

Raadsvoorstel

Waalre, 4 april 2017

Vergaderdatum	: 23 mei 2017
Voorstelnummer	: 2017-28
Zaaknummer	:
Portefeuillehouder	: Weth. J. van Dijk
Naam opsteller	: Frank van Noort
Naam voorstel	: Voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan Heistraat noord fase 2.
Grondslag raadsbesluit	: Het vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de raad.

Voorgesteld besluit:

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan Waalre Noord, Heistraat Noord Fase 2.
2. Het bestemmingsplan Waalre Noord, Heistraat Noord Fase 2 gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.
4. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken eerder tot bekendmaking van het vaststellingsbesluit over te gaan.
5. Een uitvoeringskrediet van € 1.367.000,-- voor Heistraat Noord Fase 2 beschikbaar te stellen ten laste van de grondexploitatie Waalre Noord.

Onderwerp

Bestemmingsplan en uitvoeringskrediet Heistraat Noord Fase 2

Voorstel

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan Waalre Noord, Heistraat Noord Fase 2.
2. Het bestemmingsplan Waalre Noord, Heistraat Noord Fase 2 gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.
4. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken eerder tot bekendmaking van het vaststellingsbesluit over te gaan.
5. Een uitvoeringskrediet van € 1.367.000,-- voor Heistraat Noord Fase 2 beschikbaar te stellen ten laste van de grondexploitatie Waalre Noord.

Inleiding

Heistraat Noord Fase 2 maakt onderdeel uit van de Gebiedsvisie Waalre Noord, die in 2007 door de gemeenteraad is vastgesteld. In juni 2015 heeft de raad de uitgangspunten voor ontwikkeling aangegeven en is het krediet beschikbaar gesteld om de planontwikkeling voor deze fase op te starten. Hierna zijn de uitgangspunten uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan, een beeldkwaliteitsplan en een inrichtingsplan voor de openbare ruimte. In april 2016 heeft u ingestemd met het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan Heistraat Noord Fase 2. Dura Vermeer is inmiddels geselecteerd als ontwikkelaar voor 35 '0-op-de-meter' woningen in het plangebied. Het is de verwachting dat gestart kan worden met de uitvoering van het project in de zomer van 2017.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 8 februari 2017 tot en met 22 maart 2017. Tijdens deze periode konden belanghebbenden een zienswijze indienen op het plan. Er zijn in totaal 2 reacties binnengekomen op het ontwerp bestemmingsplan. Naar aanleiding van deze reacties heeft één wijziging aan de verbeelding van het bestemmingsplan plaatsgevonden.

Omdat het volledige plangebied in het Natuur Netwerk Brabant (NNB, voorheen EHS) ligt, zoals gedefinieerd in de Verordening Ruimte (VR) van de provincie, hebben wij Gedeputeerde Staten (GS) verzocht de begrenzing van het NNB aan te passen.

In juni 2015 heeft uw raad een voorbereidingskrediet van € 200.000,-- (excl. BTW) beschikbaar gesteld voor de planontwikkeling van Heistraat Noord Fase 2. Medio 2017 staat de uitvoering gepland. Hiervoor wordt u gevraagd een uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen.

Beoogd resultaat

De woningbouwontwikkeling Waalre Noord levert een belangrijke bijdrage aan de realisatie van het woningbouwprogramma van de gemeente Waalre. Het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan vormen de basis voor de planvorming. Het streven is om medio 2017 te starten met het bouwrijp maken, zodat eind 2017 gestart kan worden met de woningbouw.

Argumenten

1.1 Zienswijze van IVN leidt tot aanpassing van de verbeelding bij het bestemmingsplan

Van IVN is een zienswijze ontvangen op het ontwerp bestemmingsplan. Aangegeven wordt dat men niet tegen het plan is, maar wel opmerkingen heeft op het plan. In de bijgevoegde 'Nota van beantwoording zienswijzen' gaan we uitgebreid in op de zienswijze van IVN en onze reactie daarop.

Terecht wordt opgemerkt dat op de verbeelding de aanduiding 'overige zone – in de Verordening ruimte te verwijderen NNB' niet juist is. Deze aanduiding ligt ook op een deel van het gebied dat bos is en blijft en dus ook NNB blijft. De kaart is op dit punt aangepast, zoals opgenomen in de 'Nota van wijzigingen'. De overige reacties op het plan leiden niet tot verdere aanpassing van het voornemen, plan of kaart.

2.1 Door de aangepaste verbeelding wordt het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld

Naar aanleiding van de reactie is de verbeelding (kaart) bij het bestemmingsplan aangepast aan de werkelijke situatie. Door deze aanpassing moet het bestemmingsplan door de gemeente gewijzigd worden vastgesteld.

3.1 De gronden zijn in eigendom van de gemeente.

Formeel dient u bij het vaststellen van een bestemmingsplan ook een exploitatieplan vast te stellen, waaruit blijkt dat het plan economisch uitvoerbaar is. Hiervan kan worden afgeweken indien op andere wijze de uitvoering is gegarandeerd en kosten kunnen worden verhaald. In dit geval is de locatie volledig in eigendom van de gemeente. Er heeft een aanbesteding plaatsgevonden voor de selectie van een ontwikkelaar. Daarbij was duurzaamheid een belangrijk aspect, naast de grondbieding. De winnaar Dura Vermeer zal '0-op-de-meter-woningen' realiseren en heeft tevens een goede prijsbieding gedaan voor de grondaankoop. De grondbieding is vastgelegd in een overeenkomst en is daarmee gegarandeerd. De te verwachten kosten zijn volledig gedekt door deze grondopbrengsten. Derhalve is het niet nodig een exploitatieplan vast te stellen. Formeel dient uw raad hiertoe te besluiten.

4.1 Een langere procedure doordat het bestemmingplan gewijzigd wordt vastgesteld

Doordat het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld geldt er formeel een extra periode van 6 weken waarop de provincie haar bedenkingen kan aangeven. Uitstel met 6 weken leidt echter tot een ongewenste vertraging in uitvoering van de werkzaamheden. Het bestemmingsplan met natuurcompensatie is volledig in samenwerking met de provincie uitgewerkt. De wijziging is een duidelijke, niet gewilde, fout op de kaart die

hersteld moet worden. In de praktijk wijzigt er niets en zijn er geen wijzigingen ten aanzien van provinciale belangen. Daarom kan de provincie worden verzocht om, na bestudering van de wijziging, direct hun goedkeuring te geven. In de praktijk is dit een werkwijze, die al eerder is toegepast. Medewerking van de provincie is te verwachten omdat de natuurcompensatie in goed overleg is vormgegeven. Tevens is er van de provincie geen formele zienswijze op ontwerp ontvangen (en dus instemming met het plan).

5.1 Er is een krediet nodig om de werkzaamheden uit te voeren.

Na vaststelling en het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan wordt zo spoedig mogelijk begonnen met de uitvoerende werkzaamheden: kappen van bomen, bouwrijp maken, aanleg infrastructuur etc. Om opdracht te kunnen geven voor deze werkzaamheden is een uitvoeringskrediet nodig. Het beschikbaar stellen van een uitvoeringskrediet is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Op basis van een grondexploitatie is berekend dat de kosten tot €1.467.000,- zullen bedragen. Dit krediet is als volgt opgebouwd:

- Archeologie:	€ 15.000,-
- Bouwrijp maken:	€ 441.000,-
- Woonrijp maken:	€ 525.000,-
- Natuurcompensatie:	€ 275.000,-
- Externe plankosten:	€ 71.000
- Voorbereiding en toezicht:	€ 140.000,-
TOTAAL:	€1.467.000,-
- Restant voorbereidingskrediet:	€ 100.000,-
Benodigd nieuw krediet:	€1.367.000,-

De raad wordt verzocht om dit krediet ad €1.367.000,- beschikbaar te stellen. De grondexploitatie van dit deelgebied van Waalre-noord is, op basis van deze kosten en grondopbrengsten, positief.

Kanttekeningen

1.1 Er is bezwaar mogelijk tegen vaststelling van het bestemmingsplan

Door het IVN is een zienswijze ingediend naar aanleiding van het ontwerp bestemmingsplan. Aangegeven wordt dat ze niet tegen het plan zijn en dus zou een bezwaar tegen vaststelling niet logisch zijn. Wel hebben ze een opmerking op de wijze waarop geregeld wordt hoe de natuurcompensatie gaat plaats vinden (niet de wijze van uitvoering, maar de formele regels). Enige tijd geleden is een vertegenwoordiger van het IVN geheel bijgepraat over de natuurontwikkeling Dommeldal De Hogt, waar ook deze natuurcompensatie gaat plaatsvinden. Wat betreft de wijze van natuurontwikkeling is men dus volledig op de hoogte. Ook tijdens de inzageperiode van het ontwerp bestemmingsplan is een overleg geweest om meer uitleg te geven over het voornemen. Ondanks deze (extra) informatie is gevraagd om extra gegevens, deze zijn inmiddels beschikbaar gesteld.

Kosten en dekking

De kosten van voorbereiding en vaststelling van het bestemmingsplan zijn gedekt door het beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet.

Voor het bouw- en woonrijp maken van de locatie is een uitvoeringskrediet nodig. Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan wordt de locatie snel bouwrijp gemaakt. Daarom wordt uw raad direct verzocht ook het uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen. In de grondexploitatie voor Waalre-noord is ook deze woningbouwontwikkeling opgenomen. De kosten voor uitvoering zijn daarop berekend op €1.467.000,-; de werkelijke kosten zullen na aanbesteding en uitvoering bekend zijn. De opbrengsten vanuit grondverkoop zijn hoger dan verwachte kosten.

Vervolgprocedure en planning

Na het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan wordt het plan opnieuw verstuurd aan de provincie Noord-Brabant met het verzoek zo snel mogelijk te reageren op de wijzigingen aan het plan. De Provincie krijgt maximaal 6 weken om te reageren op de het plan. Hierbij kan alleen worden gereageerd op de gewijzigde onderdelen. Vanuit de provincie is geen zienswijze ontvangen op het ontwerp bestemmingsplan en het is de verwachting dat men dit ook niet op de wijziging zal hebben.

Na afloop van deze periode wordt het plan gepubliceerd in de Staatscourant, de Schakel en op internet waarna het opnieuw 6 weken ter inzage wordt gelegd voor het indienen van beroep bij de Raad van State. In principe kunnen alleen degenen die een zienswijze hebben ingediend beroep instellen. Echter omdat het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld worden belanghebbenden (ook indien deze nog geen zienswijze hebben ingediend) in de gelegenheid gesteld om beroep bij de Raad van State in te stellen tegen de gewijzigde delen van het bestemmingsplan. Indien er geen beroep wordt ingesteld is na de beroepstermijn van 6 weken het bestemmingsplan onherroepelijk.

Direct na vaststelling van het plan kan gestart worden met de voorbereidende werkzaamheden ten behoeve van het bouwrijp maken van de locatie. Het is de bedoeling om direct na het broedseizoen (formeel 15 juli) te beginnen met het kappen van de bomen op de locatie. Hierna dienen nog proefsleuven te worden gegraven voor het archeologisch onderzoek. In september kan dan de locatie bouwrijp worden gemaakt, zodat de woningbouw dit jaar nog kan starten. Dura Vermeer is begonnen met de verkoop van de woningen. Recent heeft er al een informatieavond (woonatelier) plaatsgevonden voor kandidaat kopers. Er waren ruim 180 belangstellenden voor 23 koopwoningen.

Communicatie

Het besluit om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen wordt gepubliceerd in de Staatscourant, de Schakel en op de website. Het vastgestelde plan wordt tevens op ruimtelijkeplannen.nl gepubliceerd. De indiener van de zienswijze krijgt schriftelijk bericht van de gemeente over het besluit.

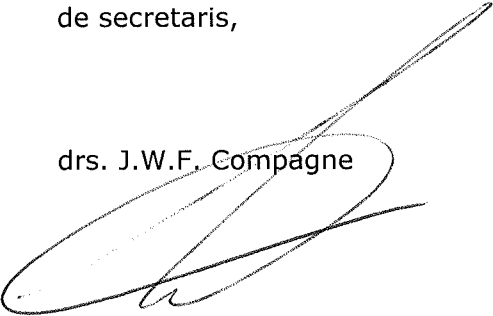
Bijlagen onderdeel van het voorstel

1. Bestemmingsplan Heistraat noord fase 2
2. Nota van beantwoording
3. Nota van wijzigingen

Bijlagen ter informatie

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,
de secretaris,

de burgemeester,


drs. J.W.F. Compagne


drs. J.W. Brenninkmeijer