



Voorstel voor de raad

Raadsvergadering van :

(in te vullen door Griffie)

Agendanummer :

(in te vullen door Griffie)

Portefeuillehouder : E. Boerman

ONDERWERP

Bestemmingsplan 'Sint Nicolaasdijk 2009' en grondexploitatie Sint Nicolaasdijk

BESLUIT

1. In te stemmen met de reactienota op de ingediende zienswijzen;
 2. Geen exploitatieplan vast te stellen aangezien de dekking van de kosten anderszins is verzekerd;
 3. Het bestemmingsplan 'Sint Nicolaasdijk 2009' ongewijzigd vast te stellen;
 4. De grondexploitatie Sint Nicolaasdijk vast te stellen.
-

INLEIDING

Het bestemmingsplan "Sint Nicolaasdijk 2009" maakt deel uit van het traject "actualisering van bestemmingsplannen" en is opgesteld ter vervanging van de vigerende bestemmingsplannen in het plangebied. Met het bestemmingsplan wordt bovendien de ontwikkeling van een nieuw woongebied tussen de Sint Nicolaasdijk en de Nijverheidsstraat mogelijk gemaakt. Dit is een project van De Gilden Ontwikkeling Kampen B.V.

BEOOGD EFFECT

Het in werking laten treden van het bestemmingsplan, met als einddoel:

- actualisatie van de geldende planologische regelingen;
- medewerking verlenen aan de ontwikkeling van een nieuw woongebied tussen de Nijverheidsstraat en de Sint Nicolaasdijk (plan De Gilden Ontwikkeling Kampen BV).

KADERS

Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening 2008

ARGUMENTEN

1.1 de ingediende zienswijzen hebben geen aanpassing van het plan tot gevolg

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 3 februari tot en met 16 maart 2010 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn drie zienswijzen ingediend. In de bijgevoegde reactienota wordt ingegaan op deze zienswijzen. In deze nota wordt geconcludeerd dat de zienswijzen niet leiden tot wijzigingen of aanpassingen van het plan. Geadviseerd wordt om in te stemmen met deze reactienota.

2.1 Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet uw raad een exploitatieplan vaststellen voor gronden waarbij een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro '08) is voorgenomen. Aangezien in het plan de bouw van een of meer woningen wordt mogelijk gemaakt, is er sprake van een bouwplan zoals bedoeld in lid a van artikel 6.2.1 Bro.

De gemeenteraad kan in afwijking hiervan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien het verhaal van de kosten anderszins is verzekerd. In dit geval is kostenverhaal via een anterieure overeenkomst en een planschadeverhaalsovereenkomst geregeld. De plankosten zijn via de legesverordening geregeld. De kosten zijn dan ook anderszins geregeld.

Door De Gilden Ontwikkeling Kampen B.V. en de gemeente is op 13 juni 2005 een ontwikkelingsovereenkomst gesloten. Om deze overeenkomst actueel te maken is met de ontwikkelaar een aanvullende overeenkomst gesloten, met inbegrip van een planschadeverhaalsovereenkomst. Laatstgenoemde overeenkomst is nodig om juridisch te waarborgen dat mogelijke planschade kan worden verhaald op De Gilden Ontwikkeling Kampen BV. De aanvulling van de ontwikkelingsovereenkomst en de planschadeverhaalsovereenkomst zijn ondertekend bijgesloten.

3.1 Er zijn geen belemmeringen voor de vaststelling

Gezien het gestelde onder 1.1 en 1.2 kan uw raad het bestemmingsplan ongewijzigd vast stellen.

4.1 Het project is volledig voor rekening en risico van de ontwikkelaar

De financiële uitvoering van de ontwikkelingsovereenkomst is in de bijgevoegde grondexploitatie Sint Nicolaasdijk uitgewerkt. Het project is volledig voor rekening en risico van de ontwikkelaar. Er worden vierendertig woningen in het plan gerealiseerd, waarbij alle kosten van het project worden vergoed via het uitgeven van bouwrijpe kavels. Het risico met betrekking tot kostenstijgingen en opbrengstenstijgingen zijn volledig voor de ontwikkelaar. Elk jaar zal de grondexploitatie worden herzien conform de bestaande procedure.

KANTTEKENINGEN

1. Er is besloten tot het verlenen van hogere grenswaarden voor de nieuwe woningen

De nieuwe woningen liggen in een zone met industrielawaai en wegverkeerslawaaï. Volgens het akoestisch onderzoek dat is uitgevoerd voor dit bestemmingsplan dient er een hogere grenswaarde te worden afgegeven voor alle woningen. Hiervoor is reeds een procedure hogere grenswaarden doorlopen. Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpbesluit binnengekomen. De procedure is gemandateerd aan de Eenheidsmanager Ruimtelijke Ontwikkeling, welke op 11 mei 2010 heeft besloten de hogere grenswaarden vast te stellen. Dit besluit zal tegelijk met het vastgestelde bestemmingsplan voor zes weken ter inzage gelegd worden.

2. Beroep van belanghebbenden is mogelijk

Het ongewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan kan voor de indieners van de zienswijzen reden zijn om beroep bij de Raad van State in te stellen tegen het vastgestelde plan.

3. In de toekomst mogelijk aanpassing naar rijwoningen

De Gilden Ontwikkeling BV heeft aangegeven eerst de markt op te gaan met de in deze inbreidingswijk geplande 2¹ kapwoningen. Afhankelijk van de vraag naar deze (duurdere) woningen wil De Gilden in de toekomst eventueel goedkopere rijwoningen in deze wijk gaan bouwen. Hiervoor zal dan mogelijk het bestemmingsplan moeten worden aangepast, omdat de openbare ruimte (parkeren en groen) waarschijnlijk anders zullen worden ingericht bij het bouwen van rijwoningen.

KOSTEN, BATEN, DEKKING

De kosten voor de ontwikkelingen zijn voor rekening van de initiatiefnemers. Met de initiatiefnemers zijn anterieure overeenkomsten gesloten om het kostenverhaal te verzekeren. Hiertoe behoort ook een planschadeverhaalsovereenkomst.

COMMUNICATIE

1. De Gilden Ontwikkeling BV zal schriftelijk op de hoogte worden gebracht van het raadsbesluit en bijbehorende reactienota.
2. De indieners van de zienswijzen ontvangen een brief met het raadsbesluit en de reactienota zienswijzen.
3. Er zal - conform artikel 6.24 lid 3 Wro - in de Brug kennis worden gegeven van het feit dat de gemeente een ontwikkelingsovereenkomst heeft gesloten. De inhoud van de overeenkomst zal hierbij niet worden bekend gemaakt.
4. De ontwikkelingsovereenkomsten en de grondexploitatie (8200 Sint Nicolaasdijk grex 2010) zijn niet-openbare stukken.

EVALUATIE

Bestemmingsplannen moeten om de 10 jaar worden geactualiseerd.

VERVOLG

Na het besluit tot vaststelling wordt het bestemmingsplan samen met het besluit hogere grenswaarden gepubliceerd in de Brug en de Staatscourant en op www.kampen.nl en gedurende zes weken ter inzage gelegd. Voor belanghebbenden is er beroep bij de Raad van State mogelijk.

BIJLAGEN

- Bestemmingsplan "Sint Nicolaasdijk 2009",
- zienswijzen + reactienota zienswijzen,
- planschadeverhaalsovereenkomst,

Onderstaande bijlagen zijn NIET OPENBAAR:

- Ontwikkelingsovereenkomst 13-06-2005,
 - aanvulling op Ontwikkelingsovereenkomst,
 - grondexploitatie - 8200 Sint Nicolaasdijk grex 2010
- (alles ter inzage in de leeskamer)

Kampen, 25 mei 2010

Burgemeester en wethouders van Kampen,
de secretaris, burgemeester,



J.F. Goedegebure



drs. mr. B. Koelewijn



Agendanummer: 18

Portefeuillehouder: E. Boerman

Onderwerp: Bestemmingsplan 'Sint Nicolaasdijk 2009' en grondexploitatie Sint Nicolaasdijk

De Raad van de gemeente Kampen,

gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders van 25 mei 2010;

gelet op artikel 3.8 en artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. In te stemmen met de reactienota op de ingediende zienswijzen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen aangezien de dekking van de kosten anderszins is verzekerd;
3. Het bestemmingsplan 'Sint Nicolaasdijk 2009' ongewijzigd vast te stellen;
4. De grondexploitatie Sint Nicolaasdijk vast te stellen.

Kampen, 1 juli 2010

De Raad van de gemeente Kampen,

drs. H.A. van der Meulen, griffier

drs. mr. B. Koelewijn, voorzitter