



gemeente
putten

Raadsvergadering : 13 februari 2020

Zaaknummer : 1090498

Agendapunt : 10

Documentnummer : 1090525

De raad der gemeente Putten;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 31 januari 2020, nr. 1090524;

overwegende dat:

het ontwerpbestemmingsplan "Herziening locatie Matchpoint" van 19 juli 2019 tot 30 augustus 2019 ter inzage heeft gelegen;

er op het ontwerpbestemmingsplan één zienswijze is binnengekomen en dat ingestemd kan worden met de reactie van burgemeester en wethouders op deze zienswijze;

de bijgevoegde grondexploitatie uitgaat van de juiste stedenbouwkundige opzet voor de locatie Matchpoint;

gelet op:

het bepaalde in artikel 3.1. en artikel 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. in te stemmen met de aangepaste verkaveling voor de locatie Matchpoint uitgaande van 26 woningen;
2. akkoord te gaan met de beantwoording van de zienswijze van de Gasunie, zoals opgenomen in de antwoordbrief;
3. akkoord te gaan met de ambtelijke wijziging zoals opgenomen in het raadsvoorstel;
4. het bestemmingsplan Herziening locatie Matchpoint, met inachtneming van de wijzigingen als gevolg van de ingediende zienswijze en ambtshalve wijziging, gewijzigd vast te stellen;
5. de grondexploitatie van november 2019 voor de locatie Matchpoint vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad der gemeente Putten van 13 februari 2020,

de griffier,

E.G. van Drie-Timmer

de voorzitter,



gemeente
putten

Raadsvergadering : 13 februari 2020

Zaaknummer : 1090498

Agendapunt : 10

Datum : 31 januari 2020

Documentnummer : 1090524

Onderwerp:

Vaststelling wijziging bestemmingsplan locatie Matchpoint

Beslispunten (Voorstel):

Klik hier als u tekst wilt invoeren.

1. in te stemmen met de aangepaste verkaveling voor de locatie Matchpoint uitgaande van 26 woningen;
2. akkoord te gaan met de beantwoording van de zienswijze van de Gasunie, zoals opgenomen in de antwoordbrief;
3. akkoord te gaan met de ambtelijke wijziging zoals opgenomen in het raadsvoorstel;
4. het bestemmingsplan Herziening locatie Matchpoint, met inachtneming van de wijzigingen als gevolg van de ingediende zienswijze en ambtshalve wijziging, gewijzigd vast te stellen;
5. De grondexploitatie van november 2019 voor de locatie Matchpoint vast te stellen.

Aan de raad,

In mei van dit jaar bent u per raadsinformatiebrief geïnformeerd over een stedenbouwkundige aanpassing op de locatie Matchpoint. Op basis van de verdere uitwerking van het oorspronkelijk stedenbouwkundige plan bleek dat het verleggen van de riolering en de gasleiding onverantwoord was. Met name de kosten die hiermee samengingen en de verwachte vertraging van minimaal één jaar om het plan uit te voeren waren ongewenst.

Om de voorgestelde wijziging in de stedenbouwkundige opzet juridisch te verankeren hebben wij in de zomer van dit jaar een bestemmingsplan ter inzage gelegd. In dit bestemmingsplan is een blokje van vier rijwoningen komen te vervallen en zijn hiervoor in de plaats twee vrijstaande woningen teruggekomen.

Het bestemmingsplan heeft van 19 juli 2019 tot 30 augustus 2019 ter inzage gelegen. Dit voorstel richt zich op de vaststelling van het bestemmingsplan.

Beoogd effect

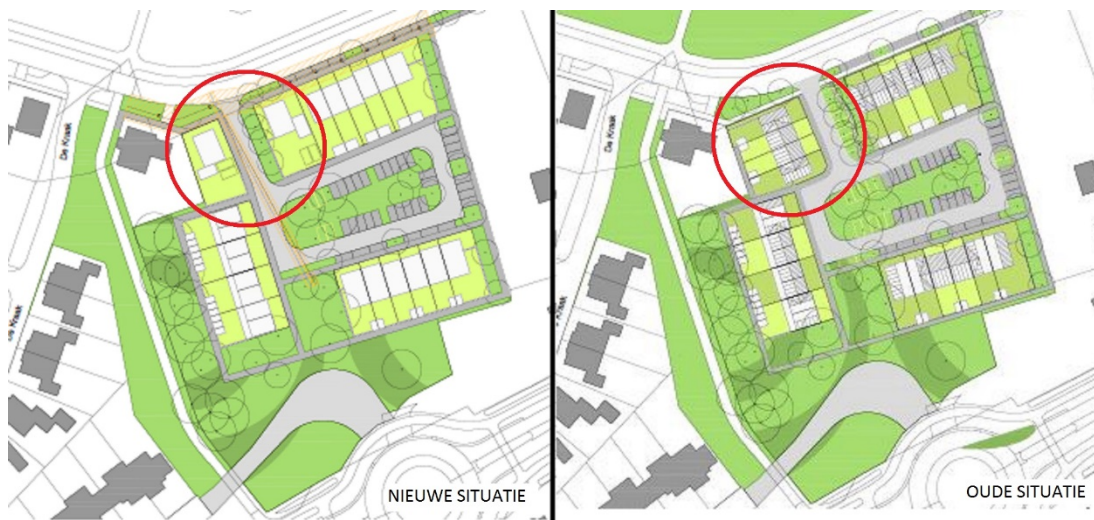
Met de aangepaste stedenbouwkundige opzet voor de locatie Matchpoint wordt het gebied ontwikkeld met een verantwoord financieel plaatje, gevarieerd woningbouwprogramma en wordt op een goede wijze rekening gehouden met de omgeving. Het bestemmingsplan is nodig om het toetsingskader hiervoor vast te leggen.

Argumenten

1.1 Uitvoering van de eerste stedenbouwkundige opzet is niet verantwoord

Hoewel in de planvormingsfase geprobeerd is om de gevolgen van de werkzaamheden voor het verleggen van de rioolleiding en de gasleiding volledig in beeld te brengen blijkt achteraf dat dit onvoldoende is gelukt. Nu de uitvoering van de benodigde werkzaamheden concreter is gemaakt blijkt dat de kosten voor het verleggen van de gasleiding niet de eerder verwachte 75.000 euro kost maar dat het zal gaan om een bedrag tussen de 300.000 euro en 400.000 euro. Daarnaast blijkt dat uitvoering van de werkzaamheden pas op zijn vroegst plaats kan vinden in de zomer van 2020 en mogelijk zelfs pas in de zomer van 2021. Gelet op de werkelijke uitvoeringskosten en de wachttijd tot uitvoering is het niet redelijk en wenselijk om vast te blijven houden aan het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan. Wij willen immers zo snel mogelijk de locatie ontwikkelen.

1.2 De alternatieve verkaveling heeft betrekking op een klein deel van het gebied Nu blijkt dat verlegging van de rioolleiding niet haalbaar is moet voor een klein deel van het gebied de verkaveling worden aangepast. Het betreft de noordwestelijke hoek waar een rij van 4 rijwoningen plaats moet maken voor de toegangsweg. Met de verplaatsing van de toegangsweg naar gronden die liggen boven de rioolleiding hoeft deze niet meer verlegd te worden. Dit heeft echter wel tot gevolg dat er twee afzonderlijke kavels ontstaan waar geen ruimte is om de eerder bedachte rijwoningen te realiseren. Hiervoor in de plaats komen nu twee vrijstaande woningen. De alternatieve verkaveling heeft 'slechts' betrekking op een klein deel van het gebied waardoor de ontwikkeling van de andere 24 woningen niet wordt beïnvloed en wordt vertraagd. Voor 18 van de 24 woningen is inmiddels de omgevingsvergunning ook al verleend. Met de realisatie wordt in het eerste kwartaal van 2020 gestart.



1.3 De alternatieve verkaveling houdt vast aan een goede stedenbouwkundige opzet

Bij het opstellen van de stedenbouwkundige opzet voor de locatie Matchpoint is altijd veel aandacht geweest voor de uitstraling van het gebied naar de omgeving en de presentatie op de Mennestraat. Ontwikkeling van het gebied moest passen binnen de bestaande omgeving. In het oorspronkelijke plan is daarom ingezet op woningen die georiënteerd zijn op de Mennestraat en een groene entree naar het hofje. Ook met de alternatieve verkaveling wordt aan deze uitgangspunten vastgehouden.

1.4 De alternatieve verkaveling zorgt voor een positiever financieel resultaat

De eerder benodigde verplaatsing van de rioolleiding had een kostenplaatje van minimaal 135.000 euro. Daarnaast was een risicopost opgenomen van 75.000 euro voor de verlegging van de gasleiding. Deze kosten komen nu te vervallen en zorgen voor een positiever financieel resultaat. De verwachting is dat de opbrengst van de 2 kavels voor de vrijstaande woningen nagenoeg gelijk zullen zijn met de opbrengst van de 4 rijwoningen.

1.5 De alternatieve verkaveling sluit beter aan op de wensen uit de omgeving

Tijdens de bewonersavonden die zijn georganiseerd in het kader van het bestemmingsplanproces is door de bewoners uit de omgeving meerdere malen aangegeven dat zij vrijstaande woningen beter op deze locatie vonden passen. In het oorspronkelijke plan hebben wij echter gekozen om te kijken naar de ontwikkeling van zoveel mogelijk goedkope en middeldure woningen. Dit heeft destijds geleid tot het plan met 28 woningen (18 sociaal en 10 goed-koop/middelduur). Met de alternatieve verkaveling worden 4 goedkope/middeldure woningen ingeruild voor 2 dure woningen. De situering van deze woningen vindt direct plaats langs de Mennestraat en sluit naar verwachting dus beter aan op de wensen van de omgeving.

1.6 De omwonenden zijn tijdig op de hoogte gesteld van de voorgenomen wijziging

Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn de omwonenden per brief geïnformeerd over de aanpassing van de stedenbouwkundige opzet. Op deze brief zijn geen reacties binnengekomen en ook tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen van omwonenden binnengekomen.

2.1 De ingediende zienswijze is geen reden om af te zien van vaststelling

Op het ontwerpbestemmingsplan is alleen zienswijze ingediend door de Gasunie. Vanwege de ligging van een aardgastransportleiding direct ten noorden van het plangebied heeft de Gasunie er belang bij dat de ontwikkeling van de locatie Matchpoint rekening houdt met de belangen van hun als leidingbeheerder. Door de Gasunie zijn in de zienswijze daarom enkele voorstellen gedaan om hun belang beter in het bestemmingsplan te borgen. In de bijgevoegde reactiebrief op de zienswijze vindt u de inhoudelijke beoordeling hiervan. Als gevolg van de zienswijze worden de regels bij het bestemmingsplan op enkele plekken aangepast. Dit betreft wijzigingen van ondergeschikt belang.

3.1 De ambtelijke wijziging leidt niet tot grote wijzigingen in het bestemmingsplan

Bij een laatste check van het ontwerpbestemmingsplan is geconstateerd dat de bouwvlakken van de 2 vrijstaande woningen iets meer dan 0,5 meter verspringen ten opzichte van de voorgevelrooilijn van het naastgelegen blok van 6 rijwoningen. Om het straatbeeld vanaf de Mennestraat rustig aanblik te geven worden de bouwvlakken van de 2 vrijstaande woningen voor wat betreft de bouwgrens langs de Mennestraat gelijk getrokken.

4.1 Vaststelling van een nieuw bestemmingsplan is noodzakelijk

Om het aangepaste stedenbouwkundige plan te kunnen realiseren is een aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het bestemmingsplan heeft alleen betrekking op het deel van de locatie waar daadwerkelijk iets wordt gewijzigd. Dit betreft het noordwestelijke hoekje van de locatie. Voor de overige van de locatie blijft het bestemmingsplan van kracht zoals dat eerder door u is vastgesteld.

5.1 De grondexploitatie is geactualiseerd en is positiever

Als gevolg van de stedenbouwkundige aanpassing voor de locatie Matchpoint is ook de grondexploitatie aangepast. De grondexploitatie sluit nu aan op het huidige programma en de stedenbouwkundige opzet. Omdat de actualisatie van de grondexploitatie niet uitsluitend bestaat uit een indexering van de eerdere cijfers stellen wij u voor om de grondexploitatie opnieuw vast te stellen. In de paragraaf '*financiële gevolgen*' wordt uitgebreid ingegaan op de geactualiseerde grondexploitatie.

Kanttekeningen

1.1 Het aantal woningen dat gerealiseerd kan worden neemt af

In het oorspronkelijk plan is gekozen voor een optimale stedenbouwkundige opzet met het grootste aantal woningen. Uitgangspunt was om met de ontwikkeling van de locatie zoveel mogelijk woningen te realiseren om in te kunnen spelen op de actuele behoefte. Met de aangepaste verkaveling neemt het aantal woningen dat in het gebied wordt gerealiseerd met 2 woningen af. Er is nog gekeken naar andere alternatieve verkavelingen met behoud van het aantal woningen maar deze bleken stedenbouwkundig niet haalbaar of hadden ook een negatief effect op de realisatietermijn van de andere woningen in het gebied. Dit laatste is niet wenselijk omdat wij er naar streven om de realisatie van deze woningen zo snel mogelijk plaats te laten vinden.

1.2 Het woningbouwprogramma wordt duurder

Zoals eerder vermeld heeft u voor de locatie gekozen om een zo goedkoop mogelijk, maar wel gevarieerd, woningbouwprogramma te ontwikkelen. In het oorspronkelijke plan was dit goed gelukt met 12 beneden-bovenwoningen, 6 levensloopbestendige woningen en 10 rij/hoekwoningen. Uitgangspunt was dat deze woningen in het sociale, dan wel goedkope of middeldure segment aangeboden konden worden. Met de alternatieve verkaveling wordt afgeweken van dit uitgangspunt omdat 4 rij/hoekwoningen worden ingewisseld voor 2 vrijstaande woningen. Hoewel deze vrijstaande woningen ook zorgen voor differentiatie in het woningbouwprogramma zijn dit wel woningen die in het dure

segment vallen. Het woningbouwprogramma dat op deze locatie wordt gerealiseerd is overigens nog steeds goedkoper dan het woningbouwprogramma zoals opgenomen in de gemeentelijke Woonvisie. Er blijft immers sprake van de realisatie van 18 sociale huurwoningen.

Uitvoering

Indien u akkoord gaat met de vaststelling van het bestemmingsplan zal dit bestemmingsplan nog eens voor de duur van 6 weken terinzage worden gelegd. Hierna treedt het bestemmingsplan (bij het uitblijven van beroep) inwerking.

Omdat ontwikkeling van de locatie gewenst is zijn wij de afgelopen periode op de locatie al gestart met het bouwrijp maken en wordt in het eerste kwartaal van 2020 ook gestart met de bouw van de 12 beneden-bovenwoningen en de 6 nultreden woningen. De 6 rijwoningen volgen later in 2020. De ontwikkeling van deze woningen hoeft gelukkig niet te wachten op de procedure van dit bestemmingsplan. Dit geldt ook voor het geluidscherm dat aan de zuidzijde van het gebied gerealiseerd wordt.

Financiële gevolgen

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Kom West, locatie Matchpoint heeft u ook de hierbij behorende grondexploitatie vastgesteld. Deze grondexploitatie was gebaseerd op het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan en ging uit van een negatieve eindwaarde. De geactualiseerde grondexploitatie (zie bijlage) gaat uit van de nieuwe stedenbouwkundige opzet. Bovendien zijn in deze grondexploitatie ook meer concrete bedragen opgenomen voor het bouw- en woonrijpmaken, verkoop van de gronden voor de koopwoningen en de inzet van de ambtelijke organisatie. Het resultaat van de geactualiseerde grondexploitatie is positief.

Belangrijkste redenen voor het positiever laten uitvallen van het resultaat zijn:

1. Hogere grondopbrengsten dan eerder ingeschat uit de verkoop van de koopwoningen.
2. Geen kosten voor het verleggen van de riolering.
3. Geen extra kosten voor het verleggen van de gasleiding.
4. Lagere kosten voor het bouw- en woonrijpmaken van de locatie.

Bijlagen

- Raadsbesluit
- Grondexploitatie locatie Matchpoint (vertrouwelijk)
- Ontwerpbestemmingsplan (verbeelding, regels en toelichting)
- Binnengekomen zienswijze van de Gasunie
- Reactiebrief op zienswijze Gasunie
- Gewijzigde verkaveling locatie Matchpoint

Commissiebehandeling

De commissievergadering is terug te luisteren op <https://putten.raadsinformatie.nl/>

Burgemeester en wethouders van Putten,

de secretaris
mr. F.E. Contant

de burgemeester
H. A. Lamboij

Portefeuillehouder	E. 't Jong
Afdeling	Ruimte Beleid en Advies
Behandelend ambtenaar	J. Doornbos
Telefoonnummer	9731