Digitaal verzegeld door Zynyo B.V.
Datum: 02-12-2024 09:21 CET
Document ID:
bfe9fc37-0eb6-441d-9d38-c31fcc07dd47

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 85214-2023

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Dierenparkje Volkel

Auteur	:	Jos Timmermans
Domein/team	:	Ruimte / Planvorming en ontwerp
E-mail	:	Jos.Timmermans@gemeentemaashorst.nl
Port.	:	F.J.M. van Lankvelt

Effect op de begroting

☒Ja ☐Nee

Onderwerp
Vaststellen bestemmingsplan Dierenparkje Volkel

Voorstel

1. In te stemmen met de Nota zienswijzen bestemmingsplan Dierenparkje Volkel;
2. In te stemmen met de Nota ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Dierenparkje Volkel;
3. Het bestemmingsplan Dierenparkje Volkel gewijzigd vast te stellen;
4. De grondexploitatie voor het complex 40 Dierenparkje Volkel te openen;
5. De bijgaande begrotingswijziging nummer 21 vast te stellen.

Inleiding
Reeds in 2017 werd door de lokale afdeling van KBO-Brabant (tegenwoordig: ‘Senioren Brabant-Zeeland’) aan de gemeente en woningcorporatie Area een eigen onderzoek gepresenteerd waarin de woonbehoeften van senioren in beeld werden gebracht; inclusief mogelijke locaties voor woningbouw voor deze doelgroep. Het Dierenparkje was een voorkeurslocatie uit het onderzoek.

Op 28 november 2023 hebben wij besloten om het ontwerpbestemmingsplan Dierenparkje Volkel voor de realisatie van 18 appartementen en 4 grondgebonden woningen ter inzage te leggen. Vanaf 6 december 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is 1 zienswijze binnengekomen. Na de termijn is nog een zienswijze ontvangen. Om het project verder ten uitvoer te kunnen brengen is een financieel kader uitgewerkt in een grondexploitatie nodig.

Beoogd effect
Een planologisch kader voor het realiseren van 22 sociale huurwoningen (18 appartementen en 4 grondgebonden woningen) en een vastgestelde grondexploitatie.

Argumenten

1.1 Er is binnen de termijn één zienswijze ontvangen, na afloop van de termijn nog één

Tegen het ontwerpbestemmingsplan is tijdens de terinzagelegging één zienswijze ontvangen. Na afloop van de termijn is er nog een zienswijze ontvangen. In beide gevallen betreft het inwoners van Volkel. Volledigheidshalve zijn beide zienswijzen samengevat en beantwoord in de Nota van zienswijzen die als bijlage is bijgevoegd. Er is geen aanleiding om naar aanleiding van de zienswijzen het plan aan te passen.

2.1 Ambtshalve wijzigingen als waarborg voor het niet beperken van evenementen

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan worden enkele regels van het bestemmingsplan gewijzigd waarmee geborgd wordt dat evenementen op het nabijgelegen evenemententerrein niet zullen worden beperkt. De nieuwe woningen zullen worden voorzien van een geluidsisolatie (die ook al noodzakelijk is vanwege de ligging nabij de vliegbasis Volkel) waardoor de gevelbelasting van toekomstige evenementen 3 dB hoger mag zijn waardoor ten opzichte van de bestaande situatie geen verandering optreedt voor de mogelijkheden op het evenemententerrein. Zie hiervoor de Nota ambtshalve wijzigingen.

3.1 Het bestemmingsplan voldoet aan de goede ruimtelijke ordening

In het ontwerpbestemmingsplan is op alle relevante aspecten een goede motivering gegeven en waar nodig zijn specifieke onderzoeken uitgevoerd. Nadien is een akoestisch onderzoek uitgevoerd om de eventuele gevolgen voor het evenemententerrein inzichtelijk te maken en op juiste wijze te vertalen naar de regels voor het bestemmingsplan, zie ook bij 2.1. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op de locatie en de omgeving en bedrijven, inclusief het evenemententerrein, worden niet gehinderd in bestaande mogelijkheden.

3.2 Het bestemmingsplan draagt bij aan doorstroming woningmarkt

Het bestemmingsplan voorziet in woningen die uitermate geschikt zijn voor senioren en daar ook voor zullen worden ingezet. Bouwen voor senioren bevordert doorstroming op de woningmarkt en geeft daarmee andere doelgroepen meer en nieuwe mogelijkheden op de woningmarkt.

4.1 De gemeenteraad is bevoegd tot het openen van een nieuwe grondexploitatie

De gronden binnen het plangebied zijn in eigendom van de gemeente. Wij verkopen een gedeelte van de gronden in het plangebied aan woningcorporatie Area. Dit zijn de bouwrijpe kavels waarop Area de appartementen en grondgebonden woningen gaat bouwen. De grondexploitatie is een raming van alle kosten en opbrengsten om de gronden bouw- en woonrijp te leveren aan Area. De grondexploitatie heeft een verwachte looptijd tot eind 2028 en een verwacht positief eindsaldo van € 36.424. Op basis van netto contante waarde is dit per 1-1-2024 een bedrag van € 32.990. U bent bevoegd tot het openen van een nieuwe grondexploitatie. Een samenvatting van de grondexploitatie is als bijlage toegevoegd aan dit voorstel.

5.1 De gemeenteraad is bevoegd tot het vaststellen van een begrotingswijziging

Het openen van een grondexploitatie leidt tot een begrotingswijziging. De te maken kosten worden gedekt door de grondopbrengst. Per saldo leidt dit tot een beperkt positief saldo. Bij gelegenheid van de jaarrekening 2023 heeft u ingestemd met het activeren van voorbereidingskosten voor het project Dierenpark tot maximaal € 100.000. Tegelijk met het openen van de grondexploitatie wordt dit voorbereidingskrediet weer ingetrokken. De al

gemaakte kosten zijn als boekwaarde opgenomen in de te openen grondexploitatie. De begrotingswijziging nummer 21 is als bijlage toegevoegd aan dit voorstel.

Kanttekeningen

3.1 Het luchtvaartverkeer heeft negatieve invloed op het woon- en leefklimaat

Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat het luchtvaartgeluid in verband met Vliegbasis Volkel op de locatie leidt tot een milieukwaliteit die als 'zeer matig' tot 'onvoldoende' wordt gekwalificeerd zoals dat ook geldt voor andere woonwijken in Volkel en delen van Uden. Bij de bouw van de appartementen en grondgebonden woningen zullen daarom op grond van rechtstreeks geldende wetgeving (Besluit bouwwerken leefomgeving) extra geluidsisolerende maatregelen moeten worden getroffen om aan de wettelijke bepalingen te voldoen hetgeen mogelijk kostenverhogend zal uitpakken. Area is hiervan op de hoogte en heeft daar vanaf het begin al rekening mee gehouden.

3.2 De woningen zijn niet specifiek bestemd voor senioren

Het is wettelijk niet mogelijk om als gemeente de woningen specifiek te bestemmen voor senioren. De woningen zijn zeer geschikt voor senioren zodat toewijzing van de huurwoningen aan deze doelgroep door Area voor de hand ligt maar dit kan niet in het bestemmingsplan worden geborgd. Area mag de woningen wel labelen als seniorenwoning om de toewijzing aan senioren te borgen. Area heeft mondeling toegezegd dit ook te doen omdat ze dat zelf ook zo willen invullen. Op grond van (privaatrechtelijke) afspraken tussen gemeente en Area, als eerste in de intentie-overeenkomst uit 2021 en ten tweede in de goedgekeurde stedenbouwkundige en architectonische uitwerking, is geborgd dat de woningen volledig geschikt zijn voor senioren (er zijn bijvoorbeeld ruimtes opgenomen voor scootmobielen e.d. Daarmee is de toewijzing van de woningen aan senioren niet in het bestemmingsplan maar door afspraken met Area zo goed als mogelijk is, geborgd.

4.1 De grondexploitatie is gebaseerd op ramingen

Op dit moment is een redelijke inschatting te maken van de te maken kosten. De werkzaamheden vinden pas op een later moment plaats. De daadwerkelijke kosten kunnen daardoor hoger of lager uitvallen. Het resultaat van de grondexploitatie kan daarmee ook nog wijzigen. Een aandachtspunt is de uitkomst van een nog uit voeren nader archeologisch onderzoek. Mogelijk leidt dit tot hogere kosten, maar er is nu geen aanleiding en onderbouwing om deze kosten te ramen in de grondexploitatie.

Financiën

Het openen van de grondexploitatie leidt tot een begrotingswijziging (toegevoegd als bijlage 20) zoals hiervoor onder punt 5.1 is vermeld. Het resultaat van de te openen grondexploitatie Dierenparkje Volkel is op basis van netto contante waarde per 1-1-2024 € 32.990. In bijlage 19 is te zien hoe dit bedrag is opgebouwd.

Duurzaamheid

Het bestemmingsplan draagt bij aan het 'people'-aspect doordat het voorziet in woonruimte aan een doelgroep die op dit moment onvoldoende aanbod heeft in Volkel. Dat biedt ook ruimte voor doorstroming in de woningmarkt.
De nieuwbouw zal te zijner tijd plaatsvinden met toepassing van de op dat moment geldende eisen aan duurzaam bouwen.

Participatie
Er heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden over het voorgenomen plan, zie (bijlage 10 bij) de Toelichting van het bestemmingsplan.

Communicatie
De terinzagelegging van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad. De stukken zijn dan raadpleegbaar op ruimtelijkeplannen.nl en het omgevingsloket. Daarna kan gedurende 6 weken beroep worden ingesteld.

Vervolg
Gedurende de beroepstermijn kan beroep worden ingesteld door belanghebbenden. Indien gedurende de beroepstermijn geen beroep wordt ingesteld, treedt het bestemmingsplan niet alleen in werking maar is het ook meteen onherroepelijk. Jaarlijks stelt u een herziening (actualisatie) van de grondexploitaties vast.

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit

1. Nota zienswijzen bestemmingsplan Dierenparkje Volkel
2. Nota ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Dierenparkje Volkel
3. Verbeelding bestemmingsplan Dierenparkje Volkel
4. Toelichting bestemmingsplan Dierenparkje Volkel
5. Toelichting Bijlage 1 Laddertoets
6. Toelichting Bijlage 2 Quickscan flora en fauna
7. Toelichting Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek
8. Toelichting Bijlage 4 Waterparagraaf
9. Toelichting Bijlage 5 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
10. Toelichting Bijlage 6 Akoestiek luchtvaart
11. Toelichting Bijlage 7 Archeologisch onderzoek
12. Toelichting Bijlage 8 Aanmeldingsnotitie m.e.r.
13. Toelichting Bijlage 9 Aerius-berekening
14. Toelichting Bijlage 10 Verslag omgevingsdialoog
15. Toelichting Bijlage 11 Parkeeronderzoek
16. Toelichting Bijlage 12 Akoestisch onderzoek geluidbelasting evenementen
17. Toelichting Bijlage 13 Nader onderzoek flora en fauna
18. Regels bestemmingsplan Dierenparkje Volkel
19. Grondexploitatie complex 40 Dierenparkje Volkel
20. Begrotingswijziging nummer 21 Grondexploitatie Dierenparkje Volkel

Uden, 12 november 2024

Burgemeester en wethouders van gemeente Maashorst,

de secretaris,	de burgemeester,
J.A.G.M. van Aaken	Drs. J.A. van der Pas
Jose van Aaken 29-11-2024	Hans van der pas 02-12-2024