

Bijlage 20: effecten van de 6e, 7e en 8e partiële herziening van het Bestemmingsplan Buksloterham op het Exploitatieplan Buksloterham 5e herziening reparatie

In het kader van de gebiedsontwikkeling Buksloterham wordt er, parallel aan de werkzaamheden van de 5^e herziening Exploitatieplan (EP) reparatie, een 6^e, 7^e en 8^e partiële herziening Bestemmingsplan (BP) opgesteld. De 6^e gaat over de wijziging van het zuidelijke tracé van de Westelijke Ontsluiting. De 7^e gaat over de planologische wijzigingen in de Papaverhoek. De 8^e gaat over de wijziging van het planologisch mogelijke programma op kavel 19 (vanwege de aanstaande ontwikkeling van deze kavel). Hiernaast zijn er nog een aantal partiële herzieningen in voorbereiding maar aangezien de inhoud hiervan nog niet helder is zijn deze niet opgenomen in de voorliggende notitie.

Het EP is onlosmakelijk verbonden met het BP en inhoudelijke wijzigingen die voortkomen uit een BP of een partiële herziening van het BP dienen meegenomen te worden in de volgende herziening van het EP. Voor het EP Buksloterham geldt het uitgangspunt dat wijzigingen vanuit een BP enkel worden meegenomen wanneer het BP of herziening van het BP een onherroepelijke status heeft.

Bij het in procedure brengen van dit ontwerp EP hebben bovengenoemde partiële herzieningen van het BP nog geen onherroepelijke status en zijn dus niet verwerkt in het EP. In deze bijlage wordt tekstueel toegelicht wat de eventuele effecten zijn van de 6^e, 7^e en 8^e partiële herziening Bestemmingsplan (BP) in het geval van verwerking in het Exploitatieplan (EP) Buksloterham 5^e herziening reparatie.

6^e partiële herziening BP Westelijke Ontsluiting

De 6^e partiële herziening BP betreft de verschuiving van het zuidelijke gedeelte van de westelijke ontsluiting (WO) in oostelijke richting. Dit is in lijn met de eerdere 5^e partiële herziening waarbij de verschuiving van het noordelijke gedeelte van de WO al mogelijk is gemaakt. Deze herziening is louter een vertaling van het op te schuiven wegtracé binnen het huidige juridisch planologisch kader. De insteek van deze herziening is een beleidsneutrale herziening ten opzichte van het geldende bestemmingsplan uit 2009: er worden geen nieuwe bestemmingen of functies toegevoegd en er wordt niet voorzien in een uitbreiding van vierkante meters bruto vloeroppervlak (bvo) programma ten opzichte van het geldende bestemmingsplan 'Buksloterham' uit 2009.

Effect en wijzigingen voor het EP:

- Verschuiving van de WO in oostelijke richting vraagt om een aanpassing van de kavelkaart en de kaart werkzaamheden openbare ruimte.
- Partiële herziening BP heeft geen effect op de kosten en opbrengsten en zodoende geen effect op de hoogte van de exploitatiebijdragen.

7^e partiële herziening BP Papaverhoek

Deze herziening moet ervoor zorgen dat de Papaverhoek in samenhang en versneld ontwikkeld kan gaan worden. De herziening BP maakt oa. mogelijk een aangepaste programmamix, hogere bebouwingsdichtheid en een aangepast wegprofiel. De scope van deze herziening BP bevat twee eigen grondkavels: kavel 30 en 33.

Effect en wijzigingen voor het EP:

- Wat betreft begrenzing neemt het kaveloppervlak van kavel 32 toe, krijgt erfpachtkavel 36 verschillende fsi's wat een splitsing van kavel 36 noodzakelijk maakt en worden de profielen van de Korte Papaverweg en Papaverhoek verbreed wat daarmee ook effect heeft op de kaveloppervlakten van de kavels. Deze wijzigingen dienen verwerkt te worden op de kavelkaart en kaart werkzaamheden openbare ruimte.
- Aan de kostenkant zorgt onder andere de verbreding van de wegprofielen voor een wijziging in de hoogte van de kosten wat betreft herinrichting van de wegen en sanering van de kavels.
- Met de bebouwingsdichtheid die deze partiële herziening BP mogelijk maakt zal de grondopbrengst voor de betreffende kavels naar verwachting stijgen. Dit heeft een effect op de bruto exploitatiebijdragen van zowel de kaveleigenaren onderdeel van deze partiële herziening alsook voor de overige kaveleigenaren in het EP. Met de kanttekening dat dit effect beperkt kan zijn wanneer middensegment wonen, wat mogelijk wordt gemaakt in deze partiële herziening BP, wordt overgenomen in het EP voor de betreffende kavels. Middensegment wonen kent namelijk een lagere grondprijs als vrije sector wonen en is nog geen onderdeel van het vigerende EP.
- Voor de particuliere kavels 30 en 33, als onderdeel van deze partiële herziening BP, wordt onder andere de fsi verhoogd en wonen toegestaan. Dit zorgt voor een hogere opbrengstpotentie voor deze kavels, daarmee een hogere bruto exploitatiebijdrage en naar verwachting ook een hogere netto exploitatiebijdrage.

8^e partiële herziening BP kavel 19

Deze herziening heeft enkel betrekking op kavel 19 (gemeentelijke kavel). De aanleiding voor deze herziening is dat de beoogde ontwikkeling in strijd is met de bouwregels van het huidige bestemmingsplan. Op hoofdlijnen maakt deze herziening een aanpassing mogelijk van de fsi van 3,0 naar 3,5. De bestemming 'gemengd' en het percentage wonen van 70% blijft gehandhaafd.

Effect en wijzigingen voor het EP:

- Deze partiële herziening BP heeft geen effect op de begrenzing en naar verwachting ook niet op de kosten in het EP.
- Aanpassing van de fsi zal zorgen voor een stijging van de grondopbrengst voor deze kavel.
- Deze stijging wordt gedempt door het toepassen van middeldure huur en een woningbouwverdeling van 40/40/20 (sociaal/middeldure huur/vrije sector) tov de huidige verdeling in het EP van 30/0/70.
- Naar verwachting heeft deze partiële herziening BP een beperkt effect op de hoogte van de exploitatiebijdragen in het EP. Door enerzijds een stijging van de fsi maar anderzijds het toepassen van middeldure huur zal de grondopbrengst voor gemeentelijke kavel 19 niet aanzienlijk wijzigen.