Agendapunt:
Beleidsprogramma: Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Portefeuillehouder: Wethouder B.H.M. Brands
Zaaknummer: 2290-2020 - 2020

Aan de Raad.

Onderwerp
Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Kerkstraat-Oost Zeeland.

Advies
Geadviseerd wordt

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen en ambtshalve wijzigingen zoals opgenomen in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen';
2. Het bestemmingsplan 'Kerkstraat-Oost Zeeland', bestaande uit toelichting, verbeelding, regels en bijlagen met identificatienummer NL.IMRO.1685.BPzee2020KerkstrO-VG01, met inachtneming van beslispunt 1, en het daarbij behorende beeldkwaliteitsplan en stedenbouwkundig plan gewijzigd vast te stellen;
3. Gelet op artikel 6.12., tweede lid Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen.
4. De GREX vast te stellen, waarbij een voorziening van het verlies op de GREX moet worden ingesteld van € 346.106,- ten laste van behoedzaamheidsreserves.
5. De 4e begrotingswijziging 2021 vast te stellen.

Inleiding
Ten behoeve van de realisatie van het dorpshuis/sporthal, 70 wooneenheden en de omliggende openbare ruimte is een bestemmingsplan, stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het bestemmingsplan geeft verder uitvoering aan de afspraken die zijn vastgelegd met belangrijke stakeholders in het gebied.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kerkstraat Oost Zeeland' heeft met ingang van 26 oktober 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tegelijkertijd hebben het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan ter inzage gelegen. Het beeldkwaliteitsplan wordt onderdeel van de Welstandsnota.

Bij de vaststelling van de gebiedsvisie op 26 september 2019 is de raad via een raadsvoorstel geïnformeerd over het feit dat de GREX sluit met een nadeel. Toen is besloten de exacte uitgaven en inkomsten beschikbaar te stellen bij het vaststellen van de GREX, tegelijk met het vaststellen van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan en de GREX worden hierbij samen ter vaststelling aan uw raad voorgelegd.

Beoogd effect
Te komen tot vaststelling van het bestemmingsplan, het bijbehorende stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan en de GREX Kerkstraat Oost Zeeland.

Argumenten

1.1. De zienswijzen zijn beantwoord en verwerkt in het bestemmingsplan

De zakelijke weergave van de ingediende zienswijzen en de beoordeling daarvan treft u aan in de 'Nota van zienswijzen' die als bijlage bij dit raadsvoorstel is gevoegd Uit de beoordeling van de zienswijze blijkt dat het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld. Welke onderdelen dit betreft vindt u terug in de bijgevoegde 'Nota van zienswijzen en wijzigingen'.

2.1. Het bestemmingsplan maakt de realisatie van het dorpshuis/sporthal, woningbouw en omliggende openbare ruimte mogelijk.

Verder bieden de plannen duidelijkheid aan omwonenden/belanghebbenden over de concrete invulling van het gebied Kerkstraat-Oost. Het bestemmingsplan biedt voor ontwikkelende partijen ook de nodige flexibiliteit om de plannen te optimaliseren.

De effecten van het plan worden in de toelichting van het bestemmingsplan beschouwd (o.a. verkeer, parkeren, archeologie, flora en fauna en milieuaspecten). Deze aspecten leveren op voorhand geen belemmeringen op. Opgemerkt moet worden dat kort na de sloop van de Salt en Pepper archeologisch onderzoek zal plaatsvinden. Hiervan zijn de resultaten nog niet bekend.

2.2. Het beeldkwaliteitsplan zal onderdeel zijn van de welstandsnota

Het beeldkwaliteitsplan zal als toetsingskader gelden voor het ontwikkelen van de woningen en de buitenruimte, als onderdeel van de welstandsnota. Getracht wordt de dorpse ruimtelijke karakteristieken op hedendaagse wijze voort te zetten in een dorps milieu. Het ontwerp voor het dorpshuis en sportschool valt buiten dit beeldkwaliteitsplan. Hiervoor is reeds een keuze gemaakt voor het ontwerp van De Twee Snoeken. Het ontwerp speelt in op de dorpse bakstenenarchitectuur welke ook ten grondslag ligt aan dit beeldkwaliteitsplan.

3.1 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd, behoudens een enkele overeenkomst

Ingevolge artikel 6.12 eerste lid Wro dient met de vaststelling van een bestemmingsplan tevens een exploitatieplan vast te stellen. Indien het kostenverhaal anderszins verzekerd is, dan hoeft er geen exploitatieplan ingevolge de Wro te worden vastgesteld. In dit geval dient uw raad wel expliciet te besluiten dat er geen exploitatieplan wordt vastgesteld (artikel 6.12, tweede lid Wro). Het kostenverhaal is anderszins verzekerd via het kunnen uitgeven van gemeentelijke kavels of door het afsluiten van anterieure overeenkomsten. Het merendeel van de gronden heeft de gemeente in eigendom. Op deze gronden wordt het kostenverhaal geregeld door middel van gemeentelijke gronduitgifte waarin het kostenverhaal is verdisconteerd. Voor gronden die de gemeente niet in eigendom heeft worden anterieure overeenkomsten gesloten met exploitanten. Zoals is toegelicht in de kanttekening is er met één grondeigenaar die met de ontwikkeling van patiowoningen meelift in het bestemmingsplan nog geen anterieure overeenkomst gesloten. De verwachting is dat dit ruimschoots voor de besluitvormende raadsvergadering alsnog zal gebeuren.

Kanttekeningen

1.1. Na vaststelling geldt een wettelijke beroepstermijn

Na de vaststelling wordt het vastgestelde plan gedurende zes weken, de beroepstermijn, ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan dan door belanghebbenden die een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan heeft ingediend, beroep worden ingesteld. Ook kan beroep worden ingesteld door belanghebbenden die aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest zich tijdig met een zienswijze tot uw raad te richten. Ook tegen onderdelen van het plan die gewijzigd zijn vastgesteld kan beroep worden ingesteld.
Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat tegen de vaststelling van het beeldkwaliteitsplan en stedenbouwkundig plan geen beroep kan worden ingediend.

3.1. Afspraken met een enkele stakeholder moet voorafgaand aan vaststelling van het bestemmingsplan nog nader worden vastgelegd.
Het betreft een grondeigenaar in het gebied die met de ontwikkeling van patiowoningen meelift in het bestemmingsplan. Als er geen afspraken worden vastgelegd over de plankosten dan is het kostenverhaal niet anderszins verzekerd en dient de raad ingevolge artikel 6.12 Wro alsnog een exploitatieplan vast te stellen. Omdat de afspraken zich in een afrondende fase bevinden verwachten wij dat ruim voorafgaand aan de besluitvormende raadsvergadering een anterieure overeenkomst is ondertekend. De reden dat we eerder nog geen overeenkomst hebben gesloten heeft ermee te maken dat we parallel aan het vaststellen van de Grex/begroting voor Kerkstraat Oost een redelijk projectgrondprijs wilden bepalen.

Met andere stakeholders of ontwikkelaars in het gebied zijn al anterieure afspraken gemaakt of het zijn geen grondeigenaren waarbij het kostenverhaal via de gronduitgifte is verzekerd. Zo is er met Mooiland onder voorbehoud overeenstemming over het afnemen van gronden ten behoeve van het realiseren van sociale woningbouw.

Financiën
Bij de vaststelling van de gebiedsvisie op 26 september 2019 is de raad via een raadsvoorstel geïnformeerd over het feit dat de GREX sluit met een nadeel van € 274.996. De exacte uitgaven en inkomsten dienen beschikbaar te worden gesteld als de GREX wordt vastgesteld, tegelijk met het vaststellen van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan en Grex worden hierbij nu samen ter vaststelling voorgelegd.

Het college heeft zich toen als doel gesteld om de GREX gedurende het traject nog om te buigen tot een positieve uitkomst. Ook is toen aangegeven dat als de uitkomst nadelig blijft een voorziening van het verlies op de GREX moet worden ingesteld van € 274.996,- t.l.v. de begroting/behoedzaamheidsreserves.

Uitgaande van een te hanteren grondprijs van € 300,- voor alle uitgeefbare gronden in het gebied bedraagt het verlies op de GREX € 222.534,-. Dit is € 52.462,- minder verlies dan het nadeel op 26 september 2019. Echter is bestuurlijk richting Mooiland aangegeven 20% korting op de grondprijs te willen geven ten behoeve van het realiseren van 30 sociale appartementen in het gebied. Dit betekent een grondprijs van € 240,- per m² in plaats € 300,-per vierkante meter over 2031m² een verlies van € 123.572. Met de korting voor Mooiland ontstaat een totaal tekort op de GREX van € 346.106,-.

Het doel wat het college zich heeft gesteld is met het tekort op de GREX niet behaald. Vanuit onze maatschappelijke opgave vinden wij het echter belangrijk een sociale grondprijs te hanteren zodat sociale woningen kunnen worden gebouwd. Verder vonden wij het niet aanvaardbaar meer woningbouwgrond in het gebied uit te geven voor het inleveren van ruimtelijke kwaliteit in de kern van Zeeland.

Afstemming gemeente Uden
Na het collegebesluit op dit raadsvoorstel zal de gemeente Uden geïnformeerd worden over dit raadsvoorstel.

Communicatie
Het besluit tot vaststelling wordt bekend gemaakt door kennisgeving in de Staatscourant, de ‘Arena’, de website van de gemeente Landerd en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Omdat het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld moet de provincie worden verzocht het besluit eerder dan na zes weken te mogen publiceren.

Uitvoering
Zie onder communicatie

Bijlage(n)
1. Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.
2. Ingekomen zienswijzen geanonimiseerd.
3. Bestemmingsplan.
4. Beeldkwaliteitsplan.
5. Stedenbouwkundig plan.
6. Document Grex Kerkstraat-Oost. Dit document ligt voor raadsleden vertrouwelijk ter inzage bij de griffie.

Zeeland, 22 december 2020
Burgemeester en wethouders van Landerd,

de secretaris,	de burgemeester,
C.C. Boode	M.C. Bakermans