

Portefeuillehouder	: A.M. Verseput
Afdeling	: Ruimte & Milieu
Behandelend ambtenaar	: Kitty Henderson
Datum	: 28 mei 2013
Onderwerp	: Vaststellen bestemmingsplan Woningbouw Riekusweel IV

Voorstel

1. De antwoordnotitie ontwerpbestemmingsplan 'Woningbouw Riekusweel IV' vaststellen.
2. Het bestemmingsplan 'Woningbouw Riekusweel IV' (identificatienummer NL.IMRO1676.00023BpUbp-
vast) met inachtneming van deze antwoordnotitie gewijzigd vaststellen.
3. In afwijking van de Grondprijsbrief de grondprijs voor de kavel van de scouting vaststellen op € 75,- per
m2 bebouwd en €25,- per m2 onbebouwd.
4. Grondwaarde voor de bouwkavels zoals opgenomen in de bijlage vaststellen.
5. Grondexploitatie Woningbouw Riekusweel IV vaststellen.
6. Geen exploitatieplan vaststellen.

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Woningbouw Riekusweel IV' heeft van 28 januari 2013 tot en met 11 maart 2013 ter inzage gelegen met de mogelijkheid hiertegen zienswijzen bij uw raad in te dienen. Tegen het plan zijn 2 zienswijzen ingediend. Het voorstel is over te gaan tot gewijzigde vaststelling.

Het plangebied Riekusweel IV bevindt zich ten zuidoosten van de dorpskern Bruinisse en wordt begrensd door de Molenweg aan de zuidzijde, De Boomdijk aan de oostzijde en de Roggestraat aan de westzijde. Aan de Noordzijde liggen de oude voetbalvelden die nu niet meer in gebruik zijn. Het plangebied bevat de realisatie van circa 21 woningen, een nieuwe locatie voor de scouting aan de Molenweg en aansluitend aan de woningen en de scouting de aanleg van een park tot aan de Boomdijk.

Beoogd resultaat

Een economisch uitvoerbaar bestemmingsplan dat op 27 juni kan worden vastgesteld en daarna in werking kan treden, zodat de daarin opgenomen ontwikkelingen kunnen worden gerealiseerd.

Argumenten

1.1 en 2.1 De antwoordnotitie bevat de gemeentelijke beantwoording op de ingebrachte zienswijzen en de ambtshalve aanpassingen.

De antwoordnotitie maakt onderdeel uit van uw besluit. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ontvangen. Voor de volledige beantwoording verwijzen wij u naar de notitie. De zienswijzen zijn aanleiding om wijzigingen op het ontwerpbestemmingsplan voor te stellen. Deze wijzigingen zijn in de conclusies van de antwoordnotitie opgenomen.

2.2 De beoogde ontwikkelingen zijn gewenst en passen in het gemeentelijke, provinciale en rijksbeleid.

De beoogde woningbouw past in het planologisch beleid. Uitgebreide onderzoeken hebben plaatsgevonden met betrekking tot de bodem en de voormalige stortlocaties. De bodemsanering heeft plaatsgevonden in het kader van het Besluit Uniforme saneringen. De locaties voor de woningbouw en scouting liggen buiten de voormalige stortlocaties. Op de vervuiling is een 'schone' grond aangebracht zodat er een park/plantsoen gerealiseerd kan worden. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt uitgebreid ingegaan op het van toepassing zijnde beleidskader en de uitgevoerde onderzoeken.

2.3 Het bestemmingsplan Woningbouw Riekusweel IV geeft samen met bestemmingsplan Bebouwde kom Bruinisse volledig invulling aan de kwantitatieve woningbouwbehoefte voor Bruinisse

Met de vaststelling van de bestemmingsplannen voor Woningbouw Riekusweel IV en Bebouwde kom Bruinisse wordt voorzien in 21 directe bouwtitels (in Riekusweel IV) en 39 indirecte bouwtitels (middels wijzigingsbevoegdheden herstructurering centrumlocaties) voor woningen in Bruinisse. Hiermee wordt invulling gegeven aan de totale kwantitatieve behoefte voor Bruinisse, zoals die is opgenomen in de Woonvisie 2013-2022. Van nieuwbouw van woningen in Bruinisse anders dan in deze plannen kan daardoor, na vaststelling van deze bestemmingsplannen, voorlopig geen sprake meer zijn.

2.4 De vaststelling is onderdeel van de wettelijke procedure

Voor het bestemmingsplan doorlopen we de procedure zoals neergelegd in artikel 3.8 Wet ruimtelijke orden (Wro). De vaststelling is bepalend voor de vraag of het bestemmingsplan rechtskracht kan verkrijgen.

3.1 Voor de locatie van de scouting een reële grondprijs vaststellen op basis van een recente taxatie toegespitst op de bouw mogelijkheden en locatie.

Voor het perceel dat middels een recht van erfpacht aan Stichting Scouting Bru wordt uitgegeven dient de grondprijs te worden vastgesteld. In de Nota Grondbeleid 2008-2012 is bepaald dat voor maatschappelijke voorzieningen die voor sport, onderwijs, recreatie en sociaal-cultureel worden ingezet een 'vaste' grondprijs wordt gehanteerd. Reden hiervoor is dat doorgaans voor dergelijke voorzieningen geen markt is. Voor het bepalen van een 'vaste' grondprijs wordt een gemiddelde kostprijs voor het vervaardigen van bouwrijpe grond als uitgangspunt toegepast.

Op basis van het gemeentelijk beleid, als verwoord in de Nota Grondbeleid, zijn de kosten voor het bouwrijp maken van het perceel waarop het gebouw voor de scouting kan worden opgericht inzichtelijk gemaakt. Deze kosten bedragen € 76.765,00 de massa en dit resulteert in € 59,05 per m². Desondanks is ook een onafhankelijke taxateur benaderd met de vraag een reële grondwaarde voor deze bouwrijpe grond te bepalen en deze waardeert de grond tegen € 75,00 m².

Bij de realisatie van het nieuwe sportpark aan de Nijverheidsweg/Molenweg te Bruinisse en de Lange Blokweg te Zierikzee is voor de gronden waarop de betreffende sportverenigingen hun onderkomen mogen realiseren een grondwaarde van € 75,00 per m² gehanteerd.

Ter afgeleide van het bovenstaande is een grondprijs van € 75,00 per m² voor het gedeelte dat kan worden bebouwd reëel. Voor het gedeelte waarop geen bouwtitel rust is een grondprijs van € 25,00 per m² reëel.

4.1 en 5.1 Voor de woningbouwlocatie is het wettelijk vereist om een grondexploitatie, inclusief de grondwaarde voor de bouw kavels, vast te stellen.

Voor het vaststellen van de grondprijzen van de bouw kavels is in de bijlage een overzicht met de bouw kavels en de bijbehorende grondwaarde opgenomen. Aan deze grondwaarde liggen twee taxaties van twee onafhankelijke taxateurs ten grondslag. De prijzen voor de kavels van het projectmatige woningbouwgedeelte ontbreken omdat we daarvoor een prijsvraag zullen uitschrijven. Met de vaststelling van dit bestemmingsplan dient tevens de grondexploitatie te worden vastgesteld voor de ontwikkeling van de woningbouwlocatie. Deze grondexploitatie is in de vertrouwelijke bijlage opgenomen. De grondexploitatie is voorzien van een reële boekwaarde en grondopbrengsten voor deze ontwikkellocatie. Met het toepassen van deze uitgangspunten is er sprake van een financieel haalbaar en daarmee economisch uitvoerbaar woningbouwplan. De kosten voor de aanleg van het park worden gedekt uit de Algemene Middelen. Uit een recente gedetailleerde raming voor de aanleg van het park blijkt dat de kosten hoger uitpakken dan het in oktober 2012 toegekende krediet. We verwachten echter geen extra krediet nodig te hebben vanwege een mogelijk aanbestedingsvoordeel of vanwege wijzigingen in de uitvoering met betrekking tot de plantkeuze.

6.1 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd.

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro dient uw raad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Volgens artikel 6.12 lid 2a van deze wet kan besloten worden om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins is verzekerd. Gelet op de vast te stellen grondexploitatie Riekusweel IV waarin het verhaal van kosten is verzekerd voor de woningbouw en het investeringskrediet opgenomen in de begroting voor de aanleg van het park, de overeenstemming met de particuliere eigenaar in het plangebied stellen wij uw raad voor om geen exploitatieplan voor deze ontwikkeling vast te stellen.

Financiën

Uit de vertrouwelijke exploitatieopzet voor de woningbouw blijkt dat die sluit met een positief resultaat. Thans is uitgegaan van een realisatieperiode van 10 jaar. De kosten voor het bouwrijp maken van het scoutingperceel zijn meegenomen bij de kosten bouwrijp maken. De realisatie van het scoutinggebouw en verdere inrichting van het terrein worden niet door de gemeente bekostigd maar zijn een private investering waarover de stichting scouting Bruinisse contractuele afspraken heeft gemaakt bij de verplaatsing. Voor de aanleg van het park is een investeringskrediet beschikbaar gesteld welke is opgenomen in de gemeentelijke begroting.

Communicatie

De indieners van de zienswijzen en direct-belanghebbenden zijn schriftelijk geïnformeerd over de inhoud van dit voorstel en zij worden schriftelijk op de hoogte gebracht van uw besluit. Het advies is openbaar. Voorafgaand aan de ter inzage legging van uw besluit met betrekking tot het bestemmingsplan wordt een kennisgeving gepubliceerd in het lokale weekblad 'Wereldregio', op de gemeentelijke website en in de Staatscourant. Daarnaast wordt er een kennisgeving verzonden naar de vooroverlegpartners, waaronder de dorpsraad. Het vastgestelde bestemmingsplan is vanaf de eerste dag van de ter inzage legging digitaal raadpleegbaar via het internet en analoog raadpleegbaar in het gemeentehuis.

Uitvoering

Bij gewijzigde vaststelling van een bestemmingsplan wordt het besluit na zes weken bekend gemaakt. Gedurende de eerste zes weken na vaststelling hebben Gedeputeerde Staten (GS) en de Minister de mogelijkheid om een aanwijzing te geven met betrekking tot de in het vaststellingsbesluit opgenomen wijziging(en). De termijn van zes weken is een termijn van orde en kan korter zijn voor zover GS en de Minister eerder reageren, of dat zij hebben aangegeven dat deze termijn niet hoeft te worden afgewacht.

De termijn voor het indienen van beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen het bestemmingsplan start na de ter inzage legging van het plan. Daags na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij er tijdens de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt ontvangen door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Burgemeester en wethouders van Schouwen-Duiveland,

M.K. van den Heuvel
secretaris

G.C.G.M. Rabelink
burgemeester

Conform besloten door de raad in zijn openbare vergadering van 27 juni 2013.

, voorzitter

, griffier

Raadsbesluit

Afdeling : Ruimte & Milieu
Onderwerp : Vaststelling 'bestemmingsplan Woningbouw Riekusweel IV'

De raad van de gemeente Schouwen-Duiveland;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 28 mei 2013;

overwegende dat het ontwerp van het bestemmingsplan 'Woningbouw Riekusweel IV' met identificatienummer NL.IMRO.1676.00023BpUbp-on01 ter inzage heeft gelegen van 28 januari 2013 tot en met 11 maart 2013;

dat gedurende deze periode 2 zienswijzen naar voren zijn gebracht;

dat de reacties op de zienswijzen alsmede de ambtshalve wijzigingen zijn weergegeven in de 'Antwoordnotitie ontwerpbestemmingsplan 'Woningbouw Riekusweel IV';

dat het totaal aan wijzigingen is opgenomen in deze antwoordnotitie;

dat bij de vaststelling gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam o_NL.IMRO.1676.00023BpUbp-vast.dxf;

dat met bijbehorende grondexploitatie en financiële onderbouwing is aangetoond dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

besluit :

1. De antwoordnotitie ontwerpbestemmingsplan 'Woningbouw Riekusweel IV' vaststellen.
2. Het bestemmingsplan 'Woningbouw Riekusweel IV' (identificatienummer NL.IMRO1676.00023BpUbp-vast) met inachtneming van deze antwoordnotitie gewijzigd vaststellen.
3. In afwijking van de Grondprijsbrief de grondprijs voor de kavel van de scouting vaststellen op € 75,- per m2 bebouwd en €25,- per m2 onbebouwd.
4. Grondwaarde voor de bouwkavels zoals opgenomen in de bijlage vaststellen.
5. Grondexploitatie Woningbouw Riekusweel IV vaststellen.
6. Geen exploitatieplan vaststellen.

Vastgesteld door de raad van de gemeente Schouwen-Duiveland in zijn openbare vergadering van 27 juni 2013.

T. van Oostenbrugge
griffier

G.C.G.M. Rabelink
voorzitter