

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan  
"Werklandschap – Overasselt"

Datum: 17 december 2009

Besluitnr

De raad van de gemeente Heumen in openbare vergadering bijeen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 17 november 2009;

gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t:

1. het bestemmingsplan "Werklandschap Overasselt", inclusief de voorgestelde wijzigingen, vast te stellen, waarbij tevens de bestemming van het pand Schoonenburgseweg 4 zodanig wordt gewijzigd dat het huidig gebruik voor detailhandel positief bestemd wordt;
2. op basis van de geactualiseerde exploitatieopzet 2009 de gronduitgifteprijsen vast te stellen op:
  - a. € 126,- exclusief btw per m2 voor de kavels waarop geen bedrijfswoning is toegestaan en € 143,- exclusief btw per m2 voor de kavels waarop wel een bedrijfswoning is toegestaan.
  - b. € 950.000,- exclusief btw voor de kavel voor de Buurderij (bestemming maatschappelijk).
3. een krediet beschikbaar te stellen van € 1.362.500,- voor de (verdere) uitvoering van het plan.
4. te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

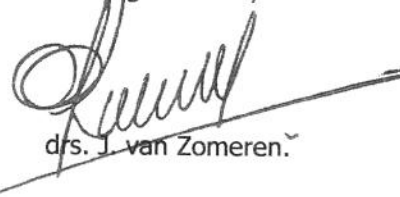
tgk

Malden, 17 december 2009  
DE RAAD VOORNOEMD;  
De raadsgriffier,



Mr. D. van Eeten, loco.

De burgemeester,



drs. J. van Zomeren.



Raadsvergadering : 17 december 2009  
Agendanummer : 09.06 A  
Onderwerp : Bestemmingsplan Werklandschap  
Wordt behandeld door : Henk van den Berg

Malden, 17 november 2009

Aan de raad,

### Voorstel

Wij stellen u voor:

1. het bestemmingsplan "Werklandschap Overasselt", inclusief de voorgestelde wijzigingen, vast te stellen;
2. op basis van de geactualiseerde exploitatieopzet 2009 de gronduitgifteprijs vast te stellen op:
  - a. € 126,- exclusief btw per m<sup>2</sup> voor de kavels waarop geen bedrijfswoning is toegestaan en € 143,- exclusief btw per m<sup>2</sup> voor de kavels waarop wel een bedrijfswoning is toegestaan.
  - b. € 950.000,- exclusief btw voor de kavel voor de Buurderij (bestemming maatschappelijk).
3. een krediet beschikbaar te stellen van € 1.362.500,- voor de (verdere) uitvoering van het plan.
4. te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

### Samenvatting

Uw raad heeft op 30 juni 2005 ingestemd met de ontwikkeling van een bedrijventerrein aan de noordwestzijde van Overasselt. Daartoe is in 2006 een samenwerkingsovereenkomst aangegaan met Theo Peters Beheer BV (verder als Peters Beheer aangeduid). Binnen de kaders daarvan is gezocht naar mogelijkheden om naast lichte bedrijvigheid en bedrijfswoningen een woonzorggebouw te realiseren. Gezien de menging van functies en het uitgangspunt dat het bedrijventerrein zowel functioneel als in de beleving met het dorp verbonden zou moeten zijn is gekozen het als "werklandschap" uit te werken. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt realisatie van het werklandschap in Overasselt juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 4 juni 2009 zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn vier ontvankelijke zienswijzen ingediend. De ingekomen zienswijzen vormen geen aanleiding het bestemmingsplan niet vast te stellen. Wel hebben enkele zienswijzen geleid tot wijziging op onderdelen van het ontwerpbestemmingsplan.

Tevens is ambtshalve een aantal wijzigingen aangebracht ten opzichte van het plan zoals dat ter visie heeft gelegen. Wij stellen u voor het ontwerpbestemmingsplan met inbegrip van deze wijzigingen vast te stellen.

De Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat voor "gronden waarop een [...]bouwplan is voorgenomen" een exploitatieplan moet worden vastgesteld. Die verplichting vervalt als het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is. Uit de exploitatieopzet is, in samenhang met de samenwerkingsovereenkomst, op te maken dat de kosten gedekt worden door de te verwachten opbrengsten. Het opstellen van een exploitatieplan kan daarmee achterwege blijven; de raad moet hiertoe expliciet besluiten

Behandeld in de raadsvergadering d.d.	
Conform voorstel, waarbij de bestemming van	
Aangehouden	
in afwijking van het voorstel is het volgende besloten: De raad zal in 2010 regelmatig projectrapportages voortgangsrapportages ontvangen.	
Stemming	ja <input type="radio"/> nee <input checked="" type="radio"/>

van  
Wegenbergh  
zal worden  
gewijzigd

## Toelichting

### *Voorgeschiedenis*

Middels een grondruil, mede tot stand gebracht door Peters Beheer, is het in de hoek van de Schoonenburgsestraat en de Kasteelsestraat in Overasselt gelegen agrarisch bedrijf verplaatst. Hiermee is de hindercirkel van dat bedrijf, die ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving belemmerde, opgeheven en heeft de gemeente de gronden op deze locatie aan kunnen kopen.

Uw Raad heeft op 30 juni 2005 ingestemd met de voorgenomen ontwikkeling van een bedrijventerrein met de mogelijkheid bedrijfswoningen te realiseren op het terrein. Om de plannen te realiseren is de gemeente een samenwerking aangegaan met Peters Beheer. Voor de samenwerking heeft u op 23 februari 2006 ingestemd met de 'globale exploitatieopzet Kasteelsestraat' voor het bedrijventerrein Overasselt. In augustus 2006 is de samenwerking vastgelegd in een overeenkomst.

Ons college heeft op 8 mei 2007 opdracht gegeven om in overleg met Peters Beheer en de provincie Gelderland een onderzoek te starten naar de haalbaarheid van de realisatie van een zorgsteunpunt op de locatie van de voormalige boerderij aan de Kasteelsestraat 5 te Overasselt. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat realisatie van het zorgsteunpunt (Buurderij) haalbaar is.

### *Invulling Werklandschap*

Het behoud van de eigenheid van het dorp en de herkenbaarheid daarvan is een belangrijk uitgangspunt geweest bij de vormgeving van het werklandschap. Het biedt plaats aan relatief lichte bedrijvigheid, kantoren, een woonzorggebouw en het realiseren van bedrijfswoningen. Door deze functiemenging wordt voorkomen dat het terrein een los van het dorp gelegen "klassiek" bedrijventerrein wordt. Om de samenhang met het dorp ook ruimtelijk te benadrukken is gekozen voor een groene verblijfszone in het gebied en wordt een kleinschalige en informele invulling van de bedrijfskavels door de indeling en de bouwregels gegarandeerd. Een variatie aan bedrijfskavels in lichte milieucategorieën en de bouw van een woonzorggebouw voorzien in de lokale behoefte.

## **Overwegingen**

Het voorliggende plan kijkt op een aantal punten af van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter visie heeft gelegen. Wij stellen u voor het plan met inbegrip van deze wijzigingen vast te stellen. Gedeeltelijk worden wijzigingen voorgesteld die voortkomen uit zienswijzen die zijn ingebracht; gedeeltelijk gaf een kritische ambtelijke toets van het plan aanleiding een aantal wijzigingen voor te stellen. Voor een volledig overzicht van de zienswijzen en de (ambtshalve) wijzigingen verwijzen wij naar de betreffende bijlage, die tevens deel uitmaakt van de toelichting op het bestemmingsplan. Een aantal belangrijke punten lichten wij hieronder toe.

### *Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen:*

- Teneinde zeker te stellen dat het bestaande bedrijf in tuin en parkmachines aan de Kasteelsestraat 9 niet in zijn bedrijfsvoering wordt beperkt, wordt de omschrijving in het bestemmingsplan aangepast. Het bedrijf heeft de bestemming "bedrijf" met de aanduiding "detailhandel grootschalig". In de definitie van detailhandel, zoals opgenomen in het ontwerpplan, is alleen levering aan particulieren mogelijk. De voorgestelde wijziging maakt het mogelijk dat ook aan overheden en instellingen geleverd kan worden en reparaties en onderhoud kunnen worden uitgevoerd.
- In reactie op de zienswijzen die door Waterschap Rivierenland is ingediend wordt aan de bijlage een onderzoek van DHV toegevoegd waarin aanvullende informatie op de waterparagraaf is opgenomen. Dit betreft de uitgangspunten van de waterberging en de berekening van de mogelijke reductie van de waterbergingscapaciteit indien de infiltratiesnelheid van de bodem in de berekening wordt betrokken.

#### *Ambtshalve wijzigingen:*

- Door tussentijdse planaanpassingen was de groenstrook aan de westzijde van het plangebied versmald en de groenstrook aan de noordzijde komen te vervallen. Daarnaast waren de bedrijfskavels aan de noordzijde van het plangebied zodanig ondiep geworden dat het realiseren van bedrijven met bedrijfswoningen daar niet mogelijk was. Omdat groene inpassing van het terrein en de mogelijkheid van het realiseren van bedrijfswoningen uitgangspunten waren van het te ontwikkelen werklandschap, wordt voorgesteld deze ongewenste aanpassing in het definitieve plan te corrigeren. Dit is mogelijk door de ontsluitingsweg door het werklandschap in zuidelijke richting te verschuiven. Daarmee wordt teruggerepen naar de oorspronkelijk stedenbouwkundige opzet zoals die ook eerder in raadscommissie gepresenteerd is. Deze maatregel maakt bedrijfswoningen nu op een groot deel van het werklandschap mogelijk, in lijn met de kaders die door uw raad zijn vastgesteld. Alleen de bedrijfskavels die direct aan de Schoonenburgseweg gelegen zijn krijgen niet de mogelijkheid een bedrijfswoning te realiseren. De reden hiervoor is dat de geluidsbelasting vanwege het verkeer op de Schoonenburgseweg op zulke woningen te hoog zou zijn. In dit gebied zijn bedrijven met een lage milieucategorie toegestaan, alsmede kantoren. Met name bij kantoren is de noodzaak voor bedrijfswoningen in het algemeen niet aanwezig.
- Op verzoek van de partijen die het woonzorggebouw (de "buurderij") ontwikkelen is het aan hen te leveren oppervlak teruggebracht. Voorgesteld wordt ook het bestemmingsvlak voor deze functie aan te passen. Deze aanpassing maakt het mogelijk een groen ingepaste bedrijfskavel toe te voegen. Vanwege de ligging nabij het woonzorggebouw wordt voorgesteld voor dat perceel de laagste milieucategorie te hanteren. Dit draagt daarmee tevens bij aan de variëteit van de te vestigen bedrijven. Het aanpassen van de omvang van het bestemmingsvlak voor het woonzorggebouw maakt het mogelijk tegelijkertijd het groengebied ten zuiden van dat bestemmingsvlak recht te trekken en te verruimen. Hierdoor ontstaat een logischer groene ruimte in het verlengde van de Laagstraat; ook hier wordt teruggerepen naar de oorspronkelijke uitgangspunten van het plan.
- Door de wijzigingen is sprake van een kleine afname van uitgeefbaar gebied. De financiële haalbaarheid van het plan komt hiermee niet onder druk; de aanpassingen vallen binnen de oorspronkelijke uitgangspunten voor de exploitatie.
- In de groenbestemming ten zuiden van het vlak "maatschappelijke bestemmingen" wordt een ontheffingsmogelijkheid opgenomen. Burgemeester en wethouders kunnen hier ontheffing verlenen voor de bouw van maximaal twee (bij)gebouwen van elk maximaal 30m<sup>2</sup> ten behoeve van het agrarisch museum.

De voorgestelde wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter visie heeft gelegen zijn niet onaanzienlijk. Ze bewerkstelligen echter dat het plan beter aansluit bij de eerder geformuleerde uitgangspunten. Door met name het verschuiven van de weg, het aanpassen van het bestemmingsvlak van de "buurderij" en het opnieuw opnemen van de afscherpende groenstroken kan meer recht worden gedaan aan de nadrukkelijk gewenste landschappelijke inpassing, de aansluiting van het werklandschap bij het bestaande dorp (visueel en functioneel) en de mogelijkheid om bedrijfswoningen te realiseren. Het voorgestelde plan geeft naar ons inziens betere mogelijkheden dan het ontwerpplan om van het werklandschap een levendig, afwisselend en toegankelijk gebied te maken, dat een toegevoegde waarde heeft voor de economische en sociale leefbaarheid in het dorp.

#### **Participatie.**

Het plan is opgezet in samenspraak met exploitatiepartner Peters Beheer. Daarnaast is het Dorpsplatform Overasselt vanaf het begin bij de ontwikkeling van het plan geweest als klankbord voor de te bereiken beeldkwaliteit.

De plannen voor de "buurderij" zijn ontwikkeld in nauwe samenwerking met Oosterpoort Wooncombinatie, Dichterbij, Centrum voor Welzijn Wonen en Zorg Malderburch, en museum De Garstkamp.

## **Procedure**

### *Inspraak (op grond van gemeentelijke inspraakverordening)*

Op grond van de "Inspraakverordening gemeente Heumen" is het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd van woensdag 30 juli 2008 tot woensdag 10 september 2008. In totaal zijn zes zienswijzen kenbaar gemaakt. Naar aanleiding van de zienswijzen is het plan op enkele onderdelen aangepast.

### *Overleg met instanties (op grond van artikel 3.1 lid 1 Besluit ruimtelijke ordening)*

Uit het vooroverleg met de VROM-inspectie, de provincie Gelderland en het Waterschap rivierenland zijn enkele adviezen en opmerkingen voortgekomen die tot aanpassingen in het ontwerpplan hebben geleid. Voor de adviezen en de reactie daarop wordt naar de betreffende bijlage bij het bestemmingsplan verwezen.

### *Zienswijzen (op grond van artikel 3.8 lid 1 Wet ruimtelijke ordening)*

Het ontwerpplan heeft vanaf 4 juni 2009 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn vier ontvankelijke zienswijzen ingediend. Op de aanpassingen van het plan ten gevolge van de zienswijzen is hierboven ingegaan; voor de integrale zienswijze en de reactie daarop wordt naar de betreffende bijlage bij het bestemmingsplan verwezen.

## **Financiën**

### *Exploitatieplan*

In het plan wordt de bouw van woningen en andere hoofdgebouwen mogelijk gemaakt. Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat uw raad dan een exploitatieplan dient vast te stellen. Uw raad kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is, er geen noodzaak is om een tijdvak of fasering af te spreken en het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid onder b, c of d van de Wro niet noodzakelijk is. Het verhaal van kosten van de grondexploitatie is verzekerd middels de overeenkomst met Peters Beheer van 29-08-2006 en de overeenkomst met de bij het zorgsteunpunt betrokken partijen van 27-05-2009. Evenmin is er noodzaak om een tijdvak of fasering af te spreken of het stellen van eisen of regels. Om die reden stellen wij u voor te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

### *Samenwerking Peters Beheer*

De samenwerking komt er in hoofdlijnen op neer dat de grondexploitatie voor rekening en risico van beide partijen gezamenlijk geschiedt, de gemeente voorfinanciert, Peters Beheer daartoe borgstelling geeft en Peters Beheer –onder voorwaarden- de bouwclaim heeft voor de uit te geven kavels. De gezamenlijke grondexploitatie loopt tot alle kavels zijn uitgegeven met een maximum termijn van vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Na het verstrijken van de maximum termijn nemen Peters Beheer en de gemeente ieder de helft van de overgebleven kavels af. De bouwclaim van Peters Beheer vervalt in dit geval voor de kavels die de gemeente afneemt.

### *Grondexploitatie*

Voor de uitvoering van het Werklandschap conform het ter vaststelling voorliggend bestemmingsplan is een geactualiseerde grondexploitatie met peildatum 1 januari 2010 opgesteld. Deze geeft een zo goed mogelijk beeld van de gemaakte en nog te maken kosten voor het exploiteren van het plangebied en de te verwachten opbrengsten. De grondexploitatie moet inzicht geven in de economische uitvoerbaarheid en vormt de basis voor het vaststellen van de gronduitgifteprijsen.

In de grondexploitatie zijnde volgende gronduitgifteprijsen opgenomen:

categorie	Gloobaal uit te geven m2	Uitgifteprijs exclusie btw
Kavels bedrijven met woning	Ca. 23524m2	€ 143,-/m2
Kavels bedrijven zonder woning	Ca. 7476 m2	€ 126,-/m2
Kavel 'maatschappelijk' (Buurderij)	Ca. 6000 m2	€ 950.000,- (kavelprijs inclusief bestaande woning)

Conform de overeenkomst is met Peters Beheer overleg gevoerd over de voorgestelde gronduitgifteprijsen. Deze prijzen zijn marktconform en dekken alle kosten van de exploitatie. In de exploitatieopzet is rekening gehouden met een kostenstijging van 2% en een stijging van de kavelprijzen met 1% per jaar. Vooralsnog wordt, uitgaande van een exploitatieduur van 5 jaar een resultaat geraamd van ca. € 582.000,-.

Voor een specificatie van alle geraamde kosten en berekende grondopbrengsten wordt verwezen naar de voor u ter inzage liggende grondexploitatieberekening van het plangebied Werklandschap Overasselt.

Het uiteindelijk werkelijk te behalen resultaat zal conform de overeenkomst met Peters Beheer worden gedeeld. Over de kostentoe wijzing voor de resultaatdeling wordt nog overlegd.

#### *Financiering en dekking*

Op basis van de exploitatieraming worden de totale kosten van het exploitatiegebied gedekt door de verkoop van bedrijfskavels € 941.976,-, woon-werkkavels € 3.363.932,-, de kavel van de Buurderij € 450.000,- en het voormalige woonhuis van de boerderij (incl. grond) € 500.000,-. Vooralsnog wordt vóór de overeengekomen deling een positief resultaat van de grondexploitatie verwacht van € 582.469,-. Alle genoemde bedragen zijn excl. btw.

#### *Kredietaanvraag*

Op basis van de kostenramingen opgenomen in de samengestelde exploitatie-opzet is voor de (verdere) uitvoering van het plan een krediet nodig van in totaal € 1.362.500,-. Dit bedrag betreft de geraamde onderzoeks-, plan- en infrakosten. Wij verzoeken u de benodigde budgetten beschikbaar te stellen.

#### *Risico's*

Het Werklandschap zal net als de meeste andere exploitatieprojecten last ondervinden van de huidige slechte financiële situatie. Dit kan leiden tot vertraagde uitgifte en kan effect hebben op het resultaat van de grondexploitatie. Daarnaast is er het gebruikelijke risico van onvoorziene kosten.

JWH/TGK

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN HEUMEN;  
De secretaris, De burgemeester,

drs. J. Wijnia

drs. J. van Zomeren

Bijlagen (ter inzage voor raadsleden en te raadplegen op [www.heumen.nl](http://www.heumen.nl) > snel naar .... vergaderingen > raad 17 december 2009):

- Bestemmingsplan Werklandschap Overasselt
- Regels bestemmingsplan Werklandschap Overasselt
- Zienswijzes en reacties op bestemmingsplan Werklandschap Overasselt