

Gemeente  Waalwijk	Gewijzigd raadsvoorstel i.v.m. gewijzigd raadsbesluit	Agendanr: CR2
		Kenmerk: 13-0074451
		RAADSVERGADERING WAALWIJK 30 JAN 2014 Bijl. Nr. 2.51CR2

Datum collegevergadering:	17 december 2013
Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan en exploitatieopzet Afbouw Haven I t/m VI

0. Samenvatting:
 Vanaf 27 september t/m 7 november 2013 heeft het ontwerp bestemmingsplan Afbouw Haven I t/m VI ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een zienswijze ingediend.

De zienswijze geeft ons aanleiding om op onderdelen tot aanpassing van het bestemmingsplan over te gaan. De raad is bevoegd om het bestemmingsplan Afbouw Haven I t/m VI vast te stellen. Het voorstel is om hiertoe over te gaan.

Verder wordt voorgesteld om de exploitatieopzet met bijbehorende begrotingswijziging vast te stellen en het hoofd van de afdeling RSO te mandateren om uitgaven te doen vallend binnen deze exploitatieopzet. De exploitatieopzet is meer dan dekkend, wat wil zeggen dat de te maken kosten worden goedgemaakt door de geraamde opbrengsten.

1. Wat is de aanleiding?
 Het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Afbouw Haven I t/m VI voorziet in het doortrekken van de Kloosterheulweg in noordelijke richting. Net voorbij de hoogspanningsleiding buigt deze af in westelijke richting om aan te sluiten op de Industrieweg. De wegenstructuur in het plangebied zelf is helder en eenvoudig van opzet, waarbij de ligging van de belangrijkste wegen mede bepaald wordt door de aanwezigheid van enkele hoge druk gasleidingen. Het bestemmingsplan biedt flexibiliteit om de exacte ligging van wegen die niet nabij een dergelijke leiding liggen te zijner tijd nader te bepalen. Op die manier kan het kavelaanbod optimaal afgestemd worden op de marktvraag ten tijde van de uitgifte.

In het plangebied wordt de ontwikkeling van een bedrijventerrein voorzien dat aansluit op het bestaande bedrijventerrein Haven. Daarbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het terrein is bedoeld voor bedrijven uit de milieucategorieën 3 tot en met 5;
- Geluidzoneringsplichtige inrichtingen zijn nog niet toegestaan. Indien gewenst kunnen deze op een later moment worden toegestaan wanneer hiervoor voldoende geluidruimte beschikbaar is en het plangebied is aangewezen als industrieterrein in de zin van de Wet geluidhinder; In het door de raad d.d. 14 juni vastgestelde bestemmingsplan Geluidtoedeling bedrijventerrein Haven is daarvoor een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.
- De benodigde watercompensatie is in het plan opgenomen door het toekennen van de bestemming Water;
- Bestaande leidingen zijn als zodanig bestemd;
- Voor de bouw- en gebruiksregels is aangesloten bij de regeling voor het nieuwe bestemmingsplan bedrijventerrein Haven.

Volledige realisatie van het voorliggend bestemmingsplan is alleen mogelijk indien het volkstuinencomplex De Goede Aarde komt te vervallen. De huur is per eind 2013 opgezegd, maar met de volkstuindersvereniging Waalwijk is afgesproken dat zij nog tot 1 oktober 2014 van het complex gebruik mag maken. Overeenstemming is er ook over de locatie van een nieuw volkstuinencomplex verderop aan de Weteringweg, net voor het Drongelens Kanaal. Om de aanleg van een nieuw complex hier mogelijk is maken is een separaat bestemmingsplan opgesteld. Een voorontwerp bestemmingsplan is in het kader van de inspraak met ingang van 8 november jl. gedurende drie weken ter inzage gelegd. Van deze mogelijkheid is door niemand gebruik gemaakt. Vaststelling van dit plan is, onder voorbehoud van eventuele vertraging, geagendeerd voor de raadsvergadering van 24 april 2014.

2. Wat willen we bereiken?

Vanuit de ambitie van een vitaal toekomstbestendig industrieterrein voor de Haventerreinen een actueel bestemmingsplan Afbouw Haven I t/m VI vaststellen op basis van de Wet ruimtelijke ordening.

Bij besluit d.d. 27 augustus 2013 (B04) heeft het college ingestemd met het ontwerp van bestemmingsplan Afbouw Haven I t/m VI. Het ontwerpplan met alle bijbehorende stukken heeft met ingang van vrijdag 27 september 2013 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Van de mogelijkheid om mondeling zienswijzen in te dienen is geen gebruik gemaakt. Gedurende de termijn van terinzagelegging is een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan naar voren gebracht.

De zienswijze is als bijlage bij het voorliggende voorstel gevoegd.

De bijgevoegde Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerp-bestemmingsplan Afbouw Haven I t/m VI bevat een samenvatting van de ontvangen zienswijze alsmede de beantwoording van gemeentewege op de reactie. Wij benadrukken dat de zienswijze volledig is beoordeeld en dat niet slechts de samenvatting bij de afweging is betrokken.

(Ambtshalve) Wijzigingen

In de Nota van zienswijzen en wijzigingen zijn ook de (ambtshalve) wijzigingen voor de plantoelichting, planregels en verbeelding opgenomen. Dit betreffen de wijzigingen vanuit de beoordeling van de zienswijze, een geactualiseerde exploitatieoverzicht maar ook een aantal niet-inhoudelijke (tekst)correcties.

Exploitatieplan

De gemeente is eigenaar van bijna alle gronden in het exploitatiegebied. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is het in dergelijke situaties in principe nodig om een exploitatieplan vast te stellen. Echter gezien het uitgeefbaar gedeelte van het eigendom van derden dermate klein is, is voor zelfrealisatie van dit oppervlak de medewerking van de omliggende gemeentelijke gronden nodig. Op dat moment kunnen de kosten worden verhaald.

3. Waarom willen we dit bereiken?

De uitgifte van bedrijfsgrond op Haven Zeven loopt voorspoedig. Op dit moment heeft de gemeente slechts nog ca. 6,5 hectare te koop, verdeeld over met name kleinere kavels. Op grond van regionale afspraken binnen het RRO mag de gemeente Waalwijk tot en met 2022 in totaal ca. 27 ha (netto) nieuw bedrijventerrein ontwikkelen. In het "Ambitiedocument Waalwijk Noord Multimodaal" is verwoord dat Waalwijk daarbij, gelet op haar positie binnen de regio (Midpoint) als een van de Logistic Cities samen met Tilburg en de aanwezigheid van de haven, vooral wil inzetten op versterking van de multimodaliteit en logistiek. Dergelijke bedrijvigheid vraagt om grote kavels. Op Haven Zeven zijn deze niet meer voorhanden.

Daarnaast is de uitgifte van nieuw bedrijventerrein nodig om gestalte te geven aan de in de "Nota wensbeelden, uitgangspunten en bouwstenen bedrijventerreinen" verwoorde ambities ten aanzien van de transformatie van andere bedrijventerreinen, het verder uitvoeren van de doelstellingen van de revitalisering en het geluidsbeleid en de verbetering van de bereikbaarheid van het bedrijventerrein Haven en de kern van Waalwijk.

4. Beleidsvrijheid JA

mits passend binnen rijks- en provinciaal beleid (o.a. Verordening Ruimte) en de gemeentelijke beleidskaders (met name Nota wensbeelden uitgangspunten en bouwstenen bedrijventerreinen).

5. Wat zijn de financiële consequenties?

Een eerste exploitatieberekening heeft uitgewezen dat de ontwikkeling van de Afbouw financieel positief is. Hierbij is rekening gehouden met o.a. bouw- en woonrijpmaken in 2014 en 2015, fasering in uitgifte van 2015 t/m 2021, diverse fondsstortingen (bovenwijkse voorzieningen, revitalisering, kunst- en cultuurfonds), verplaatsing van volkstuinencomplex De Goede Aarde en een storting in het fonds rood voor groen t.b.v. landschappelijke inpassing ex. art. 2.2 van de Verordening Ruimte.

Exploitatieopzet :

Afbouw Haven I t/m VI	
Boekwaarde per 1 januari 2013	11.068.887
Verwerving (inbreng comp.gronden en verwerving)	650.000
Sloop en opruimen	57.643
Onderzoekskosten	26.516
Bodemsanering	58.396
Bouw- en woonrijp maken	10.929.819
Plan- en beheerskosten	1.717.213
Overige kosten (o.a. verpl. Volkstuinver.)	172.928
Storting bovenwijkse voorzieningen	1.331.425
Storting Fonds Revitalisering	2.290.051
Storting Kunst en cultuurfonds	264.000
Storting rood voor groen	372.799
Rentekosten	3.884.539
Totaal kosten	32.824.216
Grondverkopen	37.279.900
Subsidie	750.000
Totaal opbrengsten	38.029.900
Exploitatieresultaat	5.205.684

Boekwaarde : Gronden zijn reeds ingebracht vanuit het complex 'Niet in exploitatie genomen gronden Haven Acht' in dit plan. De overige gronden binnen deze 'Niet in exploitatie genomen gronden Haven Acht' zijn overgebracht naar de voorraad grond (compensatiegronden).

Verwerving : Een gedeelte is nog in eigendom van een particuliere partij (ongeveer 1 ha.). Dit perceel valt voor ongeveer 70% in het geplande openbaar gebied. Verder moeten we mogelijk nog een nabetaling doen aan een particulier waarvan we de gronden een aantal jaren geleden hebben verworven.

Sloop en opruimen : Met het volkstuincomplex is overeengekomen dat de aanwezige opstallen door deze vereniging worden verwijderd. Ook dienen de aanwezige agrariërs (pachters van 2013) de afrastering te verwijderen. Wel dienen bomen te worden verwijderd in het plangebied.

Bodemsanering : Op een aantal plaatsen heeft onderzoek uitgewezen dat er verhogingen zijn van bepaalde verontreinigingsgehalten in de grond. De kans bestaat dat dit gesaneerd dient te worden.

Bouw- en woonrijp maken : Het gehele perceel dient te worden opgehoogd met ongeveer 75 cm. Watergangen moeten worden gedempt en nieuwe moeten worden gerealiseerd (waterretentie).

Riool, verharding, nuts en groen moeten worden aangelegd. Verder zijn hier de kosten geraamd van de reconstructie van de Kloosterheulweg die als ontsluitingsweg van o.a. dit plan moet gaan dienen.

Plan- en beheerskosten : Hier worden kosten geraamd van voorbereiding, realisatie en nazorg van civieltechnische begeleiding. Verder worden hier overige ambtelijke uren geraamd. Ook zijn hier de beheerskosten worden geraamd. Dit betreft o.a. het bijhouden van de kavels gedurende planperiode tot het moment ze worden uitgegeven.

Overige kosten : Hier staan o.a. de verplaatsingskosten geraamd van de volkstuinvereniging naar een andere locatie.

Stortingen : Dit betreffen stortingen per verkochte m2 in de fondsen Bovenwijkse voorzieningen, reserve revitalisering, Kunst en Cultuurfonds. Verder wordt 1% van de omzet (verkopten) gestort in een fonds rood voor groen.

Rentekosten : De kosten gaan voor de baat uit. Na het inbrengen van de gronden dient deze eerst bouwrijp gemaakt te worden alvorens ze kunnen worden verkocht. Op de boekwaarde per 1 januari van het betreffende jaar wordt jaarlijks 3,75% rente bijgeschreven.

Grondverkoppen : Het plan kent een uitgeefbaar gebied van ongeveer 27 ha. Als m2-prijs is € 140,- per m2 gehanteerd.

Subsidie : In de kosten bouw- en woonrijp maken zit zoals aangegeven eveneens de reconstructie van de huidige Kloosterheulweg. Dit is meegenomen omdat dit deel gaat uitmaken van de noordelijke rondweg. Voor de reconstructie en aanleg van deze noordelijke rondweg wordt de kans groot geacht dat hiervoor een subsidie wordt ontvangen.

6. Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan Afbouw Haven I t/m VI heeft op grond van de gemeentelijke inspraakverordening van 22 maart 2013 tot en met 2 mei 2013 ter inzage gelegen. Tevens heeft er op 9 april 2013 een inloopbijeenkomst plaatsgevonden.

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

Bij besluit van 27 augustus 2013 heeft het college ingestemd met de Nota van inspraak en wettelijk vooroverleg.

7. Vervolgtraject besluitvorming (inclusief communicatietraject)

Binnen vier weken na dagtekening van het raadsbesluit wordt het bestemmingsplan ter inzage gelegd voor de duur van zes weken. Voorafgaand aan de terinzagelegging plaatst het college de openbare kennisgeving van het bestemmingsplan in het Weekblad, het (elektronisch) gemeentebblad en in de Staatscourant en voorts geschiedt deze langs elektronische weg (via de website van de gemeente en via www.ruimtelijkeplannen.nl).

Gedurende de termijn van terinzagelegging kan de belanghebbende die tijdig zijn zienswijze bij de raad naar voren heeft gebracht, alsmede een belanghebbende aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij geen zienswijze bij de raad naar voren heeft gebracht en een ieder die bedenkingen heeft tegen de wijzigingen die de raad bij vaststelling van de bestemmingsplanen heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplannen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State.

Indien het vastgestelde bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld mag het besluit tot vaststelling pas zes weken

na vaststelling bekendgemaakt worden (art. 3.8 lid 4 Wro). Indien de wijziging of aanvulling geen betrekking heeft op nationale of provinciale belangen kan aan de rijksinspectie of GS worden gevraagd om het besluit eerder bekend te maken. Dit verzoek dient dan expliciet te zijn opgenomen in het besluit van uw raad. Wij stellen voor een dergelijk verzoek te doen, zoals in bijgevoegd ontwerp-besluit is opgenomen in verband met de beperkte wijzigingen zoals opgenomen in bijgevoegde Nota van zienswijzen en wijzigingen.

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

De wettelijke beslistermijnen in de wet Ruimtelijke ordening zijn ook geen fatale termijnen.

9.Bijlagen bij dit voorstel

Zie voorloper

10.Voorstel

Wij stellen voor:

- 1.De zienswijze van de NV Nederlandse Gasunie, de heer B. Changoe d.d. 31-10-2013 ontvankelijk te verklaren;
- 2.Te besluiten dat de zienswijze ingediend door de heer B. Changoe, NV Nederlandse Gasunie, aanleiding geeft tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan Afbouw Haven I t/m VI; zoals opgenomen in de bij het raadsbesluit behorende Nota van zienswijzen en wijzigingen;
- 3.De zienswijzen en wijzigingen te beantwoorden respectievelijk te verwerken in het bestemmingsplan Afbouw Haven I t/m VI zoals opgenomen in de bij het raadsbesluit behorende Nota van zienswijzen en wijzigingen, een en ander volgens de hiervoor gegeven overwegingen en motiveringen;
- 4.Geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12 Wro omdat het verhaal van kosten van grondexploitatie anderszins is verzekerd;
- 5.Het bestemmingsplan Afbouw Haven I t/m VI, waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond grootschalige basiskaart GBKN 2011-04-01, gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en met inachtneming van het hiervoor gegeven commentaar;
- 6.GS in verband met de beperkte wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan Afbouw Haven I t/m VI 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.
- 7.De weergegeven exploitatieopzet met de daarin opgenomen kostensoorten vast te stellen en een totaalkrediet ad € 32.824.216,- beschikbaar te stellen;
8. De bijgevoegde begrotingswijziging vast te stellen.

HET COLLEGE VAN WAALWIJK
de secretaris,

de burgemeester,

J.H. Lagendijk

drs. A. M. P. Kleijngeld

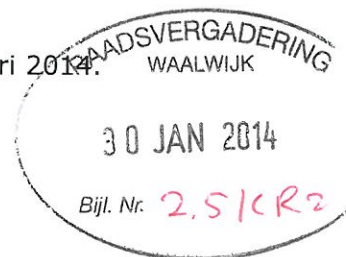
De raad van de gemeente Waalwijk;

gezien het voorstel van het college van Waalwijk van 17 december 2013,

BESLUIT:

1. De zienswijze van de NV Nederlandse Gasunie, de heer B. Changoe d.d. 31-10-2013, ontvankelijk te verklaren;
2. Te besluiten dat de zienswijze ingediend door NV Nederlandse Gasunie, de heer B. Changoe d.d. 31-10-2013 aanleiding geeft tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan Afbouw Haven I t/m VI zoals opgenomen in de bij het raadsbesluit behorende Nota van zienswijzen en wijzigingen;
3. De zienswijzen en wijzigingen te beantwoorden respectievelijk te verwerken in het bestemmingsplan Afbouw Haven I t/m VI zoals opgenomen in de bij het raadsbesluit behorende Nota van zienswijzen en wijzigingen, een en ander volgens de hiervoor gegeven overwegingen en motiveringen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12 Wro omdat het verhaal van kosten van grondexploitatie anderszins is verzekerd;
5. Het bestemmingsplan Afbouw Haven I t/m VI, waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond grootschalige basiskaart GBKN 2011-04-01, gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting en met inachtneming van het hiervoor gegeven commentaar;
6. GS in verband met de beperkte wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan Afbouw Haven I t/m VI 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.
7. De bijgevoegde exploitatieopzet met de daarin opgenomen kostensoorten vast te stellen en een totaalkrediet ad € 32.824.216,- beschikbaar te stellen;
8. De bijgevoegde begrotingswijziging vast te stellen;
9. Dit besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 30 januari 2014.



DE RAAD VAN WAALWIJK
de griffier,

G.H. Kocken

de voorzitter,

drs. A. M. P. Kleijngeld