

		Zaaknummer	00433662
Onderwerp	Bestemmingsplan 'Geerpark planherziening 1' en exploitatieplan '2 ^{de} herziening exploitatieplan Geerpark'		<i>versie</i>

Raadsvoorstel

Inleiding

Met dit voorstel leggen wij het bestemmingsplan 'Geerpark planherziening 1' en het exploitatieplan '2^{de} herziening exploitatieplan Geerpark' aan u voor ter vaststelling. Daarnaast wordt voorgesteld om het totale plangebied van Geerpark welstandsvrij te maken.

Feitelijke informatie

Het plangebied heeft een grootte van circa 48 hectare en wordt begrensd door de Tuinbouwweg in het noorden, de Priemsteeg en het sportcomplex in het oosten, de Wolput en de Mortelweg in het zuiden, de agrarische percelen ten oosten van de Abt van Engelenlaan en Mariënkroon in het westen.

Het bestemmingsplan biedt een juridisch-planologisch kader voor de realisatie van een nieuw woongebied met maximaal 800 woningen en bijbehorende voorzieningen alsmede de transformatie van het voormalige bedrijvencomplex van graszaadkwekerij Mommersteeg, waaronder de herbestemming van het monument Mommersteeg.

De gemeente is geen eigenaresse van alle gronden binnen het plangebied Geerpark en het is niet gelukt om over alle gronden, die niet in eigendom van de gemeente zijn, een anterieure overeenkomst te sluiten. De gemeente is daarom verplicht om een exploitatieplan vast te stellen en dit jaarlijks te herzien.

Afweging

Bestemmingsplan

Bestemmingsplan 'Geerpark' werd op 26 maart 2013 door u vastgesteld. In dit moederplan is destijds de eerst fase direct bestemd (harde bouwvlakken). Gelet op de ervaringen in afgelopen jaren is meer flexibiliteit in de eerste fase (Morgen 1 en 2) gewenst. Dit is noodzakelijk om beter te kunnen inspelen op de wensen van ontwikkelaars en kavelkopers en zodoende de grond ook beter te kunnen afzetten.

De latere fases van Geerpark bieden al meer flexibiliteit. Regels die in de nu voorliggende herziening zijn gewijzigd, gaan met name over de woningaantallen per fase. Deze woningaantallen per fase worden losgelaten. Het maximale totale aantal van 800 woningen blijft wel van toepassing. Door de aantallen per fase los te laten, is er meer mogelijk qua uitruilen van woningtypen en woningdichtheid per fase. Daarnaast worden de harde bouwvlakken verwijderd.

Exploitatieplan

Gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan werd ook het exploitatieplan 'Geerpark' door u vastgesteld. Het exploitatieplan wordt jaarlijks herzien.

In het exploitatieplan is het kostenverhaal geregeld en zijn onderwerpen uit het bestemmingsplan nader uitgewerkt om het kostenverhaal goed te kunnen onderbouwen. Het betreft bepalingen over bovenwijkse voorzieningen, fasering, kwaliteitseisen en het bouwprogramma.

Om beter in te kunnen spelen op de marktontwikkelingen moet in dit opzicht niet alleen het bestemmingsplan maar ook het exploitatieplan worden aangepast. Daarom is daarin de proefverkaveling niet meer bindend opgenomen, wordt de mogelijkheid geboden om een fase in delen op te pakken (hierdoor hoeft een fase niet meer in 1 keer bouw- en woonrijp gemaakt te worden) en staat de einddatum van een fase niet meer vast. Verder biedt ook deze herziening van het exploitatieplan dezelfde zekerheid over de realisatie van sociale woningbouw en is de grondexploitatie geactualiseerd.

	Zaaknummer	00433662
Onderwerp	Bestemmingsplan 'Geerpark planherziening 1' en exploitatieplan '2 ^{de} herziening exploitatieplan Geerpark' versie	

In het exploitatieplan is de flexibiliteit die in het bestemmingsplan is opgenomen vertaald. Dit betekent onder andere dat de proefverkaveling niet meer bindend is (deze was bindend voor fase 1). Alleen is de bepaling uit het bestemmingsplan ten aanzien van de realisatie van sociale huurwoningen nog opgenomen in het exploitatieplan. Hierin kunnen namelijk eisen opgenomen worden ten aanzien van een tweetal woningtypen: sociale huur- en koopwoningen en percelen voor particulier opdrachtgeverschap. Om deze reden is in het exploitatieplan de diversiteitstoets verlaten en vervangen door een (engere) toets op sociale woningen. De ambitie is nog steeds om een diverse woonwijk te realiseren. Dit kan worden bewerkstelligd doordat de gemeente en Woonveste een groot gebied in eigendom hebben en daarmee kunnen bepalen aan welke ontwikkelaar verkocht wordt. Daarmee hebben zij ook rechtstreeks invloed op het bouwprogramma dat een ontwikkelaar gaat realiseren. Ten tweede zijn in het bestemmingplan nog steeds een aantal regels opgenomen die kunnen leiden tot een gevarieerd bouwprogramma:

- Het aandeel aaneengebouwde woningen mag niet meer dan 60% bedragen
- In de hoven mag gestapeld gebouwd worden (niet meer dan 10%). In de stroken mag geen gestapelde bebouwing.
- Van de binnen het plangebied Geerpark te realiseren woningen dient minimaal 15% en maximaal 30% te worden gebouwd als sociale huurwoning.

Ten derde zal marktwerking ervoor zorgen dat een eenzijdig bouwprogramma voor een ontwikkelaar leidt tot verminderde verkoopkansen.

Het exploitatieplan is een juridisch planfiguur dat toegepast dient te worden op alle bouwaanvragen in het exploitatiegebied. Hoe flexibeler de regels in het exploitatieplan zijn, des te beter kan worden ingespeeld op de marktvaart. Door alleen nog te toetsen op de sociale huurwoningen en niet op diversiteit in zijn algemeenheid (de proefverkaveling) wordt deze flexibiliteit vorm gegeven.

Conform artikel 3.1.6.f. van het Besluit ruimtelijke ordening is de economische uitvoerbaarheid van het plan onderzocht. De conclusie is dat het plan economisch uitvoerbaar is.

In het exploitatieplan zijn verder geen eisen ten aanzien van woningtypen opgenomen. Alleen de maximalen per fase 1 en 2 tezamen en fase 3.

Welstandsnota

U stelde de stedenbouwkundige opzet inclusief beeldkwaliteitsinstrumentarium van Geerpark op 10 november 2009 vast. Het beeldkwaliteitsinstrumentarium maakt sindsdien onderdeel uit van de welstandsnota en is daarmee het toetsingskader voor de welstandsbeoordeling.

Op 17 december 2013 besloot u om de vrije kavels in fase Morgen 1 en 2 en de strook vrije kavels ter hoogte van de Mortelweg welstandsvrij te maken. Daaropvolgend besloot u op 18 februari 2014 ook de projectmatige kavels in deze fases welstandsvrij te maken. Zowel de kavelbouwers als de ontwikkelende partijen kregen hiermee de gelegenheid om een woning te ontwikkelen, waarbij zij geen belemmeringen ontmoeten op het gebied van welstand.

In navolging van deze besluiten en de positieve ervaringen met welstandsvrij bouwen tot nu toe, is nu het voorstel om het totale plangebied van Geerpark welstandsvrij te maken.

U bent op grond van de Woningwet bevoegd om welstandsvrije gebieden aan te wijzen en de welstandsnota op dat punt te wijzigen. De Woningwet schrijft een inspraaktraject voor in het geval u van plan bent dat te doen. Conform de inspraakverordening lag het ontwerpbesluit al ter inzage.

Resultaat inzage ontwerpplannen en ontwerpbesluit

		Zaaknummer	00433662
Onderwerp	Bestemmingsplan 'Geerpark planherziening 1' en exploitatieplan '2 ^{de} herziening exploitatieplan Geerpark'		<i>versie</i>

De ontwerpplannen en het ontwerpbesluit lagen vanaf 26 maart 2015 gedurende 6 weken ter inzage. Er is 1 zienswijze ontvangen. Voor de beantwoording daarvan verwijzen wij naar de 'Nota zienswijzen en wijzigingen'.

Naast de beantwoording van de zienswijze zijn er enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Ook deze ziet u in de genoemde nota staan.

Inzet van Middelen

Deze herziening leidt ertoe dat per 1 januari 2015 circa € 0,3 mln. meer kan worden verhaald op de initiatiefnemers van fase 3. Dit is echter pas aan de orde in 2022. Tot die tijd vinden er nog jaarlijkse herzieningen plaats en kan de exploitatiebijdrage nog veranderen.

Risico's

Het risico bestaat dat belanghebbenden na vaststelling beroep aantekenen. Als de plannen vanwege een beroep vernietigd zouden worden, blijven de gevolgen beperkt. In dat geval wordt teruggevallen op het vastgestelde, en nog steeds geldende bestemmingsplan en exploitatieplan. De wijzigingen, die in de voorliggende ontwerpplannen staan, kunnen in dat geval echter niet worden uitgevoerd.

Procedure

Als u volgens dit voorstel besluit, zullen het bestemmingsplan en exploitatieplan 6 weken ter inzage worden gelegd. In die periode kunnen belanghebbenden beroep bij de Raad van State aantekenen.

Tegen uw besluit om Geerpark welstandsvrij te maken, staat geen beroepsmogelijkheid open.

De terinzagelegging wordt bekend gemaakt in de Scherper, de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Daarnaast worden de stukken digitaal ter beschikking gesteld. Tenslotte wordt de kennisgeving digitaal toegezonden aan de belanghebbende diensten van het Rijk, provincie en waterschap. De belanghebbenden bij het exploitatieplan worden met een brief op de hoogte gesteld.

Voorgenomen besluit

Wij stellen u voor bijgaand besluit vast te stellen.

Het college van Heusden,
de secretaris,

de burgemeester,

mr. J.T.A.J. van der Ven

drs. J. Hamming

	Zaaknummer	00433662
Onderwerp	Bestemmingsplan 'Geerpark planherziening 1' en exploitatieplan '2 ^{de} herziening exploitatieplan Geerpark' <i>versie</i>	

De raad van Heusden in zijn openbare vergadering van 7 juli 2015;

gezien het voorstel van het college van 26 mei 2015;

gezien het memo naar aanleiding van de informatievergadering;

gelet op de beraadslaging;

besluit:

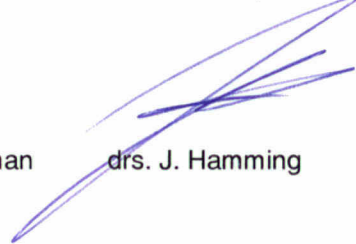
- de 'Nota zienswijzen en wijzigingen' vast te stellen, daarmee de zienswijze te beantwoorden en het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpexploitatieplan op de nota aan te passen;
- het bestemmingsplan 'Geerpark planherziening 1' vast te stellen, met de daarbij behorende regels, toelichting en verbeelding, vervat in het digitale gebiedsgerichte besluit met identificatie 'NL.IMRO.0797.Geerparkph1-VG01';
- het exploitatieplan '2^{de} herziening exploitatieplan Geerpark', vervat in het digitale gebiedsgerichte besluit met identificatie 'OEPSL20150318Geerpark' vast te stellen;
- het plangebied Geerpark in zijn geheel welstandsvrij te maken, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kaart.

de griffier,



mw. drs. C.G.W.M. Selman

de voorzitter,



drs. J. Hamming