



Datum: 9 juni 2020	Nummer raadsnota: ZN227619
Onderwerp: Afwijken beleid nota kostenverhaal anterieure overeenkomst Ruimte voor Ruimte, ontwikkeling Dorst-Oost en Steenovensebaan 28	

Portefeuillehouder: Kastelijns Willemsen	Bijlagen: 1. 2.	Ter inzage: 1.
---	------------------------------	--------------------------

Voorstel:

1. Gelet op het effect van de sanering van het bedrijf op de locatie Steenovensebaan 28, in het kader van het sluiten van de anterieure overeenkomst tussen de gemeente Oosterhout en Ruimte voor Ruimte af te wijken van het beleid rond kostenverhaal en de bijdrage “bovenwijkse voorzieningen” en bijdrage “ruimtelijke ontwikkelingen” niet in rekening te brengen.

Samenvatting

We zijn al enige tijd in gesprek met Ruimte voor Ruimte over de sanering van bedrijf aan de Steenovensebaan 28 (LAVI), dit heeft geleid tot een plan waarbij Ruimte voor Ruimte de locatie Steenovensebaan 28 aankoopt en ontwikkelt met 5 woningen en tevens de locatie Dorst-Oost ontwikkelt.

In het kader van de ontwikkeling van beide locaties zullen we een overeenkomst sluiten met Ruimte voor Ruimte. Eén van de punten uit deze overeenkomst betreft het kostenverhaal. De Nota kostenverhaal 2017-2022 gaat in op het juridische kader van kostenverhaal en de keuzes die door gemeente hierin gemaakt zijn. Hierbij is opgenomen dat de gemeente Oosterhout gebiedseigen kosten, bijdrage bovenwijkse voorzieningen en bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen verhaalt.

Uit overleg met Ruimte voor Ruimte en op basis van onze berekeningen is gebleken dat het plan financieel erg onder druk staat, ook met de koppeling van de ontwikkeling van het terrein aan de Steenovensebaan met de ontwikkeling van de locatie Dorst-Oost. Uit de door de ontwikkelaar opgestelde grondexploitatie blijkt dat een herontwikkeling van de locatie LAVI in combinatie met de locatie Dorst Oost haalbaar is, indien het kostenverhaal beperkt wordt toegepast.

Gelet op het profijt dat de gemeente Oosterhout heeft bij de herontwikkeling van de locatie LAVI, en intrekking van de milieuvergunning en de toevoeging van 150 woningen in Dorst adviseren wij om af te wijken van het beleid zoals vastgelegd in de Nota Kosten verhaal voor wat betreft de bijdrage bovenwijkse voorzieningen en de bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen.

De plankosten zoals berekend op basis van de plankostenscan zullen wel in rekening gebracht worden, daarnaast zijn de legeskosten en de kosten als gevolg planschade voor rekening van Ruimte voor Ruimte.

Wat willen we bereiken?

We hebben in eerste instantie zelf gestudeerd op de mogelijkheden om tot een oplossing voor het perceel Steenovensebaan 28 te komen. Wat daarbij duidelijk werd was dat het mogelijke programma op het terrein financieel onvoldoende zou opbrengen om de aankoop van het bedrijf terug te verdienen. In overleg met provincie bleek dat de ontwikkelmogelijkheden voor het perceel beperkt zijn. Dat zou betekenen dat de gemeente financieel een substantiële bijdrage zou moeten leveren om het

Wij verzoeken u om bij communicatie rondom deze aanvraag het zaaknummer 227619 te vermelden.

bedrijf op deze locatie te saneren (dit zou overeen komen met het tekort dat Ruimte voor Ruimte heeft op locatie: 1,2 miljoen euro). We zijn hierna in contact gekomen met Ruimte voor Ruimte.

We zijn al enige tijd in gesprek met Ruimte voor Ruimte over de sanering van een bedrijf aan de Steenovensebaan 28 (LAVI), dit heeft geleid tot een plan waarbij Ruimte voor Ruimte de locatie Steenovensebaan 28 aankoopt en ontwikkelt met 5 woningen en tevens de locatie Dorst-Oost ontwikkelt. De koppeling tussen deze twee locaties is noodzakelijk, omdat de aankoop van de locatie van LAVI niet terug kan verdiend met de bouw van woningen op alleen de locatie van LAVI.

Inmiddels hebben we de schetsontwerpen voor beide locaties aan u gepresenteerd en liggen deze schetsontwerpen ter inzage.

Naast de uitwerking van de schetsontwerpen hebben we de afgelopen tijd met Ruimte voor Ruimte gesproken over de afspraken die we met elkaar moeten maken. Deze afspraken worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen Ruimte voor Ruimte en de gemeente Oosterhout.

Ruimte voor Ruimte stelt zich op het punt dat zij een tegemoetkoming verwachten van de gemeente aangezien zij een tekort van € 1,2 miljoen op de locatie LAVI hebben en zij dit bedrag niet goed kunnen maken op de ontwikkeling van de locatie Dorst- Oost

De Nota kostenverhaal 2017-2022 gaat in op het juridische kader van kostenverhaal en de keuzes die door gemeente hierin gemaakt zijn. Hierbij is opgenomen dat de gemeente Oosterhout plankosten, gebiedseigen kosten, bijdrage bovenwijkse voorzieningen en bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen verhaalt. Kostenverhaal door de gemeente is een wettelijke verplichting, de wijze waarop deze kosten berekend worden valt hier ook onder.

Op de Steenovensebaan 28 te Dorst heeft het daar gevestigde bedrijf een omgevingsvergunning verkregen voor de uitbreiding van zijn varkenshouderij. Deze uitbreiding betreft de nieuwbouw van een stal van ongeveer 1,5 ha groot, ten dienste van de huisvesting van 4.670 zeugen. De aanvraag van de omgevingsvergunning voor deze uitbreiding stuitte op weerstand binnen het buurtschap. De gemeente moest de gevraagde omgevingsvergunning echter verlenen. Deze vergunning is (na gevoerde procedures bij de rechtbank en de Raad van State) op 15 juni 2016 onherroepelijk geworden.

Ook na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning is de gemeente door de buurt gevraagd met dhr. Lavrijssen te zoeken naar een oplossing. De gemeente en dhr. Lavrijssen hebben gezocht naar een andere invulling van het perceel Steenovensebaan 28. Het was voor de gemeente niet mogelijk de situatie rond de komst van het bedrijf aan de Steenovensebaan op te lossen zonder dat dit de nodige kosten voor de gemeente met zich mee zou brengen (dit tekort zou ongeveer het tekort dat ook Ruimte voor Ruimte op deze locatie heeft (€1,2 miljoen) zijn).

Overleg Ruimte voor Ruimte kostenverhaal

De ontwikkelaar heeft de gemeente op basis van de huidige uitgangspunten inzicht gegeven in de kosten van de betreffende grondexploitatie zoals nu voorzien. Deze posten zijn voor beide partijen herkenbaar en conform het huidige prijsniveau. Uit deze door de ontwikkelaar opgestelde grondexploitatie blijkt dat een herontwikkeling van de locatie LAVI in combinatie met de locatie Dorst Oost haalbaar is, indien het kostenverhaal beperkt wordt toegepast. Het voorstel van de ontwikkelaar is om de bijdragen ruimtelijke ontwikkelingen en bovenwijkse voorzieningen voor deze herontwikkeling niet in rekening te brengen. Indien de gemeente de kosten conform de nota wil verhalen, zal deze herontwikkeling niet verder doorgezet worden.

Om een beeld te geven van de kosten: deze bedragen in totaal bijna € 490.000 (€ 280.000 bovenwijkse voorzieningen, rest bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen). Normaliter kan een ontwikkeling van 150 woningen deze kosten dekken. Echter hier wordt deze ontwikkeling gekoppeld aan de specifieke onrendabele herontwikkeling van het LAVI terrein. Dat maakt dat hier sprake is van een financieel zeer krap plan. Hierbij moet opgemerkt worden dat een ontwikkeling van de locatie Steenovensebaan 28 door gemeente tot veel hogere kosten voor de gemeente zou leiden. Voor de volledigheid wordt gemeld dat daarnaast de bijdrage voor plankosten circa € 150.000 bedragen en deze worden wel in rekening gebracht

Gelet op het profijt dat de gemeente Oosterhout heeft bij de herontwikkeling van de locatie Steenovensebaan 28, en intrekking van de milieuvergunning behorende bij het bedrijf en de toevoeging van 150 woningen in Dorst adviseren wij om af te wijken van het beleid zoals vastgelegd in de Nota Kosten verhaal voor wat betreft de bijdrage bovenwijkse voorzieningen en de bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen. De plankosten zoals berekend op basis van de plankostenscan zullen wel in rekening gebracht worden, daarnaast zijn de legeskosten en de kosten als gevolg planschade voor rekening van Ruimte voor Ruimte.

Wat gaan we daarmee doen?

Wij adviseren uw raad in te stemmen met het afwijken van de bepalingen in de nota kostenverhaal, voor zover deze zien op de bijdrage bovenwijkse voorzieningen en de bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen. Indien u hiermee instemt zullen we dit opnemen in de met Ruimte voor Ruimte te sluiten anterieure overeenkomst rond de ontwikkeling van de locaties Dorst-Oost en Steenovensebaan 28.

De gemeente handelt op basis van artikel 4.84 Algemene wet overeenkomstig de beleidsregel, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen. Als we vast zouden houden aan het kostenverhaal zoals opgenomen in het beleid zou dat betekenen dat de Locatie Steenovensebaan 28 (LAVI) niet gesaneerd kan worden. Dat betekent dat de uitbreiding van het bedrijf op deze locatie alsnog gerealiseerd kan worden.

Na de zomer willen we starten met het traject rond het bestemmingsplan voor de ontwikkeling van beide locaties, deze bestemmingsplannen zullen ter vaststelling aan uw raad voorgelegd worden.

Wat mag het kosten?

De gemeente krijgt in het kader van de ontwikkeling van Dorst-Oost en Steenovensebaan 28 geen bijdrage “bovenwijkse voorzieningen” of bijdrage “ruimtelijke ontwikkelingen” van Ruimte voor Ruimte. Indien de gemeente de locatie Steenovensebaan zelf zou verwerven en zou ontwikkelen zouden de kosten hiervan hoger zijn dan het bedrag dat we niet in rekening brengen bij Ruimte voor Ruimte.

Op welke manier is/wordt vormgegeven aan burgerparticipatie?

De communicatie rond de schetsontwerpen van beide locaties is gestart. Hierbij kunnen geïnteresseerden kennis nemen van de plannen en ideeën en zorgen aandragen.

De afspraken die we vast leggen rond het kostenverhaal lenen zich niet voor een communicatietraject.

BESLUIT VAN DE RAAD

Nummer: ZN227619

DE RAAD VAN DE GEMEENTE OOSTERHOUT;

gelezen het voorstel van het college van 9 juni 2020,

gelet op artikel 4:84 van de Awb dat stelt dat een bestuursorgaan handelt overeenkomstig de beleidsregel, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen;

gelet op het effect dat de sanering van het bedrijf aan de Steenovensebaan 28 heeft op de omgeving en het feit dat deze sanering financieel onhaalbaar is als vastgehouden wordt aan het beleid rond kostenverhaal;

BESLUIT:

1. In het kader van het sluiten van de anterieure overeenkomst tussen de gemeente Oosterhout en Ruimte voor Ruimte af te wijken van het beleid rond kostenverhaal en de bijdrage “bovenwijkse voorzieningen” en bijdrage “ruimtelijke ontwikkelingen” niet in rekening te brengen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 7 juli 2020.

DE RAAD VOORNOEMD,

, voorzitter

, griffier