



Raadsvoorstel

Agendapunt	7a
Raadsvergadering	15 juli 2020
Portefeuillehouder	B. Brink
Begrotingsprogramma	Ruimtelijke ordening
Onderwerp	Ontwerp verklaring van geen bedenkingen en grondexploitatie 23 grondgebonden woningen Vahstalterrein.

Besluit om:

1. Afgeven van een ontwerpverklaring van geen bedenkingen zoals bedoeld in artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), voor het afwijken van het bestemmingsplan Tiel West ten behoeve van het realiseren van 23 grondgebonden woningen op de hoek Brugstraat – Nieuwe Tielseweg, het zgn. Vahstalterrein.
2. De onder 1. genoemde ontwerpverklaring van geen bedenkingen als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken wanneer er geen zienswijzen tegen de ontwerpverklaring en het ontwerpbesluit zijn ingediend.
3. De bijgevoegde grondexploitatie vast te stellen en het verlies, ad ongeveer € 218.000,-, ten laste te brengen van de Algemene Reserve Grondexploitaties
4. De opgelegde geheimhouding omtrent de grondexploitatie te bekrachtigen op grond van artikel 25 Gemeentewet,

Inleiding

Op 25 mei 2016 is door de raad besloten het Vahstalterrein te benutten voor het realiseren van grondgebonden woningen. In de jaren daarna is er overleg geweest met Van Wanrooij. Van Wanrooij is gekozen omdat deze, samen met woningcorporatie Thius (voormalige woningcorporatie SCW), een grondpositie heeft op het Vahstalterrein, aan de zijde van de Nieuwe Tielseweg. Thius heeft aangegeven geen belangstelling te hebben om te participeren in de herontwikkeling van het Vahstalterrein. Met Van Wanrooij is vervolgens een anterieure overeenkomst gesloten.

Beoogd effect

Het realiseren van 23 grondgebonden woningen.

Argumenten

- 1.1 *Het realiseren van het plan verbetert de ruimtelijke kwaliteit en past bij de doelstelling om de draagkracht van Tiel te versterken.*

Door de realisatie van het plan verbetert de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Het tijdelijk parkeerterrein wordt omgezet in een woongebied. Het betreft allemaal koopwoningen waarbij gekeken is naar de mogelijkheden voor het wat duurdere segment.



Realisatie van het plan voor de 23 woningen betekent dat dit deel van Tiel, nabij de binnenstad, op een stedenbouwkundig aanvaardbare wijze wordt ingevuld. Het Vahstalterrein wordt bebouwd in dezelfde stijl als het enkele jaren geleden gerealiseerde Rioterrein.

Het parkje bij de rotonde is een waardevol element vanwege:

- Groen (speel) element in een verder "stenen" kinderrijke buurt
- Verbinding met groengebied aan de zuidzijde van de Nieuwe Tielseweg
- Gewenst in het kader van klimaatadaptatie/hittestress.

1.2 De woningen passen binnen de recent vastgestelde woonvisie

Op grond van de recent vastgestelde woonvisie dient de nieuwbouw van woningen bij voorkeur binnenstedelijk plaats te vinden. Het realiseren van grondgebonden woningen op het Vahstalterrein geeft hier invulling aan (juist voor grondgebonden woningen zijn binnenstedelijk te weinig locaties beschikbaar, dit in tegenstelling tot appartementen). Op grond van de woonvisie is er ruimte voor het woningbouwprogramma behorende bij dit plan.

1.3 Het realiseren van woningbouw past binnen eerdere besluitvorming

Al sinds de planvorming rond het Rioterrein was het de bedoeling dat ook het Vahstalterrein zou worden benut voor woningbouw. Om woningbouw op het Vahstalterrein mogelijk te maken is een onteigeningsprocedure gevolgd

1.4 Participatie is in het algemeen positief verlopen

Op 28 mei 2020 is een avond georganiseerd voor de omwonenden. Door Van Wanrooij is het plan en de procedure toegelicht. Tijdens deze avond is ook expliciet gevraagd naar de mening over het plan. Hierop is in het algemeen positief gereageerd: goed dat er wordt gebouwd en dat het laagbouw betreft. Kanttekening betrof het aantal parkeerplaatsen dat wordt aangelegd. Er zijn volgens de normen overigens voldoende parkeerplaatsen als er wordt gekeken naar het totale gebied Vahstalterrein-Beursplein-Rioterrein, rekeninghoudend met de plannen voor het Beursplein en het Vahstalterrein

2.1 Het opnieuw voorleggen aan uw raad bij geen zienswijzen is overbodig

Uw raad maakt haar afweging bij de ontwerpverklaring van geen bedenkingen. Wanneer er geen zienswijzen worden ingediend op de ontwerpverklaring, is er geen sprake van nieuwe omstandigheden en is een nieuwe afweging dus niet aan de orde. In deze situatie kan ons college komen tot directe besluitvorming omtrent de Wabo-vergunning en kan deze worden afgegeven.

3.1 In de grondexploitatie is een link gelegd met de verkoop van de locatie Beursplein

Bijzonder element in de grondexploitatie is een bijdrage van € 250.000,- vanuit de verkoop van de locatie Beursplein. Reden daarvoor is dat de gronden zoals aangegeven in de bijlage "Perceel Tinnegieter ten behoeve van de locatie Beursplein" eigenlijk onderdeel uitmaken van het Vahstalterrein. Deze gronden zijn daarom ook betrokken bij de gesprekken over de herontwikkeling van het Vahstalterrein. In 2018 bleek echter dat het voor de verkoopopbrengst van de locatie Beursplein gewenst is dit perceel niet mee te nemen bij de herontwikkeling van het Vahstalterrein, maar het te betrekken bij de verkoop van de locatie Beursplein. Het perceel

maakt een optimalere invulling van de locatie Beursplein mogelijk. Dit is getaxeerd op € 250.000,-.

3.2 Het ligt voor de hand het tekort ten laste te brengen van de reserve grondexploitatie
Het Vahstalterrein is een nog op te starten grondexploitatie. Voordelige en nadelige resultaten komen ten gunste of ten laste van de Algemene Reserve Grondexploitaties (ARG). De ARG biedt voldoende ruimte om het nadelige resultaat nu af te dekken. De ARG is met de verrekening van dit tekort nog zo positief als recent besproken rondom Bleekveld

4.1 De grondexploitatie is geheim vanwege de financiële belangen van de gemeente.
De gemeentelijke financiële belangen kunnen, bij voorbeeld in het kader van aanbestedingen, worden geschaad als de bedragen zoals opgenomen in de grondexploitatie openbaar worden.

Kanttekeningen

1.1 Kunnen de parkeerplaatsen van het Vahstalterrein worden gemist?

Het Vahstalterrein is enkele jaren geleden ingericht als tijdelijk parkeerterrein in verband met het realiseren van de WLP.

Voor de huidige gebruikers van het Vahstalterrein is er voldoende alternatieve parkeergelegenheid op Het Taluud.

Aanpak / uitvoering

De ontwerpverklaring van geen bedenkingen wordt samen met het ontwerp besluit over de Wabo-vergunning ter inzage gelegd. Gedurende 6 weken kunnen zienswijzen worden ingediend op zowel het ontwerp besluit als op de ontwerpverklaring van geen bedenkingen.

Wanneer zienswijzen worden ingediend op de ontwerpverklaring van geen bedenkingen, worden deze aan uw raad voorgelegd teneinde deze te betrekken bij de besluitvorming over de definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Wanneer er geen zienswijzen worden ingediend op de ontwerpverklaring, wordt deze ontwerpverklaring aangemerkt als de definitieve verklaring van geen bedenkingen. Hiermee kan ons college komen tot directe besluitvorming omtrent de Wabo-vergunning.

Communicatie

De tervisielegging van de (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen en de (ontwerp)omgevingsvergunning zullen, conform de wettelijke eisen, in de Zakengids en in de Staatscourant worden gepubliceerd.

Financiën

De grondexploitatie resulteert in een tekort van € 218.000,-.

Tekorten in de grondexploitatie worden gedekt uit de Algemene Reserve Grondexploitaties. Deze reserve bedraagt momenteel € 514.088. Hierin is de jaarrekening 2019 verwerkt.

Bijlage(n)

- Ruimtelijke onderbouwing plus bijlagen;
- Concept raadsbesluit

- Aanvraag omgevingsvergunning
- Ontwerp besluit Wabo-vergunning
- Perceel Tinnegieter ten behoeve van de locatie Beursplein
- Grondexploitatie, geheim

Burgemeester en wethouders van Tiel,
de secretaris, de burgemeester,

Advies commissie ruimte d.d.: 30 juni 2020

De commissieleden kunnen zich vinden in de beslispunten en adviseren om het voorstel te plaatsen op de lijst van hamerstukken voor de raadsvergadering van 14 juli 2020

Tiel, d.d. 30 juni 2020
de commissiegriffier,

Beslissing raad d.d.: 13 juli 2020
de griffier,

Zonder beraadslaging en zonder hoofdelijke stemming aangenomen
jvtiel

Meer informatie:

Team:	Regie op Ruimte
Contactpersoon:	I.Kleijngeld/M.de Ligny
Telefoon:	06-25341950
E-mail:	ikleijngeld@tiel.nl ,

7a – raadsvoorstel – 13 juli 2020