

Zaaknummer		00441386
Onderwerp	Bestemmingsplan Bedrijventerrein Groenewoud III en grondexploitatie	

Raadsvoorstel

Inleiding

Met dit voorstel leggen wij het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Groenewoud III' aan u voor ter vaststelling.

Feitelijke informatie

Plangebied

Het plangebied ligt in Drunen en wordt globaal begrensd door de Spoorlaan in het noorden, de Doorloop in het oosten, De Bosschen in het westen en de achtererven van de Kasteeldreef in het zuiden.



Doel bestemmingsplan

Het betreft een bestemmingsplan voor de ontwikkeling van 2 zaken:

- met het bestemmingsplan kan de verbindingsweg worden aangelegd die de Christiaan Huygensweg aansluit op het Ei van Drunen;
- verder maakt het plan de ontwikkeling van bedrijfspercelen mogelijk.

Met het bestemmingsplan wordt de westzijde van het gebied rondom het Ei van Drunen afgerond. Door de aanleg van de verbindingsweg ontstaat een aanzienlijk betere verkeersstructuur voor het vrachtverkeer van en naar Groenewoud II en deze draagt dus bij aan een betere doorstroming op de Spoorlaan.

Het geplande tankstation aan de noordzijde van de Spoorlaan is ook in het plangebied opgenomen. Voor het tankstation loopt nog een aparte vergunningprocedure. De vergunning is inmiddels verleend. Het voorliggende bestemmingsplan bevat geen aanvullende bouw- of gebruiksmogelijkheden ten opzichte van die vergunning. De vergunning wordt zo duidelijk verankerd in het bestemmingsplan.

Voor het bestemmingsplan met de toelichting, regels en verbeelding verwijzen wij u naar <http://0797.RoPubliceer.nl>

Zaaknummer		00441386
Onderwerp	Bestemmingsplan Bedrijventerrein Groenewoud III en grondexploitatie	

Resultaat inzage ontwerp

Het ontwerp van het bestemmingsplan lag ter inzage van 9 juli 2015 tot en met 19 augustus 2015. Ook is het plan toegezonden aan de relevante overheidsinstanties. Er zijn 17 zienswijzen (in één brief) ontvangen.

Afweging

Het plan past binnen het geldende beleid van de gemeente Heusden en dat van andere relevante overheden. Daarnaast blijkt uit de toelichting van het plan dat het geen nadelige effecten heeft voor de directe omgeving. De waarden en functies van de betrokken gronden worden niet belemmerd. Het plan voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Meer informatie hierover leest u in de toelichting van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan sluit aan op de uitgangspunten van het handboek bestemmingsplannen van de gemeente Heusden. Voor het plan zijn dezelfde modelregels als voor de andere Heusdense bestemmingsplannen gebruikt. Wel gebruikt het plan 2 verschillende bedrijfsbestemmingen voor de uitbreiding van het bedrijventerrein en wijkt het daarmee af van de modelregels. Allereerst staan deze bestemmingen een lager bebouwingspercentage toe dan gebruikelijk. Daarnaast is ook de hoeveelheid verharding gelimiteerd. Een en ander vloeit voort uit de wens (visie Poort van Heusden) om het gebied slechts voor ongeveer 50% te verharden.

Zienswijzen

Voor een overzicht van de beantwoording van de zienswijzen verwijzen wij u naar de 'Nota zienswijzen'. Het bestemmingsplan wordt hierdoor aangepast. Daarnaast zijn er ambtshalve enkele aanpassingen doorgevoerd. Voor de wijzigingen wordt verwezen naar de Nota van wijzigingen.

Inzet van middelen

Gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt u de daarmee samenhangende grondexploitatie ter vaststelling aangeboden. Na vaststelling daarvan voeren wij binnen de gestelde kaders de ontwikkeling uit. De financiële stand van zaken is jaarlijks inzichtelijk bij de jaarrekening.

Grondexploitatie

De gemeente heeft in dit gebied belang bij een goede infrastructuur. Binnen dit plangebied zal de eigenaar een bedrijventerrein en een brandstofverkoop punt realiseren. Hiervoor is eind 2011 een overeenkomst, en in 2013 een allonge op die overeenkomst, met de eigenaar gesloten. De onderlinge aan- en verkoop van gronden en een woning, alsmede de realisatie van het bedrijventerrein en de verbindingsweg tussen de rotonde onder aan het Ei van Drunen en de Christiaan Huygensweg, vormen onderdeel van deze overeenkomst. Wanneer het bestemmingsplan en de grondexploitatie is vastgesteld, kan de gemeente starten met de aanleg van deze verbindingsweg. De gemeentelijke kosten voor de aanleg van de verbindingsweg op het Ei van Drunen zitten in de grondexploitatie.

De boekwaarde van de verworven percelen inclusief opstallen bedraagt per 31 december 2014 € 1.020.747. Alle gevolgen van de gesloten aan- en verkoop overeenkomst zijn verwerkt in de grondexploitatie. Het contante waardesaldo van deze grondexploitatie per 1 januari 2015 bedroeg bij de jaarrekening € 342.000 negatief. Hiervoor is een voorziening gevormd. Het nu verwachte saldo wijkt niet veel af van dit resultaat. De voorziening blijft dus in stand.

Voor deze ontwikkeling hoeft de gemeente geen exploitatieplan op te stellen. Het kostenverhaal voor wat betreft het tankstation is namelijk geregeld in de overeenkomst met de eigenaar/initiatiefnemer. Hierin staat welke kosten voor diens rekening komen. Het gaat hierbij onder andere om de kosten voor het bestemmingsplan en een bijdrage in de kosten van de ontsluitingsweg.

Zaaknummer		00441386
Onderwerp	Bestemmingsplan Bedrijventerrein Groenewoud III en grondexploitatie	

Risico's

Er zijn geen risico's verbonden aan dit voorstel.

Procedure

Vervolgstappen

Het ontwerpbestemmingsplan wordt aangepast naar aanleiding van de voorgestelde wijzigingen. U stelt het bestemmingsplan dan ook gewijzigd vast. De bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan moet binnen 6 weken na de vaststelling gebeuren. Omdat het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld, moet het nogmaals aan de provincie Noord-Brabant worden toegezonden, zodat deze kan beoordelen of geen provinciale belangen worden geschaad. Na publicatie wordt het bestemmingsplan voor een periode van 6 weken ter visie gelegd. In deze periode kan beroep tegen het bestemmingsplan worden ingesteld.

Communicatie

Het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in de Staatscourant, op de gemeentelijke informatiepagina in de Scherper en op de gemeentelijke website. Ook zal publicatie via elektronische weg plaats vinden op de landelijke voorziening ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast wordt het plan toegezonden aan belanghebbende andere overheden.

Voorgenomen besluit

Het voorstel is om bijgaand besluit vast te stellen.

Het college van Heusden,
de secretaris,

de burgemeester,

mr. J.T.A.J. van der Ven

drs. J. Hamming

Zaaknummer		00441386
Onderwerp	Bestemmingsplan Bedrijventerrein Groenewoud III en grondexploitatie	

De raad van Heusden in zijn openbare vergadering van 29 september 2015;

gezien het voorstel van het college van 25 augustus 2015;

gelet op de beraadslaging;

gezien het memo naar aanleiding van de informatievergadering;

besluit:

- in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen, zoals voorgesteld in de Nota zienswijzen;
- de ambtelijke wijzigingen zoals opgenomen in de Nota van wijzigingen vast te stellen;
- het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Groenewoud III' vast te stellen, met de daarbij behorende regels, toelichting en verbeelding, vervat in het digitale gebiedsgerichte besluit met identificatie: NL.IMRO.0797.Groenewoud3-VG01;
- geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6:12 Wro vast te stellen;
- de betrokken grondexploitatie voor bedrijventerrein Groenewoud III vast te stellen.

de griffier,

mw. drs. E.J.M. de Graaf

de voorzitter,

drs. J. Hamming