

voorstel aan de raad

onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan en exploitatieplan uitbreiding Werkendam

zaaknummer
2018-005173

samenvatting

Ten behoeve van de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk in Werkendam, gelegen ten noordoosten van de voetbalvelden van Kozakken Boys, is een bestemmingsplan met exploitatieplan opgesteld.

datum voorstel

portefeuillehouder
Machiel de Gelder

medewerker
Kees Bikker

unit / taakveld
Ontwikkeling en Beleid

telefoon
(0183) 507347

e-mail

kees.bikker@werkendam.nl

commissie
grondgebied

datum commissie
17 september 2018

datum raad
2 oktober 2018

Het bestemmingsplan alsmede het exploitatieplan hebben in ontwerp zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. Binnen de termijn is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze geeft aanleiding voor een wijziging van zowel het ontwerp bestemmingsplan als het exploitatieplan. Daarnaast behoeven de stukken enkele ambtshalve wijzigingen.

De gemeenteraad van Werkendam staat een actieve grondpolitiek voor. Ten behoeve van de ontwikkeling van de nieuwe wijk is een grondexploitatie opgesteld. Met het vaststellen van een grondexploitatiebegroting stelt de raad de budgetten vast die benodigd zijn voor de exploitatie. De grondexploitatie vertoont nog een tekort. Na vaststelling van het bestemmingsplan vindt verdere uitwerking plaats. Leidend is de optimalisatie van het exploitatiesaldo.

beslispunten

1. Te verklaren dat de investeringen in de grondexploitatiebegroting een direct causaal verband hebben met de woningbouwontwikkeling;
2. De grondexploitatie "Uitbreiding kern Werkendam" inclusief bijbehorende gevoeligheidsanalyse vast te stellen;
3. Een voorziening à € 956.271,- te treffen ten laste van de reserve grondexploitaties ter dekking van het nu geraamde tekort op het saldo van de grondexploitatie op eindwaarde; en met dat doel de financiële bijlage 'Begrotingswijziging' vast te stellen;
4. bij de uitwerking van het stedenbouwkundig ontwerp nagaan of er nog alternatieven zijn voor de aanleg van een parkeerterrein in het gebied van de milieucirkel. Eventuele alternatieven worden, begeleid met een voorstel tot herziening van de grondexploitatie, voorgelegd aan de gemeenteraad.
5. Het exploitatieplan "uitbreiding kern Werkendam" gewijzigd vaststellen met daarin de wijzigingen zoals opgesomd in de nota van zienswijzen en lijst van wijzigingen;
6. Het bestemmingsplan "uitbreiding kern Werkendam" gewijzigd vaststellen met daarin de wijzigingen zoals opgesomd in de nota van zienswijzen en lijst van wijzigingen.

bijlagen n.b. bijlagen zijn te raadplegen via www.werkendam.nl/raad

- a. Nota van zienswijzen en lijst van wijzigingen bestemmingsplan "kern Werkendam, uitbreiding kern Werkendam;
- b. Nota van zienswijzen en lijst van wijzigingen exploitatieplan "kern Werkendam, uitbreiding kern Werkendam;
- c. Toelichting grondexploitatie uitbreiding Kern Werkendam.

d. Begrotingswijziging

- Het ontwerp bestemmingsplan en ontwerp exploitatieplan zijn te raadplegen op website www.werkendam.nl/bestemmingsplannen
- De grondexploitatiebegroting ligt ter inzage voor raadsleden

Aan de raad van de gemeente Werkendam

1. Inleiding

Het aantal huishoudens in de kern Werkendam groeit de komende jaren nog fors. Deze groei kan niet alleen worden gerealiseerd in de bestaande kern. Door uw raad is eerder besloten een nieuwe woonwijk te ontwikkelen en hiervoor het gebied ten noordoosten van de voetbalvelden van Kozakken Boys aan te wijzen.

Om woningbouw juridisch en planologisch mogelijk te maken is een bestemmingsplan en een exploitatieplan opgesteld. Beide ontwerpen hebben zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend. Het exploitatieplan en bestemmingsplan worden nu gewijzigd ter vaststelling aangeboden.

2. Beleidskader, doel en effect

Op grond van artikel 3.8 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) moet u binnen twaalf weken na de termijn van ter inzage legging beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

Het doel van het plan is het juridisch en planologisch mogelijk maken van de bouw van ca. 150 woningen op 3 percelen ten oosten van de Lange Wiep in Werkendam.

Om grip te houden dat (tijdig) voorzien wordt in de volkshuisvestelijke opgave heeft u gekozen voor een actieve grondpolitiek: de gemeente verwerft de grond, maakt het terrein bouwrijp en geeft bouwrijpe percelen uit aan ontwikkelaars, woningcorporaties en particulieren ten behoeve van de bouw van de woningen, overeenkomstig de kwalitatieve opgave.

3. Financiën

Wet algemene regels herindeling (Wet Arhi).

In dit kader is tussen de drie AWW gemeenten en de Provincie afgesproken dat op basis van het "Protocol afstemming besluitvormingsprocessen met financiële consequenties AWW gemeenten" de gemeenten over besluiten met bepaalde financiële consequenties elkaar informeren. Bij overeenstemming tussen de drie gemeenten over het besluit zal de Provincie toetsen conform het goedkeuringsbeleid kort voor de herindeling (zie de brief van 18 juli 2018 van de Provincie, kenmerk: C2199531/4391495).

Aangezien het in onderhavig voorstel gaat om "het vaststellen van een nieuwe grondexploitatie" is de "zware" afstemmingsprocedure van toepassing.

Dit betekent dat pas na goedkeuring van de raden van de andere fusie gemeenten en formele goedkeuring van Gedeputeerde Staten tot uitvoering van het besluit kan worden overgegaan.

Noodzaak

Voorafgaand aan goedkeuring zal Gedeputeerde Staten nagaan of de uitgaaf niet kan worden uitgesteld dan wel vermeden. Naar mening van de gemeente Werkendam is het voorliggende besluit onuitstelbaar. Het voorkeursrecht van koop blijft op de percelen als uw raad in de vergadering van 2 oktober 2018 het bestemmingsplan vaststelt. Aangezien de grondexploitatie de onderbouwing van de economische uitvoerbaarheid van het

bestemmingsplan vormt kan ook het vaststellingsbesluit van de grondexploitatie niet uitgesteld worden.

Economische uitvoerbaarheid bestemmingsplan

De stedenbouwkundige uitgangspunten voor de ontwikkeling van de woonwijk zijn nog niet verankerd in het bestemmingsplan. Daarmee is het nog niet mogelijk een gedetailleerde raming te maken van kosten- en opbrengsten die met het plan gemoeid zijn. Aan de hand van de ontwerpprincipes en normatieve uitgangspunten is een verwacht ruimtegebruik geformuleerd. Aan de hand van een doorrekening van dit normatieve ruimtegebruik is geconcludeerd dat het bestemmingplan economisch uitvoerbaar is.

Gemeentelijke (interne) grondexploitatiebegroting

Ter uitvoering van de actieve grondpolitiek willen wij de grond verwerven, het plangebied bouwrijp maken en bouwrijpe percelen verkopen aan ontwikkelaars, corporaties en particulieren. Met het vaststellen van een grondexploitatiebegroting stelt u de budgetten vast die benodigd zijn voor de exploitatie.

In de interne grondexploitatiebegroting gaan we vooralsnog uit van een variant waarbij de ruimte binnen de milieucirkel, behorende bij de agrarische bedrijven aan de Schans, benut wordt voor de aanleg van een parkeerterrein. Met de aanleg van het parkeerterrein wordt enerzijds voorzien in de toekomstige parkeerbehoefte van de bewoners van de nieuwe wijk en anderzijds geanticipeerd op een te voorziene onwenselijke situatie langs de Lange Wiep: Regelmatig staan op zaterdag voertuigen van bezoekers van Kozakken Boys in de bermen van de Lange Wiep geparkeerd. Dit wordt gedoogd omdat alternatieve parkeermogelijkheden beperkt zijn. Het profiel van de Lange Wiep inclusief routes voor langzaam verkeer zal vanwege de toekomstige woonwijk verbreed worden. Hierdoor neemt de parkeercapaciteit van de huidige bermen fors af. Ook is vanuit de gemeenteraad eerder zorg uitgesproken dat in de te realiseren woonwijk geparkeerd gaat worden en dat voorkomen dient te worden met de keuzes voor de ontsluitingen. Het autoverkeer van zowel fase 1 en 2 moet via de Lange Wiep ontsloten worden en ook fietsers en voetgangers zullen totdat fase 2 gerealiseerd wordt gebruik maken van de Lange Wiep. Het parkeren langs de Lange Wiep is ook vanwege de ontsluiting van de uitbreidingswijk en vanwege de verkeersveiligheid voor fietsers en voetgangers van en naar de nieuwe woonwijk niet gewenst.

Volgens het BBV grondexploitaties (regelgeving) dienen de investeringen die in de grondexploitatiebegroting zijn opgenomen een causaal verband met de ontwikkeling te hebben waarbij het profijt en de proportionaliteit van de investering ook onderbouwd dient te worden. Voor de volledigheid en om precedenten te voorkomen verdient het de aanbeveling de raad te vragen om te verklaren dat het causale verband aanwezig is, waarbij de onderstaande argumentatie geldt:

Deze investering in het parkeerterrein is enerzijds noodzakelijk om in de toekomstige parkeerbehoefte van de woonwijk te voorzien. Ook voorziet de investering in een oplossing voor de voorziene onwenselijke verkeerssituatie aan de Lange Wiep, welke ontstaat als het profiel van de Lange Wiep wordt aangepast ten behoeve van de woonwijk.

Voorts geldt als argumentatie van het profijt en proportionaliteit dat alleen de woonwijk uitbreiding Kern Werkendam profijt heeft van een aanpassing van het profiel van de Lange Wiep. Om die reden is het niet proportioneel om de bestaande kern en/of andere projecten met de kosten voor de verplaatsing te belasten.

Benadrukt wordt dat de grondexploitatievariant met de aanleg van het parkeerterrein vooralsnog als meest waarschijnlijke geldt voor de gemeentelijke begroting. In de uitwerking van het bestemmingsplan kunnen alternatieven naar voren komen voor wat betreft de invulling van de parkeerbehoefte van omliggende woningen en/of van de bezoekers van de Kozakken Boys. Hierbij sluiten we een andere invulling van de milieucirkel niet uit. Indien opportuun zullen dergelijke alternatieven door middel van een voorstel tot herziening van de grondexploitatie aan uw raad voorgelegd worden.

De bedoelde grondexploitatievariant sluit met een negatief resultaat van €956.271,- op eindwaarde. Dit betekent dat de kosten die gemoeid zijn met de grondexploitatie hoger zijn dan de opbrengsten. Dit tekort dient afgedekt te worden bij start van de grondexploitatie. Om deze reden stellen wij voor een voorziening à € 956.271,- te treffen ten laste van de reserve grondexploitaties ter dekking van het tekort op het saldo van de grondexploitatie op eindwaarde. De reserve grondexploitaties is medio 2018 met een stand van €2.624.601,- voldoende hoog om een dergelijke onttrekking te doen. Na de onttrekking blijft de reserve grondexploitaties voldoende hoog om de kapitaalslasten van de investeringen in de vrijkomende schoollocaties te dekken. Met de dekking van het tekort is de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan ook in deze onrendabele variant gewaarborgd.

Herziening grondexploitatie na harmonisatie 3 gemeenten

Voor de berekening van bovengenoemd saldo zijn de door de gemeente Werkendam laatst vastgestelde uitgangspunten gebruikt, zoals bijvoorbeeld de Werkendamse grondprijzenbrief en de Werkendamse parameters.

Afhankelijk van de keuzes gemaakt in de gemeente Altena kunnen de uitkomsten van de grondexploitatieberekeningen anders zijn.

Grondexploitatie fase 2

Het voorliggende bestemmingsplan maakt woningbouw op de eerste 3 agrarische percelen vanaf de Lange Wiep richting het oosten mogelijk. Op lange termijn wordt ook woningbouw op het vierde en vijfde perceel voorzien. Ook voor deze percelen staat de gemeente een actieve grondpolitiek voor.

Het vierde perceel is reeds in bezit van de gemeente. Het verwachte exploitatieresultaat voor deze volgende fase is positief waardoor de reserve grondexploitaties op termijn mogelijk weer aangevuld kan worden.

Kostenverhaal

Sinds 1 juli 2008 heeft de gemeente een wettelijke plicht tot kostenverhaal. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan op te stellen voor ieder bouwplan tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

In het geval van een gemeentelijke grondexploitatie vindt het kostenverhaal via gronduitgifte plaats. Op dit moment is nog niet zeker of we alle gronden in de gemeentelijke grondexploitatie kunnen betrekken. Omdat er ook nog geen overeenkomsten met de particuliere grondeigenaren zijn gesloten, dient tegelijkertijd met het bestemmingsplan een exploitatieplan vastgesteld te worden. Het exploitatieplan geeft de gemeente de juridische basis om de kosten van de grondexploitatie te verhalen en regels te stellen over de wijze van uitvoering van de locatie. Tegelijkertijd met de vaststelling van dit bestemmingsplan zal daarom het exploitatieplan moeten worden vastgesteld.

4. Aanpak

Bij besluit van 10 november 2015 heeft u een voorkeursrecht van koop, als bedoeld in de Wet Voorkeursrecht Gemeenten, gevestigd op vier percelen met als doel deze te verwerven ten behoeve van de feitelijke ontwikkeling van de wijk. Ter bestendiging van het voorkeursrecht van koop, dient binnen drie jaar een bestemmingsplan te worden vastgesteld, met daarin de gewijzigde bestemming. Met de vaststelling van het bestemmingsplan kern Werkendam, uitbreiding kern Werkendam wordt het voorkeursrecht van koop op deze percelen verlengd met 10 jaar. Twee percelen zijn inmiddels aangekocht. Voor de andere twee percelen wordt getracht overeenstemming over de aankoop te krijgen.

5. Communicatie en burgerparticipatie

Vorig jaar is een inloopavond Wonen in Werkendam georganiseerd. Deze avond, waarvoor veel belangstelling was, heeft ons inzicht gegeven in de vraag naar woningen.

Het voorontwerp bestemmingsplan is toegezonden aan de direct belanghebbenden. Met de agrariers aan de Schans is intensief overlegd. Dit heeft geleid tot verruiming van de milieuocontour, ten gerieve van de agrariers.

6. Regionale en lokale aspecten

De geplande woningbouwopgave is nodig voor de opvang van de huishoudensgroei in Werkendam. De woningbouwopgave is vastgelegd in de regionale woonvisie en de regionale woningbouwmonitor.

7. Besluit

Wij stellen u voor het bijgevoegde raadsbesluit vast te stellen.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Werkendam

de secretaris,

C.A.A.M. de Jong

B/A

de burgemeester,

Y.C.M.G. de Boer

raadsbesluit

zaaknummer

2018-005173

onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan en exploitatieplan uitbreiding Werkendam

De raad van de gemeente Werkendam,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders,

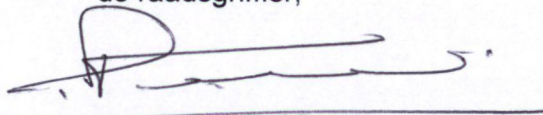
gelet op artikel 3.4 Wet ruimtelijke ordening

besluit:

1. Te verklaren dat de investeringen in de grondexploitatiebegroting een direct causaal verband hebben met de woningbouwontwikkeling;
2. De grondexploitatie "Uitbreiding kern Werkendam" en de bijbehorende gevoeligheidsanalyse vast te stellen;
3. Een voorziening à € 956.271,- te treffen ten laste van de reserve grondexploitaties ter dekking van het tekort op het saldo van de grondexploitaties op eindwaarde en met dat doel de financiële bijlage 'Begrotingswijziging' vast te stellen.
4. bij de uitwerking van het stedenbouwkundig ontwerp nagaan of er nog alternatieven zijn voor de aanleg van een parkeerterrein in het gebied van de milieucirkel. Eventuele alternatieven worden, begeleid met een voorstel tot herziening van de grondexploitatie, voorgelegd aan de gemeenteraad;
5. Het exploitatieplan "uitbreiding kern Werkendam" gewijzigd vaststellen met daarin de wijzigingen zoals opgesomd in de nota van zienswijzen en lijst van wijzigingen;
6. Het bestemmingsplan "uitbreiding kern Werkendam" gewijzigd vaststellen met daarin de wijzigingen zoals opgesomd in de nota van zienswijzen en lijst van wijzigingen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Werkendam van 2 oktober 2018

de raadsgriffier,



mw. drs. A.R. Visser

de voorzitter,



Y.C.M.G. de Boer