

Raadsvoorstel

Onderwerp	: Bestemmingsplan en exploitatieplan Keizershoeve II Ewijk	Raadsvergadering	: 2 juli 2013
Numerum(agenda)	:	Commissie 1	: Ruimte
Registratienummer	: BW13.00802	Datum	: 18 juni 2013
Registratiecode	: 	Commissie 2	:
Auteur	: Dave van der Coelen	Datum	:
Status	: Openbaar	B&W-vergadering	: 21 mei 2013
Publicatiedatum	: 21 mei 2013	Portefeuillehouder	: P.J.M. de Klein

Samenvatting

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het nieuwe woongebied Keizershoeve II. Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie woningbouw in Ewijk. In het voortraject heeft het voorontwerpbestemmingsplan al ter inzage gelegen. Daarna heeft het ontwerpbestemmingsplan en ontwerp exploitatieplan ter inzage gelegen. De zienswijzen zijn verwerkt in de reactienota. Voorgesteld wordt in te stemmen met de reactienota en het bestemmingsplan met exploitatieplan gewijzigd vast te stellen.

Besluit om

1. Het bestemmingsplan 'Keizershoeve II', met digitale bestandsnaam NL.IMRO.0209.BPKeizershoeve2-vadf, en het exploitatieplan 'Keizershoeve II' gewijzigd vast te stellen;
2. In te stemmen met de reactienota naar aanleiding van de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan en exploitatieplan en de ambtshalve aanpassingen.

Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het nieuwe woongebied Keizershoeve II. Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 182 woningen in Ewijk welke mogelijk worden gemaakt door een ontwikkelaar in samenwerking met de gemeente. Het plan Keizershoeve II vormt de tweede fase van de uitbreiding Ewijk. Het plan sluit aan op woongebied Keizershoeve I dat inmiddels is gerealiseerd. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft voor zes weken ter inzage heeft gelegen. Daarna heeft het ontwerpbestemmingsplan en ontwerp exploitatieplan ter inzage gelegen. Hiertegen zijn acht zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn verwerkt in de reactienota. Voorgesteld wordt in te stemmen met de reactienota en het bestemmingsplan met exploitatieplan gewijzigd vast te stellen.

Beoogd effect

Realisatie van Keizershoeve II in Ewijk.

Argumenten

- 1.1 *Er zijn geen planologische bezwaren, het plan is niet strijdig met omgevingsaspecten of beleidskaders;*
De voorgenomen ontwikkeling is passend binnen de beleidskaders van het Rijk, provincie en gemeente. Uit de uitgevoerde onderzoeken (o.a. externe veiligheid, flora en fauna, akoestisch) is gebleken dat er geen belemmeringen zijn. Er is wel een kleine overschrijding van de woningbouwcontour die de provincie hanteert voor het toestaan van nieuwbouw. Na een overleg met de provincie hebben zij aangegeven dat de overschrijding minimaal is en gemotiveerd moet worden in het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan paragraaf 4.2 is dit beschreven. Tevens is door de raad op 2 oktober 2012 besloten dat er elders in de gemeente de contour wordt gewijzigd, dit besluit zal worden toegevoegd bij de motivering. Per abuis is dit nog niet gebeurd vandaar dat de provincie daarover een zienswijze heeft ingediend. Dit wordt hersteld bij de vaststelling.
- 1.2 *De zienswijzen geven aanleiding tot kleine aanpassingen van het plan maar geven geen aanleiding de procedure te beëindigen;*
De ingebrachte zienswijzen (zie onder 2) hebben geleid tot enige aanpassingen en verduidelijkingen in het bestemmingsplan en exploitatieplan maar geven geen aanleiding tot stopzetting van het plan.

- 2 *Tijdens de procedure van het ontwerpbestemmingsplan en exploitatieplan zijn acht zienswijzen ingediend, die beantwoord zijn in bijgaande reactienota;*

Als bijlage bij dit voorstel zijn alle zienswijzen opgenomen. Deze reacties zijn samengevat en voorzien van een beantwoording. Daarnaast zijn enkele ambtshalve wijzigingen opgenomen in de reactienota. De reactienota is als bijlage opgenomen. Het gaat hier onder andere over de verkeersontsluiting naar de Koningstraat. Deze ontsluiting is gesitueerd op grond van derden en is niet in eigendom van de ontwikkelende partij. De ontsluiting voor het zuidelijk deel van Keizershoeve II kan ook via de Ooigraaf en de overige ontsluitingen. De verkeersstructuur kan worden aangepast zodra er in de toekomst woningbouw plaats gaat vinden ten zuiden van de Koningstraat (de Woerd). Op dit moment is de ontsluiting via de Koningstraat niet noodzakelijk en wordt voorgesteld deze uit het bestemmingsplan te halen.

Kanttekeningen

-

Financiën

De Wet ruimtelijke ordening verplicht gemeenten om tegelijkertijd met het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In beginsel is het kostenverhaal met de zogenoemde privaatrechtelijke anterieure overeenkomst verzekerd. Hiermee wordt ook de uitvoering van het ontwikkelingsgebied in beginsel gegarandeerd. De gemeente brengt het exploitatieplan echter alsnog in procedure om het kostenverhaal en de eisen aan de inrichting van het plan ook (publiekrechtelijk) zeker te stellen.

Het exploitatieplan houdt rekening met de (bepaalde) grondprijzen en berekend hiermee de financiële haalbaarheid van het plan. Uit de berekeningen uit het exploitatieplan is een tekort te zien. Hoe om te gaan met dit tekort is vastgelegd in het exploitatieplan. Echter is dit tekort fictief omdat het gevolgde anterieure spoor alle te maken kosten dekt, tenzij de gesloten anterieure overeenkomst om wat voor reden dan ook niet wordt uitgevoerd c.q. wordt ontbonden etc.

Tijdspad

Na uw besluit wordt het vastgestelde bestemmingsplan gepubliceerd in de Staatscourant, op ruimtelijkeplannen.nl en op onze gemeentelijke website. Hiermee zal de beroepsprocedure starten. Na deze termijn en bij geen beroep is het bestemmingsplan onherroepelijk.

Communicatie

De indieners van de zienswijzen krijgen persoonlijk bericht hoe op hun zienswijze is gereageerd in de zienswijzennota. Ook attenderen wij hen op de vervolgmogelijkheden in de procedure via de indiening van een beroepsschrift tegen het vastgestelde bestemmingsplan.

Evaluatie

-

Bijlage

1. Routingformulier (BW13.00798);
2. Bestemmingsplan Keizershoeve II
(Toelichting en regels at13000003, verbeelding at13000002) (bijlagen: at13000908, UI11.07585, at13000917, at13000918, at13000919, at13000920, at13000921, at13000922, at13000923, at13000924, at13000925, at13000926, at13000927, at13000928, at13000929, at13000930 en at13000931)
3. Exploitatieplan Keizershoeve II (IN13.00908 en IN13.00287);
4. Reactienota (at13000907);
5. Zienswijzen (IN13.01289, IN13.01151, IN13.01636, IN13.01631, IN13.01755, IN13.01753, IN13.01754 en IN13.01776).

Burgemeester en wethouders,

A.H.W.M. Kocken RA
secretaris

drs. C.F. van Eert
burgemeester

Aldus vastgesteld in de vergadering van de raad van 02 juli 2013.

De griffier,

de voorzitter,