

Raadsvoorstel



VERGADERING GEMEENTERAAD
d.d. 13 december 2018
Agendapunt 11

Aan
de raad van de gemeente
Strijen

Zaaknummer: Z.11433
Documentnummer: INT.07855

Onderwerp: Bestemmingsplan Het Spui, Strijen

Strijen: 5 december 2018

1. Bestemmingsplan

Bestemmingsplan Het Spui heeft betrekking op het terrein van de voormalige basisschool 'Het Spui', gelegen tussen de woningen aan het Spui 28 tot en met 38 en de achterzijde van de woningen met de nummers 13 tot en met 25 aan de Schenkeldijk. Het bestemmingsplan heeft tot doel het planologisch-juridisch kader vast te stellen voor de realisatie van maximaal 13 woningen.

Het beeldkwaliteitsplan en het ontwerpbestemmingsplan Het Spui hebben van 2 augustus tot 13 september 2018 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan (bestaande uit een verbeelding en een toelichting met regels - zie bijlagen 1, 2 en 2a) kunnen ongewijzigd vastgesteld worden.

2. Grondexploitatie

Zoals in eerdere stukken richting de commissie en raad is aangegeven, rust er een hoge boekwaarde op deze locatie. Hierdoor heeft dit woningbouwproject financiële consequenties voor de gemeente. Na aanbesteding en gunning wordt duidelijk hoeveel het verlies uiteindelijk op de boekwaarde is en zal dit worden teruggekoppeld aan de raad.

Eerder is besloten gelijktijdig met het vaststellen van het bestemmingsplan voor Het Spui de raad voor te stellen de bijbehorende grondexploitatie (zie bijlage 3, 4 en 5) voor dit project vast te stellen, zodat het verwachte negatieve resultaat ten laste van de algemene reserve kan komen.

Bijlage 3 bevat een toelichting op de gemaakte berekeningen, bijlage 4 toont de kosten per seniorenwoning en bijlage 5 geeft een overzicht van de totale grondexploitatie. De grondexploitatie kent een negatief resultaat. De onderaan in het overzicht genoemde 'Bijdrage regiofonds' van € 9.105 hoeft niet betaald te worden omdat er sprake is van een negatieve exploitatie. Het resultaat wordt zodoende - € 672.212

Voor de afwaardering van het Spui c.q. voor de voorziening voor een verlieslatende exploitatie is € 677.000 geraamd ten laste van de algemene reserve. Voor de uitvoerbaarheid is het van belang deze grondexploitatie tegelijk met bestemmingsplan Het Spui vast te stellen.

3. MER-beoordelingsbesluit

De vormvrije mer-beoordeling voor activiteiten beneden de grenswaarde is sinds juli 2017 vervangen door de mer- beoordelingsplicht. Een vormvrije mer-beoordeling mag derhalve niet meer en in plaats daarvan moeten er nieuwe procedurele regels gevolgd worden. De gemeenteraad moet nu een beslissing nemen over de vraag of er sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit.

Op pagina 36 van de Toelichting op het bestemmingsplan is onder het kopje 'Onderzoek en conclusie' beschreven dat in de bijlage D van het Besluit m.e.r. (D11.2) de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject is opgenomen.

Ten aanzien van woningen ligt de drempelwaarde op een aaneengesloten gebied met 2.000 of meer woningen. Dit bestemmingsplan maakt de bouw van 13 woningen mogelijk. De beoogde ontwikkeling blijft daarmee ruim onder de drempelwaarde.

Voorstel

Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor het volgende te besluiten:

1. Het Beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan Het Spui met bijbehorende toelichting, regels, bijlage en verbeelding (plankaart), dat in overeenstemming met de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Besluit ruimtelijke ordening is vastgelegd, ongewijzigd vast te stellen met identificatiecode 'NL.IMRO.0617.BPHetSpui-on01'.
2. Het Grondexploitatieplan behorende bij Het Spui vaststellen. De grondexploitatie kent een negatief resultaat. Voor de afwaardering van het Spui c.q. de voorziening voor een verlieslatende exploitatie is € 677.000 geraamd ten laste van de algemene reserve.
3. Besluiten dat er voor het bestemmingsplan Het Spui geen milieueffectrapportage nodig is.

De commissie Wonen & Werken heeft in haar vergadering van 4 december 2018 unaniem positief over dit voorstel geadviseerd.

burgemeester en wethouders van Strijen,

de secretaris,

drs. M. Does MCM

de burgemeester,

drs. J.B. Waaijer

Raadsbesluit



Zaaknummer: Z.11433

Documentnummer: INT.07856

VERGADERING GEMEENTERAAD

d.d. 13 december 2018

Agendapunt 11

De raad van de gemeente Strijen;

gelezen het raadsvoorstel d.d. 5 december 2018 inzake Bestemmingsplan Het Spui;

overwegende dat het ontwerp van het bestemmingsplan met bijbehorende stukken gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen in het gemeentehuis;

dat het plan in overeenstemming met de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Besluit ruimtelijke ordening in elektronische vorm is vastgelegd en het ontwerp van het bestemmingsplan ook langs de elektronische weg ter inzage heeft gelegen;

dat van de ter inzage legging mededeling is gedaan in de Staatscourant en het huis-aan-huisblad 'Het Kompas' alsmede op de website van de gemeente Strijen is vermeld; dat binnen de daarvoor gestelde termijn géén zienswijze is ontvangen en er geen overlegreacties van overheidsinstanties zijn ontvangen;

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

besluit:

1. het Beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan Het Spui met bijbehorende toelichting, regels, bijlage en verbeelding (plankaart), dat in overeenstemming met de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Besluit ruimtelijke ordening is vastgelegd, ongewijzigd vast te stellen met identificatiecode 'NL.IMRO.0617.BPHetSpui-on01'.
2. het Grondexploitatieplan behorende bij Het Spui vaststellen. De grondexploitatie kent een negatief resultaat. Voor de afwaardering van het Spui c.q. de voorziening voor een verlieslatende exploitatie is € 677.000 geraamd ten laste van de algemene reserve.
3. dat voor het bestemmingsplan Het Spui geen milieueffectrapportage nodig is.


Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Strijen, gehouden op 13 december 2018.

de griffier,

de voorzitter,



M.A. Bourdrez



drs. J.B. Waaijer

