



## Raadsvoorstel 11-25

Gemeente Druten

### Voorloper

<b>Onderwerp</b>	<b>Bestemmingsplan 'Druten-Oost'</b>
------------------	--------------------------------------

<b>Vergadering</b>	<b>Datum</b>	<b>Agendapunt</b>
Rondetafelgesprek	16 juni 2011	3a
<b>Raad</b>	<b>7 juli 2011</b>	<b>8</b>

Datum collegebesluit	31 mei 2011
Datum presidium	6 juni 2011
Portefeuillehouder	G.C.M. van Elk
Behandelende afdeling	VROM, D.J. Schierboom, 0487 - 580 116, dschierboom@druten.nl
Deadline	--
• <i>Uiterlijke datum raadsbesluit</i>	
• <i>(Financiële en / of juridische) gevolgen van niet halen deadline</i>	

<b>Rondetafelgesprek</b>		
Conclusie	<b>Naar raad:</b> <input type="checkbox"/> Hamerstuk <input checked="" type="checkbox"/> Debatstuk	<input type="checkbox"/> <b>Extra RTG</b>
Openstaande vragen	--	
Toezeggingen	--	
Overige opmerkingen	--	

<b>Bijlagen</b>	
Digitaal beschikbaar	<ul style="list-style-type: none"><li>• Raadsvoorstel en concept raadsbesluit</li><li>• Responsnota d.d. 31 mei 2011</li><li>• Overzicht ambtshalve wijzigingen d.d. 31 mei 2011</li><li>• Bestemmingsplan 'Druten-Oost' d.d. 31 mei 2011</li><li>• Samenvatting grondexploitatie d.d. 31 mei 2011</li></ul>
	<i>De bovenstaande bijlagen zijn digitaal beschikbaar op: <a href="http://www.druten.nl">www.druten.nl</a> (gemeentelijke organisatie: gemeenteraad: agenda's en stukken)</i>
Ter inzage	<ul style="list-style-type: none"><li>• Collegebesluit van 31 mei 2011</li><li>• Ingediende zienswijzen</li></ul>
	<i>Documenten "ter inzage" kunnen worden ingezien in het gemeentehuis en zijn niet digitaal beschikbaar.</i>



Onderwerp	Bestemmingsplan 'Druten-Oost'
<b>Voorstel:</b> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Instemmen met de responsnota en de ingekomen zienswijzen ontvankelijk, deels gegrond en deels ongegrond verklaren.</li><li>2. Instemmen met het 'Overzicht ambtshalve wijzigingen'.</li><li>3. Het bestemmingsplan 'Druten-Oost' gewijzigd vaststellen, met inbegrip van de responsnota en het 'Overzicht ambtshalve wijzigingen'.</li><li>4. Geen exploitatieplan vaststellen.</li><li>5. De VROM-Inspectie en Gedeputeerde Staten van Gelderland verzoeken om de gewijzigde vaststelling van dit bestemmingsplan eerder bekend te mogen maken dan na de in artikel 3.8, lid 4 Wro voorgeschreven termijn van zes weken, omdat deze wijzigingen geen nationale en/of provinciale belangen (meer) raken.</li></ol>	

### Samenvatting

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Druten-Oost' heeft zes weken ter inzage gelegen. Hiertegen zijn vijf zienswijzen ingediend, onder andere door het college van Gedeputeerde Staten van Gelderland. Deze zienswijze heeft (mede) geleid tot het volgen van het proces 'Faseren en doseren van de woningbouw in Druten'. Naar aanleiding van dit proces wordt voorgesteld om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Ook zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Daarnaast zijn voor Druten-Oost de financiële consequenties van 'Faseren en doseren' in beeld gebracht en vertaald in de grondexploitatie.

### Inleiding/voorgeschiedenis

#### Samenwerking met Van Wanrooij

Al op 22 februari 2001 hebben Bouwbedrijf Gebr. van Wanrooij B.V. (thans: Van Wanrooij Projectontwikkeling B.V.; hierna: Van Wanrooij) en de gemeente Druten een intentieovereenkomst gesloten. Hierin is vastgelegd dat partijen exclusief met elkaar een samenwerkingsovereenkomst zullen sluiten voor de ontwikkeling van en de grondexploitatie voor Druten-Oost.

Vervolgens heeft uw raad op 20 maart 2003 ingestemd met de samenwerkingsovereenkomst met Van Wanrooij. Deze overeenkomst is op 14 mei 2004 bekrachtigd. Ter uitvoering van deze overeenkomst is op 14 mei 2004 de Ontwikkelingsmaatschappij Druten-Oost C.V. opgericht. Van Wanrooij en de gemeente Druten participeren ieder voor 50% in deze CV. De gemeente Druten neemt alleen deel aan de grondexploitatie. De ontwikkeling, de realisatie en de verkoop van de woningen vindt plaats door Van Wanrooij.

De omvang van het plangebied bedraagt circa 18,5 hectare.

#### Planologisch kader

Op 20 maart 2003 heeft uw raad de 'Ontwikkelingsvisie Wonen & Werken' vastgesteld. Hierin is Druten-Oost benoemd als toekomstige uitbreidingslocatie voor wonen.



### Raadsvoorstel 11-25

In de streekplanuitwerking 'Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking', vastgesteld door het college van Gedeputeerde Staten van Gelderland op 12 december 2006, is Druten-Oost aangewezen als zoekzone voor wonen. Beide plannen vormen de planologische grondslag voor de ontwikkeling van Druten-Oost.

#### Inspraak en wettelijk vooroverleg

In het kader van de inspraakprocedure heeft het voorontwerp-bestemmingsplan 'Druten-Oost' vanaf 3 september 2009 zes weken ter inzage gelegen. Op 29 september 2009 is over dit plan een informatie- en inspraakavond gehouden. Tegelijkertijd heeft het wettelijk vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening plaatsgevonden met de bij het plan betrokken medeoverheden. Tegen het voorontwerp-bestemmingsplan zijn (schriftelijk) acht inspraak- en drie vooroverlegreacties ingekomen. De mondelinge inspraakreacties zijn beantwoord tijdens de informatie- en inspraakavond. Op 24 augustus 2010 heeft ons college de responsnota vastgesteld. Hierin zijn alle ingekomen reacties samengevat en beantwoord. Ook het verslag van de informatie- en inspraakavond is in deze nota opgenomen. Eveneens hebben wij op genoemde datum ingestemd met het ontwerp-bestemmingsplan.

#### **Ontwerp-bestemmingsplan**

##### Terinzageligging

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Druten-Oost' heeft vanaf 2 september 2010 zes weken ter inzage gelegen. Tegelijkertijd lag ook het ontwerp-beeldkwaliteitplan ter inzage. Tegen het ontwerp-bestemmingsplan zijn vijf zienswijzen ingediend, onder andere door het college van Gedeputeerde Staten van Gelderland. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in een responsnota. Hieruit volgt dat alle ingekomen zienswijzen ontvankelijk zijn en deels gegrond en deels ongegrond dienen te worden verklaard. Om kort te zijn verwijzen wij uw raad verder naar deze responsnota.

##### Zienswijze van de provincie en 'Faseren en doseren'

Medio vorig jaar kwamen wij tot het inzicht dat de voorgenomen woningbouw-programmering in Druten voor de komende jaren niet aansluit bij de vraag in de markt. De omvang van de beoogde woningbouwproductie oversteeg namelijk ruimschoots de te verwachten woningbehoefte, maar ook konden er vraagtekens worden geplaatst bij de beoogde differentiatie van de diverse bouwplannen. Daarom zijn wij in september 2010 gestart met het traject 'Faseren en doseren van de woningbouw in Druten'. Het doel hiervan was om de woningbouwcapaciteit beter af te stemmen op de woningbehoefte. De door het college van Gedeputeerde Staten van Gelderland ingediende zienswijze tegen het ontwerp-bestemmingsplan 'Druten-Oost' droeg mede bij aan het volgen van dit traject. Vervolgens hebben de gemeente en de provincie hierin zeer nauw samengewerkt, met als resultaat de (voorlopige) vaststelling van de rapportage 'Faseren en doseren: integrale afweging' in de vergadering van uw raad op 24 maart jongstleden.



### Raadsvoorstel 11-25

Met het volgen van het traject 'Faseren en doseren', voor Druten-Oost toegespitst op een verdere uitfasering van de woningbouwplannen, wordt de zienswijze van Gedeputeerde Staten volledig overgenomen. Vandaar dat dit college in de brief van 22 maart 2011 instemt met het bestemmingsplan, mits:

1. in de eerste fase van het plan maximaal 250 woningen via een uitwerkingsverplichting worden gerealiseerd gedurende de looptijd van het bestemmingsplan (25 woningen per jaar met een bouwstart in 2013);
2. het stedenbouwkundig ontwerp rekening houdt met een afronding van de schil van de kern Druten op ruimtelijk verantwoorde wijze, ook als fase twee niet doorgaat;
3. voor fase twee in het plan een wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen voor woningbouw na 2022.

Het bovenstaande is als volgt in het bestemmingsplan verwerkt:

#### *Ad. 1*

Voor het gebied ten noorden en ten westen van de tichelgaten is een uit te werken bestemming naar 'wonen' opgenomen. In gebied één mogen maximaal 176 woningen worden gebouwd, in gebied twee maximaal 14 en in gebied drie maximaal 60. In totaal dus maximaal 250 woningen, uitgefaseerd in gemiddeld 25 woningen per periode van 12 maanden, voor het hele plangebied.

#### *Ad. 2*

De uitwerking genoemd onder ad. 1 maakt dit mogelijk.

#### *Ad. 3*

Voor het gebied ten zuiden van de tichelgaten is de uit te werken bestemming naar 'wonen' uit het ontwerp-bestemmingsplan vervangen door de bestemming 'Agrarisch - Landschapswaarden'. Ter voorkoming van het ontstaan van een spuitzone is hier de aanduiding 'tuinbouw uitgesloten' aan toegevoegd. Genoemde bestemming komt overeen met de huidige bestemming van het momenteel ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Buitengebied'. Op deze gronden is een wijzigingsbevoegdheid (naar 'wonen') gelegd. Hiermee wordt aangegeven dat in dit gebied in de toekomst (na 2022) woningbouw is voorzien. De woningbouwcapaciteit van dit plandeel bedraagt maximaal 200 woningen.

In de brief van 22 maart 2011 schrijven Gedeputeerde Staten dat als uw raad akkoord gaat met 'Faseren en doseren' en de gemaakte afspraken op correcte wijze in het bestemmingsplan 'Druten-Oost' worden vertaald, er voor hen geen reden zal zijn om de zienswijze door te zetten in de vorm van een reactieve aanwijzing. Nu deze zienswijze volledig wordt overgenomen, vertrouwen wij er op dat Gedeputeerde Staten inderdaad geen reactieve aanwijzing tegen (delen van) het vastgestelde bestemmingsplan zullen geven.

#### Aard van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan vormt de eerste stap naar de uiteindelijke realisatie van Druten-Oost. Voor de woningbouwontwikkeling is de planvorming echter nog niet dusdanig gevormd dat het plangebied nu al een concrete bestemming kan krijgen. Zodoende betreft het nu voorliggende bestemmingsplan een globaal plan met in eerste instantie een uitwerkingsverplichting voor ons college.



## Raadsvoorstel 11-25

Te zijner tijd kan de daadwerkelijke bouw plaatsvinden op basis van de door ons vast te stellen uitwerkingsplannen.

Per uitwerkings-/wijzigingsplan wordt een woningbouwprogramma opgesteld. Dit biedt flexibiliteit aan de samenstelling van dat programma, waardoor er ingespeeld kan worden op de marktsituatie en de woningbehoefte. Doel is in ieder geval een zo groot mogelijke differentiatie van woningen. De verschillende buurten kennen in hoofdzaak vier woningcategorieën: rijwoningen, 2-onder-1-kapwoningen, vrijstaande woningen en appartementen. Binnen deze categorieën zit nog veel verschil in type, grootte en uitvoering. De verdeling van de woningtypen binnen de buurten is nog vrij gelaten, maar binnen elke buurt moet een gedifferentieerd aanbod beschikbaar zijn.

### Ambtshalve wijzigingen

Uit de responsnota vloeit een aantal wijzigingen in het bestemmingsplan voort.

Ook ambtshalve is het gewenst om enkele wijzigingen in het plan aan te brengen.

Het betreft hier in hoofdzaak een aanvulling van de toelichting met nieuw provinciaal en gemeentelijk beleid en landelijke regelgeving. Daarnaast werkt het nieuwe gemeentelijke beleid ook door in de regels van het bestemmingsplan. Voor de verbeelding worden enkele ondergeschikte wijzigingen voorgesteld.

Om kort te zijn verwijzen wij uw raad verder naar het 'Overzicht ambtshalve wijzigingen'.

### **Economische uitvoerbaarheid**

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan moet de economische uitvoerbaarheid van de ontwikkeling worden aangetoond. Hiertoe is een grondexploitatie opgezet die gebaseerd is op de uitkomsten van het rapport 'Faseren en doseren van de woningbouw in Druten'. Deze exploitatie is momenteel net sluitend. Het saldo is € 11.953,= positief op eindwaarde in 2029, uitgaande van start bouw in 2013.

De grondexploitatie is dus gebaseerd op een uitfasering van de woningbouw over 17 jaar.

Een samenvatting van de grondexploitatie is als bijlage aan de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd. Om kort te zijn wordt uw raad ook naar deze bijlage verwezen.

### *Eerder genomen besluiten*

<b>Datum</b>	<b>Korte omschrijving eerder genomen (raads)besluiten</b>
22-02-2001	Intentieovereenkomst Druten-Oost met Van Wanrooij
20-03-2003	Samenwerkingsovereenkomst Druten-Oost met Van Wanrooij
20-03-2003	Vaststelling 'Ontwikkelingsvisie Wonen & Werken' (o.a. ontwikkeling Druten-Oost na 2009)
24-03-2011	Vaststelling rapportage 'Faseren en doseren: integrale afweging' (o.a. uitfasering ontwikkeling Druten-Oost)

### **Doel/meetbaar effect**

Het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Druten-Oost'



## Raadsvoorstel 11-25

Gemeente Druten

### Argumenten

*1.1/2.1/3.1 De ingekomen zienswijzen en gewenste ambtshalve wijzigingen vormen geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen.*

De wettelijk voorgeschreven procedure is gevolgd. De in dit kader ingekomen zienswijzen zijn beoordeeld en afgewogen.

Hieruit volgt dat het bestemmingsplan gewijzigd kan worden vastgesteld. Ook de gewenste ambtshalve wijzigingen vormen geen beletsel voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

*4.1 Het verhaal van kosten is anderszins verzekerd.*

Met Van Wanrooij is op 20 maart 2003 een samenwerkingsovereenkomst gesloten. Hierin zijn afspraken gemaakt over het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden. Zodoende is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is het niet noodzakelijk dat uw raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan tegelijkertijd ook een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast stelt.

*5.1. Hiermee wordt de procedure versneld.*

Een besluit tot gewijzigde vaststelling van een bestemmingsplan mag op grond van het bepaalde in artikel 3.8, lid 4 Wro eerst zes weken na de vaststelling bekend worden gemaakt in plaats van binnen twee weken. Hierdoor hebben de VROM-Inspectie en Gedeputeerde Staten de gelegenheid om te beoordelen of deze wijzigingen nationale en/of provinciale belangen raken. Op basis van circulaire van beide medeoverheden kan ná de gewijzigde vaststelling van een bestemmingsplan echter om versnelde bekendmaking worden gevraagd -onder toezending van het besluit- als er geen nationale en/of provinciale belangen (meer) in het geding zijn. Aldus kan tijdswinst in de procedure worden geboekt.

### Kanttekeningen

*3.1 Aan de grondexploitatie kleven nog risico's.*

De grondexploitatie sluit momenteel met een positief saldo van € 11.953,=. Aan de exploitatie kleven echter risico's die het saldo kunnen beïnvloeden. Te denken valt bijvoorbeeld aan een stijgende rente en minder uitgeefbare vierkante meters c.q. meerkosten door meer openbare ruimte. Dit laatste als gevolg van het continue streven naar een verdere optimalisatie van de verkaveling.

In dit beeld is in 2011 nog geen concrete uitname uit de reserve grondbedrijf nodig. Gelet op het aantal risico's en de omvang daarvan is het echter de vraag of dit beeld eind 2011 nog actueel zal zijn. Een belangrijke parameter is in dit verband de ontwikkeling op het gebied van de rente. Uit de Nota herziening grondexploitaties zal derhalve moeten blijken of wij het na 2011 nog kunnen stellen zonder extra uitname uit de reserve grondbedrijf.

Om de risico's te monitoren en te ondervangen is afgesproken dat elke substantiële wijziging in de grondexploitatie, met als gevolg een gewijzigd eindsaldo groter dan € 50.000,=, door de Stuurgroep Druten-Oost moet worden bekrachtigd.

### Financiën

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan 'Druten-Oost' met de bijbehorende onderzoeksrapporten komen geheel voor rekening van de Ontwikkelingsmaatschappij Druten-Oost CV.



**Raadsvoorstel 11-25**

**Uitvoering**

*Planning*

16 juni 2011: behandeling van het bestemmingsplan in het RTG

7 juli 2011: behandeling van het bestemmingsplan in de raad

*Communicatie*

De indieners van een zienswijze krijgen vóór de behandeling van het bestemmingsplan in het RTG de concept-responsnota toegestuurd. Daarbij wordt hen de mogelijkheid geboden om aan het begin van het RTG van het inspraakrecht gebruik te maken.

Na de vaststelling van het bestemmingsplan ontvangen zij het besluit van uw raad.

Hiertegen kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tegelijkertijd kan aan de Voorzitter van die afdeling om een voorlopige voorziening worden gevraagd.

Het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd in 'De Waalkanter', in de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Ook in deze publicatie is de hierboven genoemde rechtsmiddelenverwijzing opgenomen.

Verder wordt het vaststellingsbesluit op grond van het bepaalde in artikel 3.8, lid 3 Wro langs elektronische weg aan de bij het plan betrokken medeoverheden toegezonden.

Via informatienota's informeren wij uw raad over de voortgang van de door ons college op te stellen en in procedure te brengen uitwerkingsplannen.

*Evaluatie/controle*

N.v.t.

Burgemeester en wethouders van Druten,  
de secretaris, de burgemeester,

mr. J.J. Driessen

drs. L.J.E.M. van Riswijk