

RAADSVOORSTEL GEMEENTE MILLINGEN AAN DE RIJN

Agendapunt: M3.1
Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Schoollocatie, inclusief kredietvoting,
Vergadering B&W: 10 januari 2012
Raadsvergadering: 7 februari 2012
Commissievergadering: n.v.t.
Portefeuillehouder: Wethouder P. Wassink
Ambtenaar: C. Sleyfer
Kenmerk: RVS122143

Wat stellen we voor?

1. Geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
2. Het (digitale) bestemmingsplan "Schoollocatie, Chopinstraat 3" ongewijzigd vast te stellen;
3. Om een krediet ad € 555.635,- te voteren voor uitvoering van de herinrichting van de openbare ruimte, inclusief sloopkosten en bijkomende werkzaamheden;
4. Dekking van de kosten uit verkregen ISV-subsidie ad € 530.635,- en deels zijnde € 25.000,- uit de meeropbrengst grondverkoop;
5. De resterende meeropbrengst uit grondverkoop ad € 21.621,50 toe te voegen aan de reserve Omslag Bovenwijkse Voorzieningen.

Aan de gemeenteraad,

1. Wat is de aanleiding?

Om de bouw van 21 appartementen nabij de voormalige schoollocatie mogelijk te maken, is een juridische ondergrond, oftewel een bestemmingsplan, noodzakelijk. Tevens biedt het bestemmingsplan een planologische regeling voor de reeds vergunde plan fase 1 waarin een gebouw met kinderopvang en 20 appartementen mogelijk is gemaakt. Tot slot wordt de herinrichting van de omgeving rondom de gebouwen en 't Gengske in het bestemmingsplan meegenomen.

2. Waarom nu naar de raad?

Uw raad is het bevoegde orgaan dat al dan niet een exploitatieplan en een bestemmingsplan kan vaststellen.

3. Wat willen we bereiken?

Het doel van een vastgesteld bestemmingsplan "Schoollocatie, Chopinstraat 3" is het verkrijgen van een juridische basis voor de beoogde plannen om de appartementen te realiseren.

4. Argumenten of waarom dit voorstel?

1.1 Er is een exploitatieovereenkomst gesloten tussen Waardwonen en gemeente die het kostenverhaal van het bestemmingsplan anderszins verzekert.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op een aangewezen bouwplan in de zin van artikel 6.12 Wro. Dat betekent dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld, tenzij het kostenverhaal van het plan op een andere wijze is verzekerd. Dit kan door bijvoorbeeld een exploitatieovereenkomst te sluiten. Op 23 maart 2011 is de overeenkomst tussen Waardwonen en de gemeente gesloten. Op 24 februari 2011 heeft het voor uw raad ter inzage gelegen. Het kostenverhaal is zodoende op een andere wijze verzekerd. Vanaf bovengenoemde data is uit gesprekken tussen een zorginstantie, Waardwonen en de gemeente gebleken dat de mogelijkheid bestaat dat de zorginstantie appartementen uit fase 2 van het project Schoollocatie gaat afnemen. Mochten de woningen door een zorginstantie worden afgenomen, dan biedt de reeds gesloten anterieure overeenkomst geen afdoende regeling inzake de benodigde aanpassingen van de woningen. De gesloten anterieure overeenkomst (d.d. 29 maart 2011) blijft van kracht blijft, met dien verstande dat een addendum een onlosmakelijk onderdeel vormt bij de overeenkomst. Het addendum is (vertrouwelijk) bijgevoegd.

2.1 Er is geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Het bestemmingsplan heeft de reguliere procedure doorlopen. Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 4 november 2011 tot en met 15 december 2011 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen. Er is geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

5. Wat zijn kanttekeningen bij dit voorstel?

De voorwaarden waaronder de ISV wordt verkregen worden ook gesteld aan de ontwikkelaar. Deze worden nog nader uitgewerkt en vastgelegd. Indien uiteindelijk van de provincie een lager subsidiebedrag wordt verkregen, zijn de financiële consequenties voor de ontwikkelaar.

6. Financiën

Ten aanzien van het bestemmingsplan is het kostenverhaal privaatrechtelijk geregeld via een exploitatieovereenkomst d.d. 29 maart 2011 en het addendum.

Wij zijn met ontwikkelaar Waardwonen in de exploitatieovereenkomst overeengekomen dat zijn verantwoordelijk zijn voor de aanleg en de inrichting van het openbare gebied, inclusief alle bijkomende werken, exclusief de verwijdering van de units waarin het Kinderdagverblijf tijdelijk is gehuisvest. Op basis van de door Waardwonen overlegde berekening is de bijdrage hierin bepaald op ten hoogste € 530.635,-. Over de voorwaarden waarop en de termijnbetalingen aan de ontwikkelaar worden nog nadere afspraken gemaakt en schriftelijk vastgelegd. Verder rekening te houden met een bedrag van € 5.000,- betreffende beoordeling bestek en toetsing van kwaliteit

Om fiscale redenen geven wij zelf voor eigen rekening en risico opdracht voor het verwijderen van de units. De kosten hiervan worden geraamd op € 20.000,-.

Met de ontwikkelaar is verder in genoemde overeenkomst een koopsom overeengekomen voor de door de gemeente in te brengen gronden binnen het plangebied, 2^e fase, niet zijnde openbaar gebied, van € 472.621,50 k.k.. De gronden staan op de balans voor een bedrag van € 426.000,-.

Met ontwikkelaar is verder overeengekomen dat een bedrag van € 4.000,- excl. Btw wordt betaald als afkoop van de onderhoudsplicht voor de groenvoorziening. De kosten en inkomsten zijn niet in bovengenoemde bedragen begrepen en worden te zijner tijd verantwoord op de exploitatie.

In de dekking van de kosten betreffende aanleg en de inrichting van het openbare gebied is tot een bedrag van € 530.635,- voorzien middels verkregen ISV subsidie. De overige kosten ad € 25.000,- kunnen worden gedekt uit de meeropbrengst van de verkochte gronden. Daarna resteert er nog een positief resultaat van € 21.621,50 dat toegevoegd kan worden aan de reserve Omslag Bovenwijkse Voorzieningen.

Resumerend zijn de financiële mutaties als volgt:

1. Opbrengst grond:	€ 472.621,50
2. ISV-bijdrage:	" 530.635,00
Totaal inkomsten:	€ 1.003.256,50
Af:	
3. Kosten inrichting openbare ruimte:	€ 555.635,00
4. Afboeking boekwaarde:	" 426.000,00
Resteert:	€ 21.621,50

Gelet op de aangegane overeenkomst met ontwikkelaar is uitstel van het project onontkoombaar en gelet op de te realiseren inkomsten, zijnde grondverkoop en ISV-subsidie, is uitvoering van het project gewenst. Dergelijke projecten wordt afzonderlijk aan u raad voorgelegd en niet in de primitieve begroting opgenomen, mede gezien de planning van vele factoren afhankelijk en geen absoluut gegeven is.

7. Communicatie

Ten behoeve van inspraak en vooroverleg heeft voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen. Er zijn geen inspraakreacties ontvangen, wel zijn er drie vooroverlegreacties ingediend. Zie voor de beantwoording daarvan de nota inspraak en vooroverleg in het bestemmingsplan.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vervolgens ter inzage gelegen van 4 november 2011 tot en met 15 december 2011. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal het plan worden gepubliceerd in de Staatscourant, de Rozet en op de internetsites www.millingen.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Tegen het vaststellingsbesluit staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8. Uitvoering en is evaluatie nodig?

Wanneer er geen beroep is aangetekend bij de Raad van State, is het bestemmingsplan 'Schoollocatie, Chopinstraat 3' onherroepelijk. De bouwvergunning kan dan spoedig worden verleend.

Voor deze bestemmingsplanprocedure wordt evaluatie niet nodig geacht.

Burgemeester en wethouders van Millingen aan de Rijn,

De secretaris, _____ De burgemeester,

P.G.H.M. van den Brink

M.H.F. Schuurmans - Wijdeven

9. Bijlagen bijgevoegd

-

10. Bijlagen ter inzage

- Digitale versie bestemmingsplan "Schoollocatie, Chopinstraat 3" (www.ruimtelijkeplannen.nl en <http://webservice.crotec.nl/module3/gmaps.asp?project=MILLINGEN&x=6.04578&y=51.86163>)
- Analoge versie bestemmingsplan "Schoollocatie, Chopinstraat 3"
- B&W voorstel
- overzicht kosten en inkomsten herontwikkeling v.m. schoollocatie.

- **VERTROUWELIJK:** Addendum anterieure overeenkomst over grondexploitatie en (ver)koopovereenkomst Schoollocatie



De raad der gemeente Millingen aan de Rijn;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 10 januari 2012

overwegende

dat er een exploitatieovereenkomst gesloten is tussen Ontwikkelaar Waardwonen en gemeente die het kostenverhaal van het bestemmingsplan anderszins verzekert,

dat er geen aanleiding is om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;

dat kredietvoting voor de realisering van het project betreffende de aanleg en inrichting van het openbaar gebied noodzakelijk is en dat in de dekking van de kosten is voorzien.

besluit :

1. Geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
2. Het (digitale) bestemmingsplan "Schoollocatie, Chopinstraat 3" ongewijzigd vast te stellen;
3. Een krediet ad € 555.635,- te voteren voor uitvoering van de herinrichting van de openbare ruimte, inclusief sloopkosten;
4. Dekking van de kosten uit verkregen ISV-subsidie ad € 530.635 en deels zijnde € 25.000,- uit de meeropbrengst grondverkopen;
5. De resterende meeropbrengst uit grondverkopen ad € 21.621,50 toe te voegen aan de reserve Omslag bovenwijkse voorzieningen;.
6. De begroting dien overeenkomstig te wijzigen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad der gemeente Millingen aan de Rijn op 7 februari 2012,

De raadsgriffier,

J.A.M. van Workum

De voorzitter,

M.H.F. Schuurmans - Wijdeven