

Raadsvoorstel

Aan de gemeenteraad.

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 'Werfkampen 3^e fase, Rilland'

Datum vergadering	:	18 juni 2024		
Zaaknummer	:	Z24.031324	Raadsvoorstel	: D24.265921
Programma/paragraaf	:	8 - Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing	Budgethouder	: G. Boluijt
Portefeuillehouder(s)	:	M. Both	Behandeld door	: M.J. Kap
Behandeld in opinieraad	:	Ja	Afdeling	: Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling

Voorstel

1. De ingediende zienswijzen ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'Werfkampen 3^e fase, Rilland' met planidentificatienummer NL.IMRO.0703.BPWerkampen3-va01 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp zoals dit ter inzage heeft gelegen. De betreffende wijzigingen zijn vastgelegd in de Nota van zienswijzen (D24.263789) behorende bij het bestemmingsplan 'Werfkampen 3^e fase, Rilland';
3. De grondexploitatie 'Werfkampen 3^e fase, Rilland' (D24.265736) vast te stellen.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Reimerswaal

mr. F. Marquinie MBA
Secretaris

mevrouw drs. J.S. van Egmond
Burgemeester

Voor een toelichting op het raadsvoorstel wordt verwezen naar de volgende pagina's.

Raadsbehandeling

Conform aangenomen	:	voor: 17	tegen: 2
		(SGP, LR, PvdA, VVD, CDA)	(CU)
Gewijzigd aangenomen	:		
Amendement nee	:	voor: --	tegen: --
Amendementnummer	:		
Overig	:	Aangenomen.	

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Reimerswaal,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders, met kenmerk D24.263790, tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Werfkampen 3^e fase, Rilland' met planidentificatienummer NL.IMRO.0703.BPWerkampen3-va01 ,

overwegende:

- dat het ontwerpbestemmingsplan in het kader van artikel 3.8, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht vanaf 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024 ter inzage heeft gelegen en dat dit op de gebruikelijke wijze in het Gemeenteblad, in de rubriek 'Reimerswaal info' van het Advertentieblad Reimerswaal alsmede op de gemeentelijke website bekend is gemaakt;
- dat gedurende de termijn van tervisielegging 12 zienswijzen zijn ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Werfkampen 3^e fase, Rilland';
- deze zienswijzen zijn samengevat in de Nota zienswijzen met kenmerk D24.263789, welke als bijlage bij dit besluit is gevoegd en als ingelast wordt beschouwd;
- dat de zienswijzen ontvankelijk en ongegrond worden verklaard;
- dat de overwegingen die aan de (ambtelijke) wijzigingen ten grondslag liggen zijn weergegeven in de Nota zienswijzen met kenmerk D24.263789;
- gelet op het ter zake bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

Besluit

1. De ingediende zienswijzen ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'Werfkampen 3^e fase, Rilland' met planidentificatienummer NL.IMRO.0703.BPWerkampen3-va01 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp zoals dit ter inzage heeft gelegen. De betreffende wijzigingen zijn vastgelegd in de Nota van zienswijzen (D24.263789) behorende bij het bestemmingsplan 'Werfkampen 3^e fase, Rilland';
3. De grondexploitatie 'Werfkampen 3^e fase, Rilland' (D24.265736) vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering, gehouden op 18 juni 2024.



mevrouw mr. M.L. van Zon
Raadsgriffier



mevrouw drs. J.S. van Egmond
Voorzitter

Toelichting op het raadsvoorstel

Inleiding

Om aan de grote vraag naar woningen te kunnen voldoen is door uw gemeenteraad op 25 januari 2022 het 'Actieplan woningbouw 2022-2030' vastgesteld waarbij uitvoering gegeven wordt aan de door ons college op 21 december 2021 vastgestelde notitie 'Sneller woonwensen vervullen'. Deze notitie is een verkenning van de mogelijkheden met een plan van aanpak voor het sneller vergroten van het woningaanbod in Reimerswaal. In bovengenoemde notitie zijn een aantal zogenaamde 'quick wins' aangewezen die versnellingsmogelijkheden opleveren omdat de gemeente op deze locaties gronden in haar bezit heeft. Eén van deze quick-wins is de uitbreidingswijk 'Werfkampen 3e fase, Rilland'. Hier zijn gronden beschikbaar die al in eigendom zijn bij de gemeente, enkel de positieve woonbestemming ontbreekt nog.

Op 5 december 2023 heeft ons college ingestemd om het ontwerpbestemmingsplan 'Werfkampen 3^e fase, Rilland' ter meningsvorming voor te leggen aan uw raad (D23.253140). In de raadsvergadering van 19 december 2023 is dit ontwerpbestemmingsplan behandeld. Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan van 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024 ter inzage gelegen.

Argumenten

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn 12 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat, inhoudelijk beoordeeld en beantwoord in de Nota zienswijzen (D24.263789). Deze nota is opgenomen als bijlage 8 bij de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan 'Werfkampen 3^e fase, Rilland'. Uw raad wordt voorgesteld de zienswijzen ontvankelijk en ongegrond te verklaren. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wel is naar aanleiding van de zienswijze een verkeerskundige studie uitgevoerd waaruit onder meer blijkt dat de bestaande wijk minder verkeer genereert dan gedacht. Door deze studie, die als bijlage 5 bij de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan is gevoegd, kan de beantwoording van de zienswijzen nog beter gemotiveerd worden.

Inmiddels is in overleg met Beveland Wonen helder geworden dat in het plangebied sociale huurwoningen gerealiseerd kunnen worden. Deze woningen waren in het ontwerpbestemmingsplan nog niet voorzien. Om een aparte ruimtelijke procedure te voorkomen worden deze woningen (maximaal 10) direct opgenomen in het bestemmingsplan. Omdat dit ook tot gevolg heeft dat de regels van het bestemmingsplan aangepast moeten worden wordt de raad gevraagd om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Uiteraard is in de hiervoor genoemde verkeerskundige studie, die als bijlage 5 bij de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan is gevoegd, rekening gehouden met deze extra woningen.

Verder heeft uw raad op 27 februari 2024 de geactualiseerde Structuurvisie kernen en bedrijventerreinen vastgesteld. De woonwijk Werfkampen 3^e fase is in deze visie benoemd als een woningbouwontwikkeling voor de korte termijn. Met het vaststellen van het bestemmingsplan 'Werfkampen 3e fase, Rilland' wordt daarom invulling gegeven aan de door uw raad vastgestelde structuurvisie.

Met dit bestemmingsplan wordt daarnaast een bijdrage geleverd aan de invulling van het aantal woningen zoals in de Zeeuwse Woondeal en de regionale woon(zorg)visie benoemd. Deze regionale woon(zorg)visie is door uw raad op 26 maart 2024 vastgesteld. De toevoeging van een aantal sociale huurwoningen maakt dat het vast te stellen bestemmingsplan nog beter bij dit beleid aansluit.

Ambtshalve aanpassingen

Het bestemmingsplan 'Werfkampen 3e fase, Rilland' is op onderdelen ambtshalve aangevuld. Deze aanvullingen hebben primair te maken met een uitgevoerd verkeersonderzoek naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen en de wens van Beveland Wonen om in het plangebied sociale huurwoningen (maximaal 10) te realiseren. De aanpassingen zijn hieronder opgesomd.

Regels

- In de bouwregels van de bestemming 'Woongebied' is het maximaal aantal woningen verhoogd van 59 naar 69. Het minimum van 20 aaneengebouwde woningen is gewijzigd in minimaal 30 aaneengebouwde woningen.

Toelichting

- In de toelichting is in overleg met de woningbouwcorporatie op meerdere plekken het maximum aantal woningen gewijzigd van 59 naar 69 woningen. Ook zijn andere wijzigingen doorgevoerd die hiermee samenhangen.
- In de toelichting is in paragraaf 3.4 (Gemeentelijk beleid) de regionale woonzorgvisie opgenomen die inmiddels is vastgesteld.
- In de toelichting is in paragraaf 3.4 (Gemeentelijk beleid) de tekst van de structuurvisie kernen en bedrijventerreinen geactualiseerd omdat deze visie inmiddels is vastgesteld.
- In paragraaf 4.2 is expliciet aangegeven dat het archeologisch rapport is goedgekeurd.
- De gemeente heeft een onafhankelijke verkeerskundige studie laten uitvoeren. Deze studie is als bijlage 5 bij de toelichting opgenomen. De belangrijkste zaken uit dit onderzoek zijn verwerkt in paragraaf 4.11 (Verkeer en parkeren).
- Paragraaf 5.2 (Maatschappelijke uitvoerbaarheid) is geactualiseerd naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Verbeelding

- Op de verbeelding zijn geen wijzigingen doorgevoerd.

Overlegresultaten

Vanuit verschillende disciplines van de afdelingen REO, BMH en GW is gereageerd op versies van het bestemmingsplan en zijn onderliggende onderzoeken en rapportages beoordeeld. De inhoud van het voorliggende plan is akkoord bevonden. Verder is het ontwerpbestemmingsplan aangeboden bij de provincie, het waterschap en de Veiligheidsregio. Alle drie instanties zijn akkoord gegaan met het plan.

Aanpak/Uitvoering

Het bestemmingsplan wordt ter vaststelling aangeboden aan uw besluitvormende raad. Het door de raad vastgestelde plan zal op de wettelijk voorgeschreven wijze worden gepubliceerd en ligt vervolgens 6 weken ter inzage. De indieners van een zienswijze worden hierover pro-actief geïnformeerd. Als er geen beroep wordt ingesteld dan is het bestemmingsplan daarna onherroepelijk. Indien er wel beroep wordt aangetekend dan wordt het bestemmingsplan onherroepelijk nadat door de Raad van State op het beroepsschrift is beslist.

Uw raad dient, op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, binnen 12 weken na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan over het bestemmingsplan te besluiten. Aan deze termijn wordt niet voldaan omdat de raad op 18 juni een besluit neemt terwijl volgens deze termijn 7 mei de uiterste beslisdatum was. Uw raad blijft volgens de Raad van State echter ook na de 12 weken termijn bevoegd om het bestemmingsplan vast te stellen. Wel biedt een overschrijding van deze termijn de mogelijkheid voor indieners van een zienswijze om beroep in te stellen vanwege het niet tijdig beslissen van de gemeenteraad.

Lasten, baten en dekking

Gelijktijdig met het vaststellen van het bestemmingsplan wordt uw raad verzocht om de voor dit project aangemaakte grondexploitatie vast te stellen. Deze grondexploitatie (D24.265736) is een vertrouwelijk stuk en bij de griffie in te zien. De grondexploitatie sluit met een voordelig saldo van ongeveer € 1.584.000,00. Om te komen tot het uiteindelijke resultaat zijn de volgende parameters gehanteerd:

- Er wordt gerekend met een intern rentepercentage van 1,11%. De berekening van het rentepercentage is gebaseerd op de 'Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken 2019' van het landelijke Besluit begroting en verantwoording (BBV). De rente wordt toegerekend aan de boekwaarde per 1 januari van elk boekjaar.
- Voor de kostenstijging wordt, conform de rekenparameters (D23.256002) uitgegaan van een percentage van 4% over het 2024 en 3% over de jaren 2025/2026. Deze percentages zijn conform de opgave van Metafoor (gegevens Outlook). Vanaf 2027 wordt gerekend met een kostenstijging van 2%.
- In de grondexploitatie wordt vanaf 2025 rekening gehouden met een opbrengstenstijging van 2% (zie voorstel rekenparameters). Vooralsnog wordt gerekend met een gemiddelde grondprijs van ca. € 290/m² (prijsspeil 2024). Voordat de gronden zullen worden uitgegeven zal, net als bij Tramper III in Hansweert, een taxatie worden gedaan naar de uitgifteprijzen.
- In de grondexploitatie is rekening gehouden met de aanleg van de tijdelijke bouwweg aan de zuidzijde van de bestaande woonwijk.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan 'Werfkampen 3^e fase, Rilland' (toelichting, regels en verbeelding);
2. Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Werfkampen 3^e fase, Rilland';