

RAADSBESLUIT

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

overwegende,

- dat het in het kader van een goede ruimtelijke ordening gewenst is voor het gebied – dat globaal gezien gelegen is tussen de Gamersche dijk, de Steenweg en de Bloemkeshof – een bestemmingsplan vast te stellen waarin de ruimtelijke ontwikkelingen voor dat gebied worden vastgelegd;
- dat hiertoe het bestemmingsplan "Zaltbommel, Beersteeg" is opgesteld;
- dat dit bestemmingsplan conform de gemeentelijke inspraakverordening aan inspraak onderworpen is geweest en dat over het ontwerpbestemmingsplan overleg met het waterschap en de provincie Gelderland heeft plaatsgevonden;
- dat het bestemmingsplan voor een ieder ter inzage heeft gelegen van 25 juni 2015 t/m 5 augustus 2015;
- dat twee zienswijzen zijn ingediend;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 22 september 2015;

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

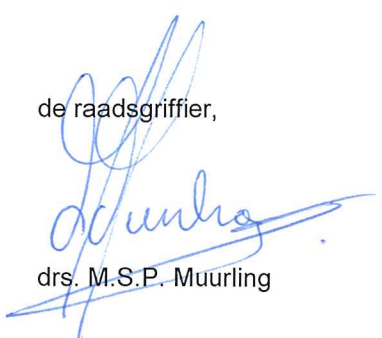
gelet op artikel 12a van de Woningwet

b e s l u i t :

1. Voor het verhalen van kosten van het bestemmingsplan Zaltbommel, Beersteeg geen exploitatieplan vast te stellen en in te stemmen met de gesloten (anterieure) overeenkomst;
2. De Procesnota bestemmingsplan Zaltbommel, Beersteeg vast te stellen en volledig onderdeel te laten uitmaken van het bestemmingsplan Zaltbommel, Beersteeg;
3. Het bestemmingsplan Zaltbommel, Beersteeg, opgenomen in de bestandset met indentificatienummer NL.IMRO.0297.ZBMBP20130017-VS01 elektronisch en analoog ongewijzigd vast te stellen;
4. De welstandscriteria Zaltbommel, Beersteeg, versie 1 september 2015 (nr. 201501) op de welstandsnota gemeente Zaltbommel vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Zaltbommel in
zijn vergadering van donderdag 5 november 2015

De raad voornoemd,



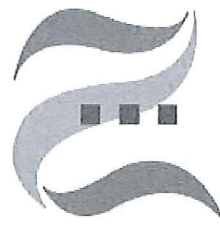
de raadsgriffier,

drs. M.S.P. Muurling



de voorzitter,

A. van den Bosch



RAAD 5.11.2015
Besprekings:

Voorstel is unaniem aangenomen

Adviesnota voor de raad

+ oorzegging weth.

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan woningbouwlocatie Zaltbommel
Beersteeg
Datum collegebesluit : 22 september 2015
Datum raadsvergadering : 5 november 2015
Portefeuillehouder : A.C. Bragt
Inlichtingen bij : Pieter-Floor Bassa

Voorstel

1. Voor het verhalen van kosten van het bestemmingsplan Zaltbommel, Beersteeg geen exploitatieplan vast te stellen en in te stemmen met de gesloten (anterieure) overeenkomst;
2. De Procesnota bestemmingsplan Zaltbommel, Beersteeg vast te stellen en volledig onderdeel te laten uitmaken van het bestemmingsplan Zaltbommel, Beersteeg;
3. Het bestemmingsplan Zaltbommel, Beersteeg, opgenomen in de bestandset met indentificatienummer NL.IMRO.0297.ZBMBP20130017-VS01 elektronisch en analoog ongewijzigd vast te stellen;
4. De welstandscriteria Zaltbommel, Beersteeg, versie 1 september 2015 (nr. 201501) op de welstandsnota gemeente Zaltbommel vast te stellen.

Inleiding

De locatie Zaltbommel, Beersteeg ligt ten zuidwesten van de binnenstad van Zaltbommel. Deze locatie wordt ontwikkeld door de VOF Beersteeg. Deze VOF bestaat uit Woonlinie en Van Wanrooij Projectontwikkeling. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om maximaal 28 nieuwe woningen te bouwen. Het ontwerpbestemmingsplan Zaltbommel, Beersteeg met daarbij horende stukken hebben wij van donderdag 25 juni 2015 tot en met woensdag 5 augustus 2015 ter inzage gelegd. Aan de hand van deze adviesnota stellen wij u voor om het bestemmingsplan en de welstandscriteria voor de woningbouwlocatie Zaltbommel, Beersteeg ongewijzigd vast te stellen.

Burgerparticipatie

In samenwerking met de ontwikkelaar hebben wij de trede 'Adviseren' van de participatieladder toegepast. Wij hebben overleg gehad met direct omwonenden. Vanuit dit overleg heeft de ontwikkelaar in samenspraak met de gemeente ervoor gekozen om de strook met vrije kavels om te wisselen met de strook voor de rijtjeswoningen. De strook vrije kavels grensde eerst aan de Beersteeg en ligt nu aan de zijde van de Bloemkeshof. Ook is ervoor gekozen om geen nieuwe aansluitingen tussen park en Bloemkeshof te maken en ook geen pad aan te leggen ten oosten van Bloemkeshof 9. Door deze beslissing ontstond (veel) meer draagvlak vanuit direct omwonenden.

Doel / meetbaar effect

Het realiseren van maximaal 28 nieuwe woningen binnen een stedenbouwkundig verantwoorde setting.

Argumenten

1.1 Een anterieure overeenkomst biedt voldoende zekerheid om kosten als gevolg van grondexploitatie, planschade en nadeelcompensatie vergoed te krijgen.

Op basis van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening kunt u een exploitatieplan vaststellen.

Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig als wij het vergoeden van kosten van de grondexploitatie op een andere manier hebben geregeld. Hiervan is in dit geval sprake. Het vergoeden van kosten voor grondexploitatie, planschade en nadeelcompensatie is door ons gewaarborgd door middel van het sluiten van een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar.

2.1 Aan de hand van deze nota kunt u het bestemmingsplan vaststellen.

De procesnota gaat in op de ingediende zienswijzen.

Wij hebben twee zienswijzen ontvangen. De indieners van de zienswijze vragen niet om een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. U kunt het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd vaststellen. Voor meer informatie verwijzen wij u naar de "Procesnota bestemmingsplan Zaltbommel, Beersteeg".

3.1. Bij de projectmatige woningen besteedt de ontwikkelaar extra aandacht aan duurzaamheid.

Bij de realisatie van de projectmatige woningen besteedt de ontwikkelaar – mede op uw verzoek – extra aandacht aan duurzaamheid. Vorig jaar mei heeft u ingestemd met het Programma van Eisen. In dit Programma van Eisen is opgenomen dat de ontwikkelaar voor de projectmatige woningen een EPC hanteert van 0,23 (de wettelijke EPC-norm is per 1 januari 2015 0,4).

Deze lagere EPC van 0,23 komt door verschillende maatregelen tot stand. Eén van de maatregelen betreft het plaatsen van 5 zonnepanelen (PV panelen) per woning.

Optioneel biedt de ontwikkelaar kopers de mogelijkheid om meer panelen te laten plaatsen.

3.2. Uit geen van de (deel)onderzoeken is gebleken dat de ontwikkeling van het plan niet haalbaar is.

3.3. De wet eist dat u het bestemmingsplan zowel elektronisch als analoog (op papier) vaststelt.

Dit staat in artikel 1.2.3. van het Besluit ruimtelijke ordening.

4.1 Het vaststellen van welstandscriteria is nodig.

Een herziening van de Welstandsnota is nodig. Hierdoor kunnen wij toekomstige aanvragen voor de activiteit bouwen binnen het plangebied toetsen. De herziening van de Welstandsnota hebben wij voorbereid door het maken van specifieke welstandscriteria voor de onderhavige locatie. Op basis van deze criteria toetsen wij aanvragen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Natuurlijk moet u ze dan eerst vaststellen. De welstandscriteria zijn een aanvulling op de Welstandsnota.

4.2. De zienswijzen bieden geen argumenten om niet tot het vast te stellen over te gaan.

Van donderdag 25 juni 2015 tot en met woensdag 5 augustus 2015 hebben wij de welstandscriteria "Zaltbommel, Beersteeg" voor de inspraak ter inzage gelegd. In deze periode zijn geen inspraakreacties ingediend over de welstandscriteria. Vanuit dit oogpunt is ook geen eindverslag van de inspraak voor u opgesteld. De rayonarchitect van de welstandscommissie heeft ingestemd met de te hanteren welstandscriteria.

Kantttekeningen

1.1. Uitvoering motie 9 juli 2015: Overeenkomst met ontwikkelaar in relatie tot energie neutraal bouwen

In de motie van 9 juli 2015 heeft wethouder Van Balken toegezegd om bij de uitwerking van het project Beersteeg de motie energie neutraal bouwen te betrekken.

In de opiniërende nota 'Energiezuinig bouwen / energieprestatiecoëfficiënt (EPC) hebben wij aangegeven dat het slechts mogelijk is om ontwikkelaars op vrijwillige basis strengere duurzaamheidsdoelstellingen te laten hanteren, dan zijn vastgelegd in het Bouwbesluit. Hierover hebben wij in de opiniërende nota het volgende opgenomen:

‘Aanvankelijk was het de bedoeling om op de woningbouwlocatie Zaltbommel, Beersteeg 200 woningen te bouwen. Vanwege weerstand vanuit de omwonenden tegen deze plannen in combinatie met de gewijzigde marktomstandigheden, is hiervan afgezien. Er komen nu ongeveer 30 woningen. Om deze reden heeft de ontwikkelaar te kampen met een negatieve exploitatie. Gelet daarop was het realiseren van een EPC van 0,23 voor de projectmatige woningen de maximaal haalbare afspraak met de ontwikkelaar. Zoals wij al hebben opgemerkt, is het immers niet mogelijk om de EPC af te dwingen. De huidige afspraak is op basis van gelijkwaardigheid tot stand gekomen. In uw vergadering van 15 mei 2014 heeft u ingestemd met een het Programma van Eisen (PvE). In dit PvE was de EPC van 0,23 opgenomen’.

2.1. Voor de woningbouwlocatie hebben wij hogere grenswaarden vastgesteld.

Uit een akoestisch onderzoek van 29 mei 2015 is gebleken dat voor de woningen door de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde een procedure Hogere Grenswaarden gevolgd moet worden. Ons voornemen om hogere grenswaarden vast te stellen hebben wij tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Wij hebben geen zienswijzen ontvangen. Daarom hebben wij op 22 september 2015 besloten om hogere grenswaarden vast te stellen

Financiën

Met de ontwikkelaar hebben wij een anterieure overeenkomst gesloten. Zie argument 1.

Uitvoering

Planning

Na het vaststellingsbesluit ligt het bestemmingsplan met de andere documenten 6 weken voor beroep ter inzage. De beroepstermijn begint en eindigt een dag later.

In deze beroepstermijn kan beroep ingesteld worden bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS). Het bestemmingsplan treedt in werking op de dag, nadat de beroepstermijn is afgelopen. Dit is niet zo als binnen de beroepstermijn bij de voorzitter van de ABRS een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend. Dan treedt het besluit niet in werking totdat op het verzoek is beslist. Als geen voorlopige voorziening wordt gevraagd, treedt het plan dus na de tervisielegging in werking.

Handhaving

n.v.t

Communicatie

- Wij sturen iedereen die een zienswijze heeft ingediend het raadsbesluit en de “Procesnota bestemmingsplan ‘Zaltbommel, Beersteeg’” toe;
- Het vastgestelde bestemmingsplan publiceren wij op de gemeentepagina van de website en in de Staatscourant. Daarnaast verzenden wij deze kennisgeving elektronisch aan de provincie en het waterschap.
- Het bestemmingsplan, het raadsbesluit en de bijbehorende onderzoeken laten wij ook elektronisch weergeven op de gemeentelijke website en RO-online.

Bijlagen

- Bijlage raad: Concept raadsbesluit
- Bijlage raad: nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) bestemmingsplan“
- Bijlage raad: Toelichting ontwerpbestemmingsplan “Zaltbommel, Beersteeg”;
- Bijlage raad: Regels ontwerpbestemmingsplan “Zaltbommel, Beersteeg”;
- Bijlage raad: Verbeelding ontwerpbestemmingsplan “Zaltbommel, Beersteeg”;
- Bijlage raad: Het vast te stellen bestemmingsplan Zaltbommel, beersteeg (wordt na de carrousel bijgevoegd)

- Bijlage raad: Ingediende zienswijzen inzake ontwerpbestemmingsplan
- Bijlage raad: Het bijlagenboek van het bestemmingsplan met de onderzoeken;
- Bijlage raad: Welstandscriteria "Zaltbommel, Beersteeg"

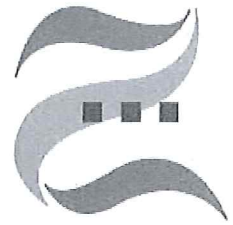
Ter inzage in de leeskamer:

- de (anterieure) exploitatie-overeenkomst (vertrouwelijk)

Burgemeester en wethouders van Zaltbommel

drs. L.H. Derksen
gemeentesecretaris

A. van den Bosch
burgemeester



Uitkomst Carrousel

Vaststellen bestemmings-plan Zaltbommel Beersteeg.

Vragen/opmerkingen fracties aan meespreker Dhr. Chris van Schijndel namens omwonenden
Meespreker geeft korte toelichting op de ingebrachte ondersteunende zienswijze.

- Wat is uw reactie op het proces? Antwoord: het waren moeilijke gesprekken met ontwikkelaars. Maar meespreker is tevreden gezien de alternatieven die alle minder waren dan het huidige voorstel.

1^e ronde (bestuurlijke vragen/meespraak) Vragen/opmerkingen fracties:

- Hoe kan het dat 80% van de woningen wordt geskipt. Kunnen wij daar als gemeente in meegaan?
- Ontsluiting groengebied, hoe ziet u dat?
- Verhouding kleine betaalbare woningen en vrije kavels.
- Waarom is de vaststellingsovereenkomst niet als bijlage toegevoegd?
- Homogeniteit ontbreekt.
- Er zijn twee verschillende kaarten.

Antwoord bestuurder:

- Plan is in de loop van het jaar veranderd, zeker gezien de parkeerbehoefte.
- Als je er nu naar kijkt, is dat een verantwoorde invulling van het plan.
- Het bestemmingsplan regelt niet waar er precies een pad ligt.
- Vaststellingsovereenkomst is vertrouwelijk.
- Overeenkomst over energie ligt nu vast. Bij de ontwikkeling van het plan kunnen kopers aangeven: Wij willen naar nul!

2^e ronde, oordeelsvorming:

- Complimenten over de manier waarop burgerparticipatie is vorm gegeven.
- Zoeken naar mogelijkheden om naar 0 EPC te gaan.
- Er komen een aantal betaalbare woningen bij in Zaltbommel.
- Plan op meerdere punten slecht, slechts weinig inwoners hebben geparticipeerd. Te weinig woningen beschikbaar.
- Eigen box om groen te onderhouden is goede ontwikkeling
- Moeite met verhouding woningen. Standpunt in afwachting behandeling.
- **Bespreekstuk raad 5 november 2015.**
- Bespreekpunt PvdA: het gehele plan.

Toezeggingen:

- College geeft voor de raadsbehandeling van 5 november 2015 uitsluitsel over twee verschillende kaarten.

Reactie college

Programma van Eisen mei 2014

- Maximaal 24 aaneengesloten (rij)woningen (drie blokken van 8 woningen);
- Van de bovengenoemde woningen worden er minimaal 8 als huurwoning gerealiseerd.
- Maximaal 7 kavels voor zelfrealisatie van vrijstaande woningen door particulieren
- Mogelijk kunnen de 7 kavels voor vrijstaande woningen – bijvoorbeeld als de marktsituatie daarom vraagt – al dan niet gedeeltelijk worden omgezet naar twee-onder-eenkapwoningen en/of aaneengesloten woningen. In het kader van het bestemmingsplan wordt een standpunt ingenomen of en in welke mate voor de gronden van de kavels hieromtrent flexibelemogelijkheden worden opgenomen.

Afspraak met ontwikkelaar naar aanleiding van de gewijzigde verkaveling 2015

- Maximaal 18 aaneengesloten (rij)woningen.
- Van de bovengenoemde woningen worden er minimaal 7 als huurwoning gerealiseerd.
- Maximaal 10 kavels voor zelfrealisatie van vrijstaande woningen door particulieren.
- Mogelijk kunnen de 10 kavels voor vrijstaande woningen – bijvoorbeeld als de marktsituatie daarom vraagt – al dan niet gedeeltelijk worden omgezet naar twee-onder-eenkapwoningen en/of aaneengesloten woningen. In het kader van het bestemmingsplan wordt een standpunt ingenomen of en in welke mate voor de gronden van de kavels hieromtrent flexibele mogelijkheden worden opgenomen.

Bestemmingsplan

Regels ontwerpbestemmingsplan: het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan

- Maximaal 29 woningen zijn toegestaan. Omdat de bestaande woning Beersteeg 3 ook in het plangebied valt, gaat het om 28 nieuwe woningen.
- Minimaal 12 aaneengesloten (rij)woningen

Toelichting ontwerpbestemmingsplan: dit deel van het bestemmingsplan is juridisch niet bindend

- De voorlopige verkaveling op pagina 22 van het ontwerpbestemmingsplan gaat uit van 17 aaneengesloten woningen en 10 woningen op kavels. Deze verkaveling voldoet aan de regels van het bestemmingsplan.