



Raadsvoorstel

Vergadering	: 25 januari 2011
Voorstelnummer	: 01.09
Registratienummer	: 10.023192
Portefeuillehouder	: R.S. van Meygaarden
Afdeling	: Ruimtelijke Ontwikkeling
Bijlage(n)	: 2
B&W-datum/nummer	: 21 december 2010, nummer 3
Commissie/datum	: Grondgebied, 5 januari 2011
Onderwerp	: Vaststellen bestemmingsplan Stationsgebied Oost

Onderwerp

Bestemmingsplan Stationsgebied Oost

Beslispunten

1. Constateren dat het amendement van 28 september 2010 inzake Stationsgebied Oost niet uitvoerbaar is.
2. Het bestemmingsplan Stationsgebied Oost alsnog conform voorstel van 28 september 2010 met inachtneming van de Nota van Beantwoording van Zienswijzen gewijzigd vast te stellen.

Inleiding / samenvatting

Op 28 september 2010 heeft uw raad het voorstel om bestemmingsplan Stationsgebied Oost gewijzigd vast te stellen niet overgenomen. In plaats hiervan heeft u een amendement vastgesteld dat kortheidshalve inhield dat het college samen met Dura Vermeer een alternatief plan moest ontwikkelen op de gronden van de gemeente nabij het station. Bovendien gaf u middels het amendement opdracht Dura Vermeer te compenseren voor het verlies aan bouwvolume in de uiterwaard van de Linge. Dit dient volgens het amendement voor zowel de gemeente als voor Dura financieel neutraal te geschieden.

Naar aanleiding van het amendement heeft Dura Vermeer de gemeente in gebreke gesteld en nakoming van de overeenkomst geëist. Desondanks heeft overleg met Dura plaatsgevonden. Hieruit is geconcludeerd dat het onverkort uitvoeren van het amendement onmogelijk is. Hiervoor is een drietal hoofdredenen aan te geven:

- financieel neutraal ontwikkelen van een alternatief plan bij het station is op alleen gemeenteground niet mogelijk in verband met de beperkte omvang van het gemeentelijke eigendom en de aanwezige vervuiling waarop niet zomaar kan worden gebouwd;
- er zijn onvoldoende direct beschikbare gemeentelijke bouwlocaties om Dura Vermeer te compenseren voor het verlies van bebouwing in de uiterwaarde van de Linge aangezien de gemeente slechts 22 projectmatige woningen kan aanbieden;
- het schrappen van woningen leidt tot verlies aan opbrengsten ter dekking van kosten in het plan Stationsgebied Oost welke aan Dura Vermeer gecompenseerd moeten worden. Het beschikbaar stellen van een alternatieve bouwlocatie tegen marktwaarde biedt voor het verlies van deze opbrengsten geen



compensatie. Dura Vermeer vraagt daarom financiële compensatie in ruil voor medewerking aan een alternatief plan.

In de geest van het amendement zijn alternatieven verkend. Een tweetal varianten, gebaseerd op de maximale compensatie aan bouwmogelijkheden die in De Plantage kan worden aangeboden (22 woningen in de goedkope en betaalbare sector), is verkend. Hieronder zijn de resultaten van deze varianten in tabelvorm weergegeven. Bijbehorende tekeningen zijn als bijlage 1 in de raadsportefeuille ter inzage gelegd.

	Variant 1	Variant 2
Geschrapte woningen in Stationsgebied Oost	22 goedkope / betaalbare woningen	22 duurdere woningen
Extra m2 groen in plan Stationsgebied Oost	5.173 m2	11.675 m2
Vergoeding ongedekte kosten (is compensatie aan Dura)	€ 910.640,-	€ 3.078.400,-
Extra omzetverlies (is compensatie aan Dura)	Bouw van 22 woningen in De Plantage compenseert omzetverlies.	Bouw van 22 woningen in De Plantage + ca € 3.000.000,- aan andere bouwopdrachten (nader te bepalen) compenseert het omzetverlies.

Ons college van B&W ziet geen verantwoorde mogelijkheden om dekking te vinden voor de financiële compensatie van bovengenoemde omvang. Bovendien is de invloed op het plangebied door het schrappen van 22 woningen in beide varianten naar onze mening te beperkt om de financiële compensatie te billijken.

Omdat het niet mogelijk is gebleken een alternatief plan te ontwikkelen dat recht doet aan het amendement én op basis waarvan Dura Vermeer bereid is af te wijken van de samenwerkingsovereenkomst van 2 maart 2010, is de situatie gelijk aan die van september 2010. Aangezien ons college op basis van de overeenkomst de inspanningsverplichting heeft om het bestemmingsplan tijdig ter besluitvorming aan de raad aan te bieden en vertraging zoveel als mogelijk te voorkomen, bieden wij het bestemmingsplan Stationsgebied Oost nogmaals ter vaststelling aan de raad aan.

Verder met verwijzing naar de overwegingen (voor zover destijds onder geheimhouding toegezonden, blijft deze geheimhouding van kracht) die ten grondslag liggen aan het raadsvoorstel van september 2010, wordt nu voorgesteld het bestemmingsplan Stationsgebied Oost alsnog vast te stellen conform ons voorstel van 28 september 2010.

Beoogd effect

Een bestemmingsplan vaststellen en een juridische procedure met Dura Vermeer voorkomen.



Argumenten

1.1 *Een alternatief plan op gemeentegrond is financieel niet haalbaar*

In verband met de aanwezige bodemvervuiling, de wens tot het realiseren van een stationsplein en de reeds behoorlijk intensieve invulling van het gemeentelijk grondeigendom binnen het plangebied is het niet mogelijk de gemeentelijke gronden intensiever te bebouwen in een alternatief plan. Bovendien wordt dit niet wenselijk geacht, gezien de bezwaren die de bewoners van de Genteldijk reeds uiten tegen het nu voorliggende plan. Omdat enkele grote kostenposten (bijvoorbeeld planontwikkelingskosten en de aanleg van het geluidscherm) vervolgens door minder opbrengstgenererende opstallen moeten worden bekostigd, is het niet mogelijk de kosten voor een alternatief plan op uitsluitend gemeentegrond te dekken. Het amendement kan daarom niet worden uitgevoerd voor zover het de opdracht betreft gelijke winstpotentie / exploitatieresultaten te behalen.

1.2 *Er zijn onvoldoende gemeentelijke bouwlocaties beschikbaar om het bouwvolume voor Dura Vermeer volledig te compenseren*

Niet bouwen op gronden van Dura Vermeer betekent dat 96 woningen en een gedeelte van het zorgcomplex welke in het bestemmingsplan zouden worden toegestaan niet kunnen worden gerealiseerd. De gemeente beschikt niet over voldoende vrij beschikbare gronden waar in 2011 een bouwtitel beschikbaar kan zijn voor een dergelijk bouwvolume. Voor 2011 kunnen slechts 22 projectmatige woningen in De Plantage tegen marktprijs aan Dura Vermeer worden aangeboden. Het amendement kan daarom niet worden uitgevoerd voor zover het de opdracht om een alternatieve locatie te zoeken ter compensatie van het verlies aan bouwvolume betreft.

1.3 *Afwijken van de afspraken in de samenwerkingsovereenkomst is voor de gemeente niet financieel neutraal*

Uit de gesprekken met Dura Vermeer is gebleken dat Dura Vermeer uitsluitend bereid is af te wijken van de afspraken in de samenwerkingsovereenkomst, indien dit voor Dura Vermeer (min of meer) financieel neutraal gebeurt. Minder bouwvolume betekent dat Dura Vermeer verlies maakt op het te realiseren plan. Dura Vermeer eist van de gemeente compensatie van dit verlies. Zonder compensatie zal Dura Vermeer de gemeente aan de gemaakte afspraken in de samenwerkingsovereenkomst houden. Hieruit volgt dat verkleining van het bouwvolume voor de gemeente niet financieel neutraal is, zoals in het amendement als randvoorwaarde is gesteld.

Voor de argumenten behorende bij beslispunt 2 (vaststellen van het bestemmingsplan) wordt verwezen naar het raadsvoorstel van september 2010 dat als bijlage is toegevoegd.

Kanttekeningen

Voor de kanttekeningen bij vaststellen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de kanttekeningen welke gemaakt zijn in het raadsvoorstel van september 2010 dat als bijlage is toegevoegd.

Financiën

De werkzaamheden welke zijn uitgevoerd naar aanleiding van het amendement drukken extra op het resultaat van het project Stationsgebied Oost. Indien het bestemmingsplan conform voorstel wordt vastgesteld, kunnen deze kosten worden meegenomen in de grondexploitatie en zal een (iets) lager resultaat op de grondexploitatie



worden behaald. Indien uw raad het bestemmingsplan wederom niet vast stelt, zal een krediet beschikbaar moeten worden gesteld voor het voeren van de juridische procedure met Dura Vermeer.
Voor het overige wordt verwezen naar het raadsvoorstel en de daarbij verstrekte stukken van september 2010.

Uitvoering

Communicatie (burgerparticipatie)

Over de uitvoering van het amendement heeft uitsluitend communicatie met Dura Vermeer als belanghebbende partij kunnen plaatsvinden. De commissie Grondgebied is in december tussentijds geïnformeerd over de voortgang. Voor het overige wordt verwezen naar het raadsvoorstel van september 2010.

Planning

Als gevolg van het amendement is de planning zoals gepresenteerd niet meer haalbaar. Indien het bestemmingsplan alsnog wordt vastgesteld, schuiven alle daaropvolgende elementen uit de planning 4 maanden op.

Advisering raadscommissie(s)

Voor het standpunt van de Commissie Grondgebied wordt verwezen naar het ter inzage liggende advies.

Tabel risicoparagraaf

De onderstaande tabel gaat uit van vaststelling van het bestemmingsplan. Voor de risico's welke zijn verbonden aan het niet vaststellen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de (deels onder geheimhouding verstrekte) stukken behorende bij het raadsvoorstel van september 2010.

Risico omschrijving	Soort risico	Kans	Effect	Risicoscore	Beheersingsmaatregel
Beroep Raad van State	Tijd	hoog	middel	1.	Juridische ondersteuning in beroepsprocedure inhuren.

Vergadering Gemeenteraad

Datum 25-01-'11 Nr. besl. 9

Raadssluk nr. 2.09 Afd. RO

Bestissing:

☐ Voorstel Presidium aangenomen

☒ Voorstel B en W aangenomen

☐ Initiatiefvoorstel aangenomen

☐ Aangenomen voor kennisgeving

☐ Aangehouden

☐ Af te handelen volgens procesgang

☐ _____

Burgemeester en wethouders van Geldermalsen,
de loco-secretaris, de burgemeester,
J.C. Steurrijs mr. S.W. van Schaijck

met 14 tegen 7 (Dorpsbelangen en D66) stemmen.



De raad van de gemeente Geldermalsen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 21 december 2010 nummer 3,

besluit:

1. te constateren dat het amendement van 28 september 2010 inzake Stationsgebied Oost niet uitvoerbaar is;
2. het bestemmingsplan Stationsgebied Oost alsnog conform voorstel van 28 september 2010 met inachtneming van de Nota van Beantwoording van Zienswijzen gewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 25 januari 2011, nummer 9,

de griffier,

de voorzitter,