

Gemeente Waalwijk	Raadsvoorstel met gewijzigd raadsbesluit	Agendanr: CR2	RAADSVERGADERING WAALWIJK 05 MRT 2015 Bijl. Nr. 13 CR 2
		Kenmerk: 14-0086101	

Datum collegevergadering: 13 januari 2015

Onderwerp: Vaststelling ontwerp bestemmingsplan St. Antonius van Padua

0. Samenvatting:

Het ontwerpbestemmingsplan St. Antonius van Padua heeft, met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor de beoordeling van het ontwerp, met ingang van 5 september gedurende 6 weken (t/m 16 oktober 2014) ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging is er een zienswijze ingediend. Per fax d.d. 29 december 2014 heeft ARAG de zienswijze ingetrokken. De raad is bevoegd om het ontwerpbestemmingsplan St. Antonius van Padua vast te stellen. Het voorstel is om hiertoe over te gaan. Verder wordt voorgesteld om de exploitatieopzet vast te stellen en het hoofd van de afdeling RSO te mandateren om uitgaven te doen vallend binnen deze exploitatieopzet. De exploitatieopzet is niet kostendekkend wat wil zeggen dat de te maken kosten niet goedgeemaakt worden door de geraamde opbrengsten. Eind oktober 2013 hebben wij u hier middels een raadvoorhangbrief (12-13), op basis van een globale exploitatieberekening, reeds van in kennis gesteld. Op basis hiervan is al een voorziening getroffen voor deze locatie van € 100.000,--.

1. Wat is de aanleiding?

In de vergadering van 31 juli 2009 heeft de raad besloten in te stemmen met het opheffen van de gesloten begraafplaats St. Antonius van Padua mits alle te maken kosten gedekt kunnen worden uit de te verwachten grondopbrengst. Vervolgens is gezocht naar een mogelijke ontwikkelaar. In juli 2011 is een koopovereenkomst gesloten met BVR Projectontwikkeling BV. Het planvormingsproces werd in februari 2013 verstoord door het bericht dat BVR surseance van betaling had aangevraagd. Kort daarna is het bedrijf failliet verklaard, waarop de gemeente de koopovereenkomst heeft ontbonden.

Vervolgens is gezocht naar een nieuwe ontwikkelaar. Er hebben enkele verkennende gesprekken met mogelijk geïnteresseerde partijen plaatsgevonden hetgeen geresulteerd heeft tot overeenstemming met een nieuwe partij. Basis voor de overeenstemming is een aangepast plan voor 14 grondgebonden woningen. Dit omdat het oude plan van BVR voor 22 beneden-bovenwoningen op forse weerstand vanuit de buurt stuitte met name betrekking hebbend op privacy, parkeren en hondenpoep. Op 1 oktober 2013 heeft er opnieuw een informatieavond plaatsgevonden. De nieuwe verkavelingsopzet is daarbij door de buurt goed ontvangen.

Planologisch regime

De onderhavige locatie is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan Woonwijken en heeft hierbinnen de bestemming Maatschappelijke doeleinden. Het plan is in strijd met het genoemde bestemmingsplan, omdat de voorgestane nieuwbouw niet binnen de bestemming past.

Zoals gezegd heeft het ontwerpbestemmingsplan St. Antonius van Padua, met ingang van 5 september gedurende 6 weken (t/m 16 oktober 2014) ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging is er een zienswijze ingediend. Per fax d.d. 29 december 2014 heeft ARAG de zienswijze ingetrokken.

In de Nota van wijzigingen zijn enkele aanpassingen voor de plantoelichting, planregels en verbeelding opgenomen. Dit betreft o.m. een geactualiseerd exploitatieoverzicht maar ook een aantal niet inhoudelijke (tekst)correcties.

2. Wat willen we bereiken?

Het doel is te komen tot een juridisch-planologische regeling in de vorm van een bestemmingsplan om genoemde herontwikkeling mogelijk te maken en een op basis van de grondexploitatie, na het treffen van een voorziening, financieel haalbaar plan te realiseren.

3. Waarom willen we dit bereiken?

Met dit bestemmingsplan is er een actueel beleidskader voor bouwen en hergebruik van de



voormalige begraafplaats en kan het planinitiatief worden gerealiseerd.

4. Beleidsvrijheid JA

Mits passend binnen rijks- en provinciaal beleid (o.a. Verordening Ruimte) en de gemeentelijke beleidskaders.

5. Wat zijn de financiële consequenties?

Exploitatieplan/overeenkomsten

De gemeente is eigenaar van alle gronden in het exploitatiegebied. Kostenverhaal is verzekerd middels verkoop van de locatie. Uit de grondopbrengsten worden de kosten betaald. Voor het alsdan optredende voorcalulatorisch verlies moet dan een voorziening worden getroffen.

Omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is, kan het opstellen van een exploitatieplan voor dit bestemmingsplan achterwege blijven. Hier dient de raad op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een expliciet besluit over te nemen.

De exploitatieopzet

De overeengekomen koopsom is, zoals reeds bij raadvoorhangbrief d.d. 31-10-2013 (nummer 12-13) aangegeven, niet dekkend voor de door de gemeente gemaakte/te maken kosten zoals de ruiming van de begraafplaats, de plankosten, het bouw- en woonrijp maken en het renteverlies. Hiervoor is reeds een voorziening getroffen ter hoogte van € 100.000,--.

Thans is de exploitatieopzet verder uitgewerkt en leggen we deze nu in dit raadsvoorstel aan u voor.

Samenvatting grondexploitatie begraafplaats St. Antonius van Padua

Kosten

Boekwaarde per 1 januari 2014	€	284.000
Kosten bouwrijp maken	€	38.457
Kosten woonrijp maken	€	78.763
Plankosten	€	85.745
Storting in fondsen Bovenwijkse voorzieningen, Kunst en Cultuur en Groenfonds	€	14.710
Kosten onvoorzien bouw- en woonrijp maken	€	11.605
Rente	€	27.224

Totale kosten	€	540.504
---------------	---	---------

Opbrengsten

Verkoop grond	€	420.000
---------------	---	---------

Recapitulatie

Kosten	€	540.504
Opbrengsten	€	420.000
Voorcalulatorisch verlies	€	120.504-

Toelichting

De boekwaarde betreft de tot 2014 gemaakte kosten. Het gaat hierbij om de ruimingskosten van de begraafplaats, de gemaakte plankosten en de rentebijbeschrijving over de kosten.

De kosten bouw- en woonrijp maken betreffen de civieltechnische kosten zoals het aanleggen van een toegangsweg, de aanleg van riolering, het realiseren van parkeerplaatsen en de aanleg van het groen. Tevens is rekening gehouden met een post onvoorzien.

De plankosten zijn de kosten voor opstellen van het bestemmingsplan, de ambtelijke uren etc.

De stortingen in de diverse fondsen vindt plaats op basis van m²'s uitgeefbaar gebied.

De rente is het bedrag wat op basis van de gemeentelijke omslagrente intern verschuldigd is op basis van de in de exploitatie reeds gerealiseerde/nog te realiseren baten en lasten.

Op basis van de opgestelde exploitatieopzet is er thans sprake van een voorcalulatorisch tekort van €120.504,--. Eind 2013 is reeds een voorziening getroffen ten laste van de Reserve

Grondexploitatie van € 100.000,--. Thans dient op basis van de exploitatieopzet de voorziening aangevuld te worden met € 20.504,-- te worden opgehoogd ten laste van de Reserve Grondexploitatie.

6. Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan St. Antonius van Padua heeft op grond van de gemeentelijke inspraakverordening van 25 april tot en met 15 mei 2014 ter inzage gelegen.

Een ieder is gedurende deze termijn in de gelegenheid gesteld een reactie op het voorontwerpbestemmingsplan in te dienen. Van deze gelegenheid heeft 1 persoon gebruik gemaakt.

Tevens heeft er op 12 mei 2014 een inloopbijeenkomst plaatsgevonden.

Voorts heeft de wettelijk verplichte vooraankondiging op de voorgeschreven wijze plaatsgevonden en heeft het bestemmingsplan het wettelijk verplicht vooroverleg doorlopen.

Bij besluit van 22 juli 2014 heeft het college ingestemd met de Nota van inspraak en vooroverleg.

7. Vervoltraject besluitvorming (inclusief communicatietraject)

Nadat uw raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, wordt dit besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze zowel analoog als digitaal bekendgemaakt. Belanghebbenden die in redelijkheid kunnen aantonen niet in de gelegenheid te zijn geweest om een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan in te dienen, kunnen van het besluit tot vaststelling rechtstreeks in beroep gaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Van de wijzigingen kan een ieder in beroep. Het bestemmingsplan treedt in werking daags na afloop van de beroepstermijn, tenzij binnen die termijn tevens een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend. In dat geval treedt het plan eerst in werking nadat op bedoeld verzoek is beslist.

8. Fatale beslisdatum NEE

Reden: de gemeente heeft beleidsvrijheid ten aanzien van het vaststellen van een bestemmingsplan.

9. Bijlagen bij dit voorstel

Zie voorloper

10. Voorstel

Wij stellen voor

1. De exploitatieopzet met de daarin opgenomen kostensoorten vast te stellen, alsmede hiervoor een totaalkrediet ad € 540.504,-- beschikbaar te stellen voor reeds gemaakte en nog te maken kosten. Het college te mandateren uitgaven te doen, vallend binnen deze exploitatieopzet;
2. Een aanvullende verliesvoorziening te treffen ten laste van de Reserve Grondexploitatie van € 20.504,--;
3. De bijgevoegde begrotingswijziging vast te stellen;
4. De wijzigingen te verwerken in het bestemmingsplan St. Antonius van Padua zoals opgenomen in de bij het raadsbesluit behorende Nota van wijzigingen, een en ander volgens de hiervoor gegeven overwegingen en motiveringen;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12 Wro omdat het verhaal van kosten van grondexploitatie anderszins is verzekerd;
6. Het bestemmingsplan St. Antonius van Padua met ID nummer NL.IMRO.0867.000BPWW Gluckstraat-va01 waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond grootschalige basiskaart GBKN 23042012 gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en met inachtneming van het hiervoor gegeven commentaar;
7. GS in verband met de beperkte wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan St. Antonius van Padua zoals opgenomen in de Nota van zienswijzen en wijzigingen te verzoeken in te stemmen met een bekendmaking van het vaststellingsbesluit binnen twee weken nadat dit besluit is genomen.

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

HET COLLEGE VAN WAALWIJK
de secretaris,

de burgemeester,

J.H. Lagendijk

drs. A. M. P. Kleijngeld

De raad van de gemeente Waalwijk;
gezien het voorstel van het college van Waalwijk van 13 januari 2015,

BESLUIT:

1. De exploitatieopzet met de daarin opgenomen kostensoorten vast te stellen, alsmede hiervoor een totaalkrediet ad € 540.504,-- beschikbaar te stellen voor reeds gemaakte en nog te maken kosten. Het college te mandateren uitgaven te doen, vallend binnen deze exploitatieopzet;
2. Een aanvullende verliesvoorziening te treffen ten laste van de Reserve Grondexploitatie van € 20.504,--;
3. De bijgevoegde begrotingswijziging vast te stellen;
4. De wijzigingen te verwerken in het bestemmingsplan St. Antonius van Padua zoals opgenomen in de bij het raadsbesluit behorende Nota van wijzigingen, een en ander volgens de hiervoor gegeven overwegingen en motiveringen;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12 Wro omdat het verhaal van kosten van grondexploitatie anderszins is verzekerd;
6. Het bestemmingsplan St. Antonius van Padua met ID nummer NL.IMRO.0867.000BPWW Gluckstraat-va01 waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond grootschalige basiskaart GBKN 23042012, gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en met inachtneming van het hiervoor gegeven commentaar;
7. GS in verband met de beperkte wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan St. Antonius van Padua zoals opgenomen in de Nota van zienswijzen en wijzigingen te verzoeken in te stemmen met een bekendmaking van het vaststellingsbesluit binnen twee weken nadat dit besluit is genomen.

CONFORM

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 5 maart 2015.

DE RAAD VAN WAALWIJK
de griffier,

G.H. Kocken

de voorzitter,

drs. A. M. P. Kleijngeld





15-0102672

Nota van wijzigingen

Ontwerpbestemmingsplan St. Antonius van Padua

Deel 1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan St. Antonius van Padua heeft met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor de beoordeling van het ontwerp, met ingang van 5 september gedurende 6 weken (t/m 16 oktober 2014) ter inzage gelegen.

Gedurende de termijn van terinzagelegging is geen zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan naar voren gebracht.

Deel 2 Staat van Wijzigingen

-vaststellingsdata worden toegevoegd
-IMRO codering wordt aangepast naar: NL.IMRO.0867.000BPWW Gluckstraat-va01
-Plantoelichting:
-enkele tekstuele correcties worden aangebracht
-Par. 3.1.2 inzake het aanwezig groen wordt geactualiseerd. De afbeelding nummering bestaande bomen' vervalt, passage vanaf 3^E alinea wordt vervangen door:
In het gebied zijn op dit moment nog 7 bomen aanwezig, waarvan de conditie wisselend is. De meeste bomen hebben een goede toekomstverwachting, één boom heeft een slechte conditie. De afgelopen jaren zijn er enkele iepen afgestorven door de iepziekte. Er zijn nu nog 2 iepen aanwezig. De gemeente heeft op dit moment geen redenen om bomen te kappen, maar niet uitgesloten kan worden dat in de toekomst enkele bomen afsterven.

De gemeente wil hier een meer parkachtige sfeer creëren. Het vertrekpunt is hierbij om alle huidige bomen (grote soorten) te behouden, en deze aan te vullen met een aantal minder grote boomsoorten (eindhoogte volwassen boom ca. 12 meter) met een opvallende bloei en/of herfstkleur. En enkele groepen opgaande heesters (enkele meters hoog als ze volwassen zijn). Hierdoor ontstaat meer afscherming, zonder dat een volledig aaneengesloten groene wand ontstaat.

Tezamen met de bestaande bomen ontstaat er een scherm met een geleding: grote boomsoorten (tot wel 20 meter hoogte), met deels een zeer hoog beginnende kroon (de iepen, kroon begint pas op ca. 10 meter hoogte), grote boomsoorten met een lager beginnende kroon (de haagbeuken die niet zijn opgekroond), minder grote boomsoorten (de nieuw aan te planten bomen met een eindhoogte volwassen boom ca. 12 meter) en opgaande heesters. Hierdoor ontstaat er een grote mate van privacy, vanaf de nieuwbouw naar de bestaande woningen, en andersom.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat er één boom aanwezig is met een slechte conditie. Dat is de haagbeuk met de kleine kroon ca. halverwege de groenstrook (4), die het dichtst bij de toekomstige nieuwbouw staat. In principe kan deze boom blijven staan, maar de kans is aanwezig dat deze vanwege zijn conditie binnen enkele jaren afsterft en moet worden gekapt. Aangezien deze boom achter een andere, grote boom staan, betekent kap niet dat de afschermende werking van de groenstrook beperkt wordt. Omdat de afstand tussen deze boom en de geplande nieuwbouw beperkt is, is het niet raadzaam om een boom terug te planten, mocht deze beuk afsterven.

-De afbeeldingen stedenbouwkundig model en inrichtingsschets planvoornemen behorende bij paragraaf 4.1.2 worden geactualiseerd.

-Par 5.2 wordt aangepast. De derde alinea wordt vervangen door:

In verband met de bouw van de woningen is een flora- en faunaonderzoek (Brouwers Groenaannemers, kenmerk WW12-Koo1, 2012 en ecologische quickscan kenmerk 14/1331k d.d. 2 december 2014 uitgevoerd. Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan geconcludeerd worden dat het voorkomen van beschermde overige matige en zwaar beschermde soorten wordt uitgesloten.

Er is geen sprake van een negatief effect van de ingreep en er hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Er zijn geen vaste rust- of verblijfplaatsen vastgesteld in het plangebied. Aanvullend onderzoek naar vleermuizen is niet nodig.

Aan de vijfde alinea zal worden toegevoegd dat bij de ruimtelijke ingreep rekening zal worden gehouden met mogelijk aanwezige broedvogels.

-Par. 7.1 wordt aangevuld met een passage inzake de exploitatieopzet:

Voor de planontwikkeling is een exploitatieberekening gemaakt, zie de bijlage van de plantoelichting. Hierbij is onder andere uitgegaan van:

- boekwaarde (betreft de tot 2014 gemaakte kosten. Het gaat hierbij om de ruimingskosten van de begraafplaats, de gemaakte plankosten en de rentebijbeschrijving over de kosten)

- kosten bouw- en woonrijp maken (betreffen de civieltechnische kosten zoals het aanleggen van een toegangsweg, de aanleg van riolering, het realiseren van parkeerplaatsen en de aanleg van het groen.)

- plankosten (de kosten voor opstellen van het bestemmingsplan, de ambtelijke uren etc.)

- stortingen in de diverse fondsen (vindt plaats op basis van m²'s uitgeefbaar gebied.)

- rente (is het bedrag wat op basis van de gemeentelijke omslagrente intern verschuldigd is op basis van de in de exploitatie reeds gerealiseerde/nog te realiseren baten en lasten.)

De berekening toont aan dat de plannen, afgedekt middels een voorziening financieel haalbaar zijn.

-Bijlagen:

- actualisatie Flora en Fauna onderzoek van Brouwers Groen d.d.2 december 2014 wordt toegevoegd

- exploitatieoverzicht (d.d. 5 maart 2015) wordt toegevoegd

Exploitatieopzet vastgesteld via raadsbesluit d.d. 5 maart 2015

Samenvatting grondexploitatie begraafplaats St. Antonius van Padua

Kosten

Boekwaarde per 1 januari 2014	€	284.000
Kosten bouwrijp maken	€	38.457
Kosten woonrijp maken	€	78.763
Plankosten	€	85.745
Storting in fondsen Bovenwijkse voorzieningen, Kunst en Cultuur en Groenfonds	€	14.710
Kosten onvoorzien bouw- en woonrijp maken	€	11.605
Rente	€	27.224

Totale kosten	€	540.504
---------------	---	---------

Opbrengsten

Verkoop grond	€	420.000
---------------	---	---------

Recapitulatie

Kosten	€	540.504
Opbrengsten	€	420.000
Voorcalulatorisch verlies	€	120.504-