vast te stellen;
3. De voorgestelde beantwoording van de zienswijzen als opgenomen in de bijlage "Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) bestemmingsplan "Zuilichem, Dijkzicht-Zuid" vast te stellen en integraal deel te laten uitmaken van het bestemmingsplan "Zuilichem, Dijkzicht-Zuid"
4. De zienswijzen gelet op beslispoint 3 ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond te verklaren;
5. Met inachtneming van wat is genoemd onder beslispoint 3 en 4 het bestemmingsplan "Zuilichem, Dijkzicht-Zuid", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand: NL.IMRO.0297.ZLMBP20100008-VS01.gml met de bijbehorende bestanden gewijzigd vast te stellen waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN van april 2010;
6. De afgeleide analoge verbeelding van het onder beslispoint 5 genoemde bestemmingsplan vast te stellen.
7. De VROM-inspectie te verzoeken het vaststellingsbesluit eerder bekend te maken dan zes weken na vaststelling;
8. Kennis te nemen van het "Eindverslag inspraak welstandsvrij bestemmingsplan Zuilichem, Dijkzicht-Zuid";

9. Voor het plan "Zuilichem, Dijkzicht-Zuid" geen redelijke eisen van welstand ('welstandscriteria') van toepassing te verklaren.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Zaltbommel in
zijn vergadering van donderdag 8 december 2011

De raad voornoemd,
de raadsgriffier,


drs. M.S.P. Muurling

de voorzitter,


A. van den Bosch

RAAD 8/17/2011.
hamaduk

gemeente
Zaltbommel



Adviesnota voor de raad

Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan "Zuilichem, Dijkzicht-Zuid"
Datum collegebesluit : dinsdag 1 november 2011
Datum raadsvergadering : donderdag 8 december 2011
Agendapunt : 6.
Portefeuillehouder : wethouder Bragt
Nummer postregistratie :
Naam programma : 2.6.1. Ruimte en Wonen
Inlichtingen bij : Auke Sybesma
Tel.nr. : 0418 – 681 681
Email : adsybesma@zaltbommel.nl

Voorstel

1. De geactualiseerde exploitatieopzet voor het woningbouwplan "Zuilichem, Dijkzicht-Zuid" vast te stellen;
2. Ten behoeve van het kostenverhaal geen exploitatieplan vast te stellen;
3. De voorgestelde beantwoording van de zienswijzen als opgenomen in de bijlage "Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) bestemmingsplan "Zuilichem, Dijkzicht-Zuid" vast te stellen en integraal deel te laten uitmaken van het bestemmingsplan "Zuilichem, Dijkzicht-Zuid"
4. De zienswijzen gelet op beslispunt 3 ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond te verklaren;
5. Met inachtneming van wat is genoemd onder beslispunt 3 en 4 het bestemmingsplan "Zuilichem, Dijkzicht-Zuid", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand: NL.IMRO.0297.ZLMBP20100008-VS01.gml met de bijbehorende bestanden gewijzigd vast te stellen waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN van april 2010;
6. De afgeleide analoge verbeelding van het onder beslispunt 5 genoemde bestemmingsplan vast te stellen.
7. De VROM-inspectie te verzoeken het vaststellingsbesluit eerder bekend te maken dan zes weken na vaststelling;
8. Kennis te nemen van het "Eindverslag inspraak welstandsvrij bestemmingsplan Zuilichem, Dijkzicht-Zuid"
9. Voor het plan "Zuilichem, Dijkzicht-Zuid" geen redelijke eisen van welstand ('welstandscriteria') van toepassing te verklaren.

Inleiding

De woningbouwlocatie "Zuilichem, Dijkzicht-Zuid" ligt aan de oostzijde van Zuilichem ten zuiden van de bestaande wijk "Dijkzicht" en wordt ontsloten via de Uilkerweg. Dit zal de hoofdontsluiting zijn; een tweede ontsluiting is voorzien via de Nieuwstraat. Het plan voorziet in de realisatie van maximaal 108 woningen. De gemeente heeft in de periode 2007-2008 de gronden in het plangebied verworven. In de periode eind 2008-begin 2011 is een complex planvoorbereidingsproces doorlopen. Over de oorzaak hiervan bent u gedurende de looptijd van dit proces geïnformeerd. Het bestemmingsplan is flexibel van opzet, zodat potentiële marktpartijen en/of kopers zo veel mogelijk vrijheid hebben qua te realiseren woningtypen. De verwachting is dat dit de verkoopbaarheid van de kavels bevordert. Het

bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om verscheidene woningtypen te bouwen, te weten vrijstaande, aaneengebouwde, twee-aaneengebouwde (tweekappers) en gestapelde woningen. Deze flexibiliteit heeft ertoe geleid dat vrijheid ontstaat qua aantal te realiseren woningen. Of het maximaal aantal toegestane woningen daadwerkelijk wordt gebouwd, is bovenal afhankelijk van de marktsituatie op het moment dat de bouw plaatsvindt. Het Coalitieakkoord 2010-2014 vermeldt dat bij nieuwe ruimtelijke projecten wordt beoordeeld in welk deel van het project welstandsvrij kan worden gebouwd. Daarom, en ook om de verkoopbaarheid van het plan te bevorderen, is ervoor gekozen om geen welstandscriteria voor het plan op te stellen. In het plan zal welstandsvrij kunnen worden gebouwd.

Doel / meetbaar effect

1. Uitvoering geven aan het Kwalitatief Woningbouwprogramma 2005-2014 en het invullen van de behoefte aan starterswoningen.
2. Het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure is noodzakelijk om over te kunnen gaan naar de realisatiefase van het woningbouwplan "Zuilichem, Dijkzicht-Zuid".

Argumenten

1.1 In de Nota Grondbeleid is bepaald dat u bevoegd bent om de exploitatieopzet vast te stellen.

U heeft op 2 december 2010 besloten de exploitatieopzet voor het woningbouwplan "Zuilichem, Dijkzicht-Zuid" vast te stellen met een verwacht tekort van € 525.000.-. Wij hebben toegezegd dat u bij vaststelling van het bestemmingsplan een geactualiseerde exploitatieopzet ter vaststelling krijgt voorgelegd. Door de huidige marktomstandigheden zijn wij genoodzaakt om de uitgangspunten voor exploitatieberekeningen aan te passen. De verwachting is dat de recessie nog even voortduurt waarbij de verwachting is dat de grondprijzen niet zullen stijgen, vandaar dat de opbrengstinflatie op 0% uitkomt. De termijn waarbinnen de gronden verkocht zullen worden is ook opgelopen waardoor wij de termijn van de uitgifte met 25% hebben verlengd conform het KWP3. In september hebben wij de grondprijzen laten taxeren door twee makelaars. Op basis van die waarden zijn de exploitatieopzetten doorgerekend. De getaxeerde waarde kwam circa 10% lager uit dan de waarde waarmee eerst was gerekend. Samenvattend zijn de uitgangspunten voor de hernieuwde exploitatieberekeningen:

- Kosteninflatie 1,5%
- Opbrengsteninflatie 0%
- Looptijd verlengen met 25%
- Grondprijzen woningbouw op basis van taxaties september 2011.

Voor het plan "Zuilichem, Dijkzicht-Zuid" heeft dit tot gevolg dat het exploitatietekort € 1,4 mln. bedraagt. Voor dit bedrag is een voorziening getroffen. De financiële consequenties van het doorberekenen van de nieuwe uitgangspunten zijn in de 2^{de} BURAP 2011 opgenomen. Het tekort is hiermee gedekt. Opgemerkt wordt dat stoppen geen optie is; er zijn afspraken met derde partijen gemaakt en een gedeelte van de kavels is in de verkoop. Tijdens de Woonmarkt 2011 is gebleken dat er ruime belangstelling voor het plan "Zuilichem, Dijkzicht-Zuid" bestaat, in het bijzonder voor de starterswoningen en de kavels aan de westzijde van het plangebied.

2.1 U dient expliciet een besluit te nemen over een eventueel kostenverhaal.

Op basis van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan een exploitatieplan worden vastgesteld. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk als verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is. Verhaal van kosten voor grondexploitatie, planschade en nadeelcompensatie kan worden gewaarborgd door middel van het sluiten van een anterieure overeenkomst. De gronden in het plangebied van "Zuilichem, Dijkzicht-Zuid" zijn in eigendom van de gemeente. Er is dan ook geen noodzaak om u een exploitatieplan ter vaststelling dan wel een anterieure overeenkomst ter instemming voor te leggen.

3.1 Vanaf 1 september 2011 hebben gedurende zes weken (tot en met 12 oktober 2012) onder meer ter inzage gelegen:

het ontwerp-bestemmingsplan "Zuilichem, Dijkzicht-Zuid"

het ontwerp-raadsbesluit

Het ontwerp-bestemmingsplan is zo veel mogelijk volgens de standaard van de gemeente Zaltbommel opgesteld. Uit geen van de (deel)onderzoeken is gebleken dat de ontwikkeling van het plan niet haalbaar is.

3.2 Bij het uitwerken van het voorontwerp-bestemmingsplan in een ontwerp-bestemmingsplan is voor – zover van belang, mogelijk en noodzakelijk – rekening gehouden met de opmerkingen van omwonenden, belanghebbenden evenals opmerkingen voortkomend uit het vooroverleg met instanties.

Een aantal belanghebbenden is van mening dat dit niet in afdoende mate is gedaan en heeft gedurende de periode van ter inzage legging een zienswijze ingediend op het ontwerp-bestemmingsplan.

4.1 In de "Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) bestemmingsplan "Zuilichem, Dijkzicht-Zuid" wordt uitgebreid gereageerd op de ingediende zienswijzen waarin het doorlopen proces, een inhoudelijke samenvatting van de zienswijzen en onze reactie zijn opgenomen.

Kortheidshalve wordt naar deze "Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) bestemmingsplan "Zuilichem, Dijkzicht-Zuid" verwezen. Wel merken wij op dat de provincie een zienswijze heeft ingediend. De provincie stelt dat niet beoordeeld kan worden of het plan past in de regionale woningprogrammering. Regio Rivierenland heeft nog geen kwalitatief en kwantitatief woningbouwprogramma vastgesteld. De provincie verwacht echter dat aan de zienswijze geen verdere gevolgen hoeven te worden verbonden, omdat de provincie zich ervan bewust is dat de gemeente Zaltbommel een van de gemeenten is die voorop loopt als het gaat om kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwprogrammering. Voor een reactie op de zienswijze wordt verwezen naar de nota.

5.1 Hiermee wordt voldaan aan wat wettelijk is vereist.

In de wet is bepaald dat vaststelling van het bestemmingsplan door de raad plaats moet vinden binnen 12 weken na het einde van de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan (termijn van orde). Met het vaststellen van het bestemmingsplan is het juridisch-planologisch kader voor de ontwikkeling van het plangebied vastgelegd.

6.1. Er wordt zowel een digitale versie als een analoge versie van het bestemmingsplan vastgesteld.

Sinds 1 januari 2010 moeten alle nieuwe ruimtelijke plannen digitaal gemaakt, vastgesteld en beschikbaar worden geteld. Bij vaststelling van het bestemmingsplan wordt de digitale versie zodoende vastgesteld. Daarnaast is in artikel 1.2.3 Besluit ruimtelijke ordening opgenomen dat een volledige verbeelding van het digitale plan gelijktijdig op papier wordt vastgesteld. De digitale versie van het bestemmingsplan blijft overigens leidend ten opzichte van de analoge versie indien hier verschillen in zijn.

7.1. Op basis van artikel 3.8 lid 4 Wro dient bij een gewijzigde vaststelling pas na zes weken te worden gepubliceerd

Bij ongewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan dient publicatie binnen twee weken plaats te vinden. Gewijzigde vaststelling van een bestemmingsplan zorgt dus voor een verlenging van de procedure met vier weken.

7.2. De VROM-Inspectie heeft aangegeven dat, mits u expliciet hiertoe heeft besloten, bij hen een verzoek ingediend kan worden om eerder dan de genoemde zes weken te publiceren.

Hoewel de provincie een zienswijze heeft ingediend, heeft de provincie geen problemen met de eerdere publicatie. Het is niet waarschijnlijk dat de provincie een reactieve aanwijzing geeft.

8.1 Vanaf 1 september 2011 heeft het voornemen om geen welstandscriteria van toepassing te verklaren gedurende zes weken voor de inspraak ter inzage gelegen (tot en met 12 oktober 2011). Tijdens de termijn van de ter inzage legging is één niet-ontvankelijke inspraakreactie ingediend, die betrekking heeft op de welstandscriteria. Vanuit dit oogpunt is ook een eindverslag van de inspraak opgesteld. De ingediende inspraak reactie geeft geen aanleiding om het voornemen, om geen redelijke eisen van welstand van toepassing te verklaren, te herzien.

9.1 U dient expliciet te besluiten dat voor het plan "Zuilichem, Dijkzicht-Zuid geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn.

Op basis van artikel 12, lid 2 van de Woningwet (Ww) kunt u besluiten om voor een aan te wijzen gebied, in dit geval "Zuilichem, Dijkzicht-Zuid", geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn. Bij de voorbereiding op dit besluit dienen bewoners en belanghebbenden op basis van artikel 12, lid 4 Ww in de gelegenheid te zijn gesteld om op het voornemen te reageren voordat een definitief besluit wordt genomen. Het voornemen heeft gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen (zie 5.2).

Kanttekeningen

Juridische gevolgen

Het bestemmingsplan treedt in werking de dag na afloop van de beroepstermijn. De beroepstermijn vangt aan op de dag van de ter inzage legging van het vastgestelde bestemmingsplan. Indien binnen de beroepstermijn bij de voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS) een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, treedt het besluit niet in werking totdat op het verzoek is beslist. Indien geen voorlopige voorziening wordt gevraagd, treedt het plan dus na de tervisielegging in werking.

Financiën

De gronden zijn eigendom van de gemeente. Daarom is geen exploitatieplan of een anterieure overeenkomst opgesteld. U wordt gevraagd een geactualiseerde exploitatieopzet voor het plan "Zuilichem, Dijkzicht-Zuid" vast te stellen. Zie hiervoor 'argument 1.1'.

Uitvoering

Planning

Nadat u het bestemmingsplan heeft vastgesteld, ligt het vastgestelde plan met bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage. Deze periode vangt zes weken na vaststelling van het bestemmingsplan aan. Indien de VROM-inspectie akkoord gaat met eerdere publicatie kan deze termijn verkort worden. Tijdens de beroepstermijn kan beroep ingesteld worden bij de ABRS.

Communicatie

- Degenen die een zienswijze hebben ingediend krijgen het raadsbesluit en de "Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) bestemmingsplan "Zuilichem, Dijkzicht-Zuid" toegezonden;
- Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op grond van artikel 3.8 Wro gepubliceerd op de gemeentepagina en in de Staatscourant. Tevens wordt deze kennisgeving elektronisch verzonden aan de provincie, het waterschap en de VROM-inspectie.
- De kennisgeving, het bestemmingsplan, het raadsbesluit en de bijbehorende onderzoeken zullen ook elektronisch worden weergegeven op de gemeentelijke website en RO-online.

Evaluatie / controle

Eind december 2011/begin januari 2012 wordt bekeken of er een onherroepelijk bestemmingsplan ligt.

Bijlagen

Bijgevoegd

- Raadsbesluit (concept)
- Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) bestemmingsplan "Zuilichem, Dijkzicht-Zuid"

Ter inzage in de leeskamer (ook raadpleegbaar via www.zaltbommel.nl onder 'Leven en wonen')

- De exploitatieopzet ligt vertrouwelijk ter inzage
- Het ontwerp-bestemmingsplan "Zuilichem, Dijkzicht-Zuid"
- Ingediende zienswijzen op het ontwerp-bestemmingsplan
- Het bijlagenboek met de onderzoeken;
- Ingediende inspraakreactie op voornemen geen welstandscriteria vast te stellen
- Eindverslag inspraak welstandsvrij bestemmingsplan "Zuilichem, Dijkzicht-Zuid"

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN ZALTBOMMEL
de secretaris, de burgemeester,
drs. L.H. Derksen A. van den Bosch

Uitkomst carrousel 24 november 2011

1^{ste} ronde (bestuurlijke vragen/meespraak)

- ZVV merkt op dat de wethouder in een eerder stadium heeft aangegeven dat het exploitatietekort op dit plan kleiner zou worden. Wethouder Bragt licht toe dat dit volgens de huidige planopzet niet gaat lukken. Als gevolg van de huidige marktomstandigheden is de looptijd van het plan verlengd met 25%. Dit heeft grote gevolgen voor de opbrengst.
- Op de vraag van GL of rekening is gehouden met de kwel in dat gebied, antwoordt wethouder Bragt dat kwel een aandachtspunt is.

2^{de} ronde (oordeelsvorming)

De deelnemers aan de carrousel bestempelen de adviesnota als hamerstuk voor de raad van 8 december 2011.