

Datum voorstel:

Raadsvergadering : 10 juli 2014 .

**Vergadering
Commissie:**

van : 24 juni 2014, .

Portefeuillehouder : G.A. de Kruif

**Behandelend
ambtenaar** : I.K. Kuperus / M.J. de Haan

afdeling : Ontwikkeling en beleid / interne dienstverlening

Onderwerp / voorstel: Vaststellen bestemmingsplan spoorzone en grondexploitatie

Aan de Raad.

Voorstel

Wij stellen u voor:

1. de ingediende zienswijzen zoals verwoord in de zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan Spoorzone ontvankelijk te verklaren;
2. over te gaan tot vaststelling van de grondexploitatie spoorzone gebied B;
3. het bestemmingsplan Spoorzone, bestaande uit plantoelichting, regels en verbeeldingen zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Spoorzone d.d. januari 2014 gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de wijzigingen zoals deze zijn weergegeven in de zienswijzennotitie Spoorzone.

Inleiding

Ten behoeve van de herstructurering van het bedrijventerrein Parallelweg en in het bijzonder de herverkaveling van de noordzijde van het zogenoemde Spoorzone (deel van de voormalige spoorlijn Amersfoort- Kesteren) stellen wij voor om voor dit gebied een nieuw bestemmingsplan en bijbehorende grondexploitatie vast te stellen.

Beoogd resultaat

Vaststelling bestemmingsplan ten behoeve van de herontwikkeling van de locatie Spoorzone.

Het opstellen en vaststellen van de grondexploitatie ten behoeve van inzicht in het te verwachten financiële resultaat met inbegrip van kansen en risico's.

Kader

Wet ruimtelijke ordening, structuurvisie Woudenberg 2030, startnotitie Woudenberg Oost. Nota Grondbeleid Woudenberg van maart 2008 en BBV (Besluit Begroting en Verantwoording Provincies en Gemeenten)

Argumenten

Bestemming Spoorzone

Vanuit de beeldkwaliteitsgedachte dat de spoorzone de groene nerf vormde in een bedrijventerrein ten oosten en westen van de spoorzone is in het bestemmingsplan Bedrijventerrein in 2008 gekozen voor een bedrijfsbestemming met een lage bebouwingsdichtheid. Gebouwen mogen maximaal 500 M2 groot zijn en maximaal 15 % van het perceel mag bebouwd worden.

Nu de visie ten aanzien van de westelijke gronden gewijzigd is in woningbouw, zal de spoorzone in de toekomst de westelijke begrenzing van het bedrijventerrein vormen. Daarnaast is het in het kader van duurzaamheid wenselijker om de gronden maximaal te benutten dan om de destijds voorziene groene invulling te behouden. Daarom worden met het bestemmingsplan Spoorzone de bebouwingsvoorschriften van deze zone aan gepast van 15 % naar maximaal 75 % bebouwing.

De geldende bestemming staat bedrijven toe tot en met categorie 3 met een grootste afstand tot 100 meter met uitzondering van de gronden in de invloedssfeer van de burgerwoningen aan de oostkant van het gebied. Gelet op de beoogde woningbouw aan de westzijde wordt dit met het bestemmingsplan Spoorzone beperkt tot categorie 3 maximaal 50 meter.

Het bestemmingsplan is tevens gebaseerd op een beeldkwaliteitskader, waarover de welstandscommissie op 5 maart 2013 een positief advies uitgebracht, dit advies is verwerkt in het bestemmingsplan.

Zienswijzen

Gelet op het beperkte aantal omwonenden en de beperkte ingreep ten opzichte van het huidige gebruik van het perceel is afgezien van inspraak en vooroverleg. Het plan is direct als ontwerp bestemmingsplan in procedure gebracht en heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn alleen twee zienswijzen van officiële instanties binnen gekomen. De formele instanties hebben een aantal weken langer de tijd gekregen, maar hebben besloten tijdens de formele zienswijze periode te reageren.

In de bijgevoegde "Zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan spoorzone" zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een antwoord. De zienswijzen leiden tot een aanpassing van het bestemmingsplan ten aanzien van onderdelen van het bestemmingsplan, zie de zienswijzennota.

De bovengenoemde zienswijzen zijn beide binnen de termijn van tervisielegging ingediend en dienen ontvankelijk verklaard te worden.

Grondexploitatie

In dit raadsvoorstel worden de belangrijkste elementen van de grondexploitatie Spoorzone gebied B toegelicht.

In verband met de financiële belangen, concurrentiegevoelige informatie en privacygevoelige gegevens is het van belang dat met betrekking tot deze grondexploitatie (de berekening en de toelichting inclusief bijlagen) geheimhouding geldt. Krachtens artikel 25 lid 2 van de Gemeentewet leggen wij deze geheimhouding op. Op grond van lid 3 van genoemd artikel juncto artikel 10 lid 2 aanhef en onder b van de Wet openbaarheid van bestuur dient de raad in zijn eerstvolgende vergadering deze geheimhouding te bekrachtigen. Volgt er geen bekrachtiging dan vervalt de opgelegde geheimhouding.

Programma

Het plangebied krijgt een bestemming als bedrijventerrein. De opgenomen opbrengsten zijn op dit programma gebaseerd.

Kosten

Er is rekening gehouden met onderstaande kostenposten.

- Verwerving
- Bodemsanering
- Sloopkosten
- Bouw- en woonrijp maken
- Planontwikkelingskosten en kosten voor voorbereiding en toezicht op de uitvoering
- Risico en onvoorzien

- Tijdelijk beheer
Inclusief boekwaarde is rekening gehouden met EUR 3.390.223 aan kosten.

Opbrengsten

Inclusief boekwaarde is rekening gehouden met opbrengsten van EUR 4.169.810.

Resultaat

Onderstaande tabel presenteert het geraamde resultaat. Daarbij is uitgegaan van een looptijd van de grondexploitatie van 1 januari 2014 tot 1 januari 2020.

Element	EUR
Kosten nominaal	3.390.223
Opbrengsten nominaal	4.169.810
Resultaat nominaal (1 januari 2014)	+779.587
Resultaat eindwaarde (1 januari 2020)	+359.560
Resultaat contante waarde (1 januari 2014)	+284.166

Risico

Er is een risicoanalyse uitgevoerd. Deze leidt tot een risico inschatting van totaal EUR 118.830.

Draagvlak

Hiervoor verwijzen wij u naar de zienswijzennotitie.

Financiële consequenties

Voor een uitgebreide toelichting op en onderbouwing van dit resultaat verwijzen wij naar de geheime bijlage.

Aanpak/uitvoering

De vaststelling van het bestemmingsplannen wordt in de Woudenberger, de Staatscourant en op RO-Online (en gemeentelijke website) bekend gemaakt. Het vastgestelde bestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter visie. Tijdens deze termijn van ter visielegging kan beroep ingesteld worden bij de Afdeling bestuursrechtspraak door:

1. belanghebbenden die tijdig een zienswijze hebben ingediend bij de gemeenteraad;
2. belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen zienswijze hebben ingediend bij de gemeenteraad;
3. belanghebbenden die beroep willen instellen tegen de vastgestelde wijzigingen.

Burgemeester en wethouders van Woudenberg

drs. S.M.T. van der Marck-Verschoor
Secretaris

T. Cnossen
Burgemeester

Bijlagen:

- Concepttraadsbesluit
- Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan spoorzone

Ter Inzage:

- Zienswijzen
 - Ontwerpbestemmingsplan
 - Grondexploitatie Spoorzone gebied B (geheim)
-

Raadsvergadering van : 10 juli 2014,

Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan Spoorzone en grondexploitatie gebied B

De raad van de Gemeente Woudenberg,

gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders van

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

besluit:

1. de ingediende zienswijzen zoals verwoord in de zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan Spoorzone ontvankelijk te verklaren;
2. tot vaststelling over te gaan van de exploitatie opzet spoorzone gebied B de geheimhouding krachtens artikel 25 lid 3 van de gemeentewet te bekrachtigen op grond van artikel 10, tweede lid aanhef en onder b van de Wet openbaarheid van bestuur;
3. het bestemmingsplan spoorzone, bestaande uit plantoelichting, regels en verbeeldingen zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Spoorzone d.d. januari 2014 gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de wijzigingen zoals deze zijn weergegeven in de zienswijzennotitie Spoorzone.

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van: 27 juni 2013



L. Vos
locogrieffier

T. Cnossen
voorzitter

