

■ Raadsvoorstel

Raadsvergadering d.d. 7 februari 2013
Casenummer AB12.01128
Raadsvoorstelnummer RV2012-111 (gewijzigd)

■ Gemeente Bussum

Vaststellen bestemmingsplan De Engh-Roodborstlaan 30 en exploitatie

Brinklaan 35

Postbus 6000
1400 HA Bussum

Telefoon (035) 69 28 888
Fax (035) 69 28 500
Website: www.bussum.nl
E-mail: info@bussum.nl

- Aan de gemeenteraad.

0. SAMENVATTING

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan De Engh-Roodborstlaan 30 vast te stellen en een uitvoeringskrediet te voteren om de bouw van drie woningen en de aanleg van een tweede ontsluitingsweg voor de toekomstige gebiedsontwikkeling van het deelplan Kolonel Palmkazerne (Crailo) mogelijk te maken.

1. INLEIDING

In 2009 heeft de commissie Ruimte ingestemd met het Voorlopig voorontwerp bestemmingsplan Kolonel Palmkazerne. In dit bestemmingsplan was ook de herontwikkeling van de locatie Roodborstlaan (het voormalige Protestants Militair Tehuis de Palmpit) meegenomen. Aangezien de herontwikkeling van de Kolonel Palmkazerne is vertraagd hebben wij de locatie Roodborstlaan 28-30 in een apart bestemmingsplan opgenomen met het doel de beoogde woningbouw op deze locatie mogelijk te maken. Ook de tweede ontsluitingsweg naar de Kolonel Palmkazerne wordt reeds voor het grootste deel gerealiseerd.

2. INHOUDELIJK

Het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan behelst de ontwikkeling van drie woningen en de aanleg van een tweede ontsluitingsweg naar de toekomstige woningbouwlocatie Kolonel Palmkazerne.

Ontsluitingsweg Palmvogellaan

Uit overleg met de provincie is gebleken dat de noodzaak van een tweede ontsluiting naar de Kolonel Palmkazerne wordt onderschreven en de provincie is bereid een bijdrage in de kosten te bespreken.

De ontsluitingsweg naar de Kolonel Palmkazerne wordt grotendeels al aangelegd omdat deze ook dient ter ontsluiting van de drie woningen. Zodra de afspraken met de provincie over de bijdrage in de kosten van aanleg zijn vastgelegd kan de weg naar de Kolonel Palmkazerne worden afgerond.

Grondexploitatie/exploitatieplan

Voor u ligt ter inzage de grondexploitatie. De kosten worden gedekt door verkoop van de gronden en de bijdrage van de provincie in de aanleg van de ontsluitingsweg naar de Kolonel Palmkazerne. De exploitatie is sluitend. Omdat de grond volledig eigendom van de gemeente is en de exploitatie wordt gedekt door verkoop van de grond en de provinciale bijdrage is de

Inlichtingen bij:
M. Herrngreen (RUIMTE)

Doorkiesnummer:
035-6928882

E-mail adres
thher@bussum.nl

verplichting tot kostenverhaal niet aan de orde en kan de vaststelling van een exploitatieplan achterwege blijven. Op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro wordt voorgesteld in dit geval geen exploitatieplan vast te stellen.

Volkshuisvestingsbeleid

Op grond van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid wordt binnen elke herontwikkeling gestreefd naar een programma met 1/3 goedkoop, 1/3 middelduur en 1/3 duur.

Onderzocht is of op deze locatie ook sociale woningbouw mogelijk is. Dit is niet mogelijk omdat sociale woningbouw niet aansluit bij de omliggende bebouwing en bovendien een te nadelige invloed heeft op de exploitatie. Dit betekent dat in een ander plan sociale woningbouw moet worden gestimuleerd. Hiervoor wordt uit het verwachte positieve resultaat van de exploitatie van de Roodborstlaan 28-30 een bedrag van 27.000 euro toegevoegd aan het Volkshuisvestingsfonds.

Terinzagelegging

Het Ontwerpbestemmingsplan De Engh-Roodborstlaan 30 heeft ter inzage gelegen van 13 september 2012 gedurende zes weken (tot en met 24 oktober 2012). Er is 1 zienswijze ingediend.

Ontvankelijkheid

De Algemene wet bestuursrecht bepaalt in artikel 6:9 over ontvankelijkheid (tijdige indiening en verzendtheorie):

1. Een bezwaar- en of beroepsschrift is tijdig ingediend indien het vóór het einde van de termijn is ontvangen.
2. Bij verzending per post is een bezwaar- of beroepsschrift tijdig ingediend indien het vóór het einde van de termijn ter post is bezorgd, mits het niet later dan één week na afloop van de termijn is ontvangen.

Op grond van de Awb is de bovengenoemde schriftelijk ingediende zienswijze ontvankelijk.

Aanpassingen ontwerpbestemmingsplan

Zienswijze

De ingediende zienswijze is behandeld in bijgaande Nota beantwoording zienswijze. De ingediende zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan De Engh-Roodborstlaan 30.

Overlegreactie

De provincie heeft een reactie ingediend. Zij merkt in haar reactie op dat deze zich niet richt tegen de woningen of de ontsluitingsweg. Zij stelt dat de wettelijke grond ontbreekt om de kosten van aanleg van de ontsluitingsweg te verhalen via de planexploitatie Kolonel Palmkazerne c.q. Crailo. Wij delen die mening niet.

Artikel 6.13.6 van de Wro luidt: 'kosten in verband met werken, werkzaamheden en maatregelen waarvan het exploitatiegebeid of een gedeelte daarvan profijt heeft en welke toerekenbaar zijn aan het exploitatieplan worden naar evenredigheid opgenomen in de exploitatieopzet.'

Met verwijzing naar dit artikel zijn wij van mening dat de kosten van aanleg van de Palmvogellaan over het perceel Roodborstlaan 30 dienen te worden opgenomen in de planexploitatie voor de Kolonel Palmkazerne.

Er is hierover op 8 oktober jl al overlegd met de provincie. In genoemd overleg is de noodzaak van de tweede ontsluiting onderstreept en is de bereidheid door de provincie uitgesproken naar evenredigheid bij te dragen in

de kosten van aanleg van deze weg. Over de hoogte van de bijdrage worden nog afspraken gemaakt. Voorshands is deze berekend op 208.000,00 (zie bijlage).

Behandeling in de commissie Ruimte

In de commissie Ruimte zijn vragen gesteld over de afstand van de toekomstige bebouwing tot de erfgrans van de aangrenzende tuin.

-/-

Naar aanleiding daarvan wordt voorgesteld de bebouwing op het achterste deel van het te bebouwen deel terug te brengen tot één laag met een kap met een bouwdiepte van maximaal 8 meter. De gewijzigde plankaart ligt ter inzage.

De nota Beantwoording Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan De Engh-Roodborstlaan 30 is in deze zin aangepast.

3. FINANCIËLE ASPECTEN

Uitvoeringskrediet Roodborstlaan 28-30 en kostenplaats Kolonel Palm/Crailo

Er zijn voor de herontwikkeling van het perceel Roodborstlaan 28-30 reeds voorbereidingskosten gemaakt: kosten aankoop opstal en sloopkosten. In de gemeentelijke begroting zijn deze kosten geboekt op de gecombineerde kostenplaats Kolonel Palm/Crailo. Ten behoeve van de realisatie van het perceel aan de Roodborstlaan is een aparte grondexploitatie opgesteld en wordt een projectexploitatie ingericht.

Het aan het perceel Roodborstlaan 30 toerekenbare deel (boekwaarde) ad 635.000,00 euro (peil 1-1-2013) wordt overgeheveld naar de exploitatie voor dit perceel. De kostenplaats Kolonel Palm/Crailo wordt met hetzelfde bedrag verlaagd.

-/-

Op de kostenplaats Kolonel Palm/Crailo worden voortaan alleen de gemeentelijke projectvoorbereidingskosten voor Crailo (overleg en coördinatie) geboekt. Verwezen wordt naar de ter inzage liggende financiële opstelling (begrotingswijziging).

4. VOORSTEL

Wij stellen u voor

- het bestemmingsplan De Engh-Roodborstlaan 30, bestaande uit de plantoelichting, de regels kenmerk NL.IMRO.0381.BP2010B001005-on01 en de bij het bestemmingsplan behorende verbeelding, kenmerk NL.IMRO.0381.BP2010B001005-va01 vast te stellen conform bijgevoegd concept-raadsbesluit met inachtneming van de in de Nota beantwoording Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan De Engh-Roodborstlaan 30 opgenomen wijziging. De Nota beantwoording Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan De Engh-Heidezicht maakt onderdeel uit van het concept-raadsbesluit;
- geen exploitatieplan vast te stellen;
- de bij dit besluit horende financiële exploitatie (begrotingswijziging) vast te stellen en te verwerken in de begroting.

Bespreking in commissie Ruimte d.d. 23 januari 2013

Burgemeester en wethouders van Bussum,
de waarnemend secretaris,

de burgemeester,

M.A. Kip

mw. drs. R. Kruisinga

■ Raadsbesluit

■ Gemeente Bussum

- De raad van de gemeente Bussum;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Bussum, nummer RV2012-111;

overwegende, dat de herontwikkeling van het perceel Roodborstlaan 28-30 vooruitlopend op de toekomstige gebiedsontwikkeling Kolonel Palmkazerne (onderdeel Craillo) mogelijk en wenselijk is;

gelet op
de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. het bestemmingsplan De Engh-Roodborstlaan 30, bestaande uit de plantoelichting en de regels, kenmerk NL.IMRO.0381.BP2010B001005-on01 en de bij het bestemmingsplan behorende verbeelding, kenmerk NL.IMRO.0381.BP2010B001005-va01 vast te stellen met inachtneming van de in de Nota beantwoording Zienswijzen opgenomen wijziging. De Nota beantwoording Zienswijzen bestemmingsplan De Engh-Heidezicht maakt onderdeel uit van het raadsbesluit;
2. geen exploitatieplan vast te stellen;
3. de bij dit besluit horende financiële exploitatie (begrotingswijziging) vast te stellen en te verwerken in de begroting.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Bussum, gehouden op d.d. 7 februari 2013.

de griffier,

de voorzitter,

Brinklaan 35

Postbus 6000
1400 HA Bussum

Telefoon: 035 69 28 888
Fax: 035 69 28 500
Website: www.bussum.nl
E-mail: info@bussum.nl

M. Herngreen (RUIMTE)