



gemeente Loon op Zand

Gemeente LOON OP ZAND

Vergadering gemeenteraad

Datum: 22 september 2011

Goedgekeurd Algemene stemmen

Afgewezen Afhoud

Voor kennisgeving aangenomen

Preadvies

Portefeuillehouder : J.P. Broeders
Datum collegebesluit : 16 augustus 2011

Corr. nr.: 2011.08841

Onderwerp : Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Hooivork II, De Moer
Programma : 11. Bouwen en wonen
Commissie : Fysieke Omgeving en Milieu
Agenda nr. : 18, 2011/56

Aan de raad van de gemeente Loon op Zand,

0. Samenvatting

Afgelopen periode hebben burgemeester en wethouders een nieuw bestemmingsplan voorbereid voor de ontwikkeling van het terrein Hooivork II in De Moer. Het betreft een ontwikkeling van het gebied met 34 woningen voor zowel starters, doorgroeiers en senioren. Deze ontwikkeling is niet passend binnen het geldende bestemmingsplan, waardoor een herziening noodzakelijk is. Middels het voorliggende bestemmingsplan wordt de gewenste ontwikkeling mogelijk gemaakt. De procedure voor dit bestemmingsplan is inmiddels zodanig gevorderd dat de raad een besluit kan nemen over de vaststelling.

1. Inleiding

Op dit moment wordt gewerkt aan de herontwikkeling van het gebied Hooivork II in De Moer. Het gebied zal worden ingericht met 34 woningen. Deze ontwikkeling staat beschreven in het IDOP voor De Moer (Integraal DorpsOntwikkelingsPlan). Het gebied heeft op dit moment voornamelijk een agrarische bestemming. Het is niet mogelijk om op basis van het huidige bestemmingsplan woningen te realiseren. Een herziening van het bestemmingsplan is derhalve noodzakelijk.

Het voorliggende bestemmingsplan is niet op de standaard wijze tot stand gekomen. Er is namelijk geen formele inspraakprocedure gevoerd. Wel is een informatieavond gehouden, waar omwonenden de mogelijkheid werd geboden vragen te stellen en opmerkingen te maken op het plan. De tijdens die avond ingediende mondelinge en later ook schriftelijke reacties zijn wel meegenomen in de totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan zoals dit nu voorligt. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens voor een periode van zes weken ter inzage gelegen en tegen het bestemmingsplan is een zienswijze ingediend. De procedure is inmiddels zo ver doorlopen dat uw raad een besluit kan nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Tegelijkertijd is voor het gebied een beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitplan zal, om formeel als toetsingskader te kunnen dienen, door u moeten worden vastgesteld.

Het beeldkwaliteitplan heeft ook in ontwerp ter inzage gelegen; tegen dit plan zijn geen zienswijzen ingediend. Het beeldkwaliteitplan is daardoor dusdanig ver dat u een beslissing kunt nemen over de vaststelling.



2. Wat willen we bereiken

Beeldkwaliteitplan

Door het vaststellen van het beeldkwaliteitplan ontstaat een duidelijk toetsingskader voor de welstandscommissie bij de beoordeling van bouwplannen binnen het gebied Hooivork II.

Het beeldkwaliteitplan bevat een beschrijving van het plan. Daarnaast zijn enkele referentiebeelden opgenomen. Uit de beschrijving en de referentiebeelden blijkt hoe de bebouwing in het gebied vormgegeven moet worden. Zo zijn onder andere de dakhelling, de gewenste goot- en nokhoogte en kleur- en materiaalgebruik beschreven.

Het ontwerpbeeldkwaliteitplan heeft vanaf woensdag 1 juni 2011 tot en met dinsdag 12 juli 2011 ter inzage gelegen. Tijdens deze ter inzage legging was het voor iedereen mogelijk om zienswijzen bij uw raad naar voren te brengen; van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

Bestemmingsplan en exploitatieplan

Door het vaststellen van het bestemmingsplan Hooivork II, De Moer wordt een planologisch regime gecreëerd op basis waarvan de nieuwe woningen in het gebied gerealiseerd kunnen worden.

Gelijktijdig met het bestemmingsplan wordt ook een exploitatieplan vastgesteld. Hierdoor wordt voldaan aan hetgeen is beschreven in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening. Hierin staat beschreven dat de gemeente verplicht is een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het verhaal van de kosten van de gewenste ontwikkeling anderszins is verzekerd. Het anderszins verzekeren kan bijvoorbeeld door het uitgeven van grond door de gemeente en het vooraf afsluiten van privaatrechtelijke overeenkomsten (anterieure grondexploitatieovereenkomst). Bij dit project zijn er met verschillende grondeigenaren grondexploitatieovereenkomsten afgesloten. Echter, niet met alle partijen is een anterieure overeenkomst afgesloten, waardoor het noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen, waarin de juridische basis wordt gelegd voor het totale kostenverhaal.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 6 mei 2011 tot en met donderdag 16 juni 2011 ter inzage gelegen. Tijdens deze ter inzage legging was het voor iedereen mogelijk om zienswijzen bij uw raad naar voren te brengen. In totaal hebben negen huishoudens hiervan gebruik gemaakt en een zienswijze ingediend. Het betreft een gezamenlijke brief opgesteld en ondertekend door bewoners uit Hooivork fase 1. De ingediende zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Op zowel het exploitatieplan als ook de verbeelding van het bestemmingsplan zijn enkele ambtshalve aanpassingen doorgevoerd. Een overzicht van deze aanpassingen is te vinden in de nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan en exploitatieplan Hooivork II, De Moer. De aanpassingen aan het bestemmingsplan zijn beperkt en hebben naar onze mening geen effecten op eventueel Rijks- of provinciaal beleid. Formeel moet de gemeente bij een gewijzigde vaststelling zowel het Rijk als de provincie hiervan direct op de hoogte stellen.

Daarna moet de gemeente zes weken wachten met het publiceren van het besluit. In deze periode is het voor het Rijk en de provincie mogelijk alsnog te reageren op het plan. Omdat wij van mening zijn dat er geen wijzigingen zijn doorgevoerd die het Rijks- of provinciaal belang schaden, stellen wij voor om middels een brief aan beide partijen toestemming te vragen het besluit al binnen deze zes weken te publiceren.

3. Wat gaan we daarvoor doen

Het bestemmingsplan Hooivork II, De Moer vormt de komende jaren het toetsingskader voor bouwactiviteiten en gebruik van gronden voor de ontwikkelingslocatie Hooivork II. Het plan voldoet aan de momenteel geldende wettelijke eisen voor bestemmingsplannen. Dit betekent onder andere dat het plan volledig digitaal (via het internet) raadpleegbaar is.



4. Wat gaat het kosten

Op basis van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening is de gemeente bij ontwikkelingen verplicht een exploitatieplan op te stellen, om het kostenverhaal gewaarborgd te hebben, tenzij het op een andere wijze is geregeld. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan een anterieure grondexploitatieovereenkomst.

Omdat nog niet alle percelen grond van het project in eigendom zijn en er niet met alle grondeigenaren afspraken gemaakt konden worden voor kostenverhaal, is ook een exploitatieplan opgesteld. Door middel van het exploitatieplan kan er op rechtmatige manier kostenverhaal worden toegepast. De exploitatiebijdrage die hieruit naar voren is gekomen, is opgenomen in de gemeentelijke grondexploitatie.

Naast deze wettelijke verplichting is het voor de gemeente ook verstandig om middels een grondexploitatie het daadwerkelijk financieel resultaat inzichtelijk te maken. De gemeentelijke grondexploitatie is gebaseerd op een reële inschatting van de verwachte (werkelijke) kosten en opbrengsten.

Deze grondexploitatie van het project Hooivork II is gebaseerd op de actuele stand van zaken, eind juli 2011. Over de beheersing van de kosten van dit project kan het volgende medegedeeld worden:

- alle grond, die nodig is voor de uitvoering van het project, is in eigendom van de gemeente;
 - voor de kosten van het bouw- en woonrijp maken, is een externe calculatie gemaakt,
 - de gemaakte plankosten zijn in beeld en voor de nog te maken kosten is een prognose gemaakt.
- Vooralsnog kan gesteld worden dat deze totale plankosten binnen het gestelde krediet blijven.

De opbrengsten van de kavels zijn in het kader van het opstellen van het exploitatieplan door een extern taxateur beoordeeld. De prijzen van de getaxeerde kavels komen overeen met de opbrengsten per kavel zoals opgenomen in de notitie grondprijzen 2011 van de gemeente Loon op Zand. Dit resulteert in een nominaal resultaat van € 290.000,00 en een contante waarde van het project van € 187.000,00.

Helaas zijn er nog geen kavels verkocht. Ondanks de recente marktinformatie en de grote vraag naar de kavels in het project bestaat de mogelijkheid dat de verwachte opbrengst per kavel niet realiseerbaar is. De oorzaken hiervan zijn het grote aantal woningen dat te koop staat in de regio en de problemen met de financiering van woningen (hypothecaire lening).

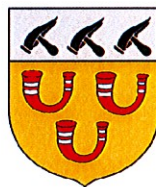
Om een realistisch beeld te vormen van de financiële risico's, is er een variant van de grondexploitatie doorgerekend, waarbij de kavelopbrengst met 10% is verlaagd. Dit resulteert in een nominaal resultaat van € 24.000,00 en een contante waarde van het project van € 15.000,00 positief.

5. Communicatie

Voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd, zijn in het kader van het vooroverleg de relevante (overheids)instanties aangeschreven om inhoudelijk te reageren op het voorontwerp. Daarnaast zijn de informele reacties die tijdens de informatieavond zijn ingediend door ons voorzien van een antwoord. De resultaten van deze informele inspraak en het vooroverleg zijn verwoord in de betreffende verslagen, die als bijlage bij het bestemmingsplan zijn gevoegd.

Het ontwerpbestemmingsplan, ontwerpexploitatieplan en ontwerpbeeldkwaliteitplan hebben uiteindelijk in ontwerp ter inzage gelegen, nadat een vooraankondiging en de formele publicatie in de Duinkoerier zijn geplaatst. Ook is voor het bestemmingsplan een publicatie op de website van de Staatscourant en onze gemeente geplaatst. Als laatste is de publicatie ook opgenomen in het Elektronisch GemeenteBlad (EGB).

Wanneer het bestemmingsplan, het exploitatieplan en beeldkwaliteitplan (gewijzigd) worden vastgesteld, zullen we dit ook middels een publicatie in de Duinkoerier, het EGB en de Staatscourant kenbaar maken.



6. Advies raadscommissie

Dit voorstel is besproken in de vergadering van de commissie Fysieke Omgeving en Milieu van 6 september 2011.

De griffier heeft ons over de bespreking het volgende bericht:

"Op dit voorstel wordt ingesproken door de heer P. Claessens, mede namens de huidige bewoners van het gebied Hooivork. Inspreker doet een dringend verzoek om het plan niet vast te stellen.

De huidige bewoners willen dat het plan op onderdelen wordt bijgesteld. Met name hechten zij aan verplaatsing van de groenstrook.

De commissie is positief over het plan en is van mening dat het college van burgemeester en wethouders zorgvuldig gekeken heeft hoe met inachtneming van alle relevante belangen, tot een goede inrichting van het plangebied gekomen kan worden. Ook kan de commissie zich vinden in hetgeen in de beantwoording van de zienswijzen ten aanzien van de ingekomen zienswijzen is overwogen.

Portefeuillehouder de heer Broeders schetst nog een keer op welke punten er mede naar aanleiding van de inbreng van de zittende inwoners planaanpassingen zijn doorgevoerd (voorbeelden: het parkeren en de tweede ontsluiting). Ten aanzien van situering van de groenstrook is door het college een second opinion gevraagd (rapport "Beoordeling verkavelingsvarianten Hooivork II"). Mede op basis van de uitkomsten van deze second opinion, is er naar de opvatting van het college geen aanleiding om de groenstrook anders te situeren.

Afgesproken wordt om het voorstel als akkoordstuk te agenderen voor de raadsvergadering van 22 september 2011."

7. Voorgesteld wordt

1. het beeldkwaliteitplan "Ontwikkelingslocatie De Hooivork II, De Moer" vast te stellen;
2. het bestemmingsplan Hooivork II, De Moer en het daarbij behorende exploitatieplan "Hooivork II, De Moer" gewijzigd vast te stellen zoals dat op grond van artikelen 3.8 en 6.14 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage heeft gelegen;
3. middels een brief aan het Rijk en de provincie toestemming te vragen het onder punt 2 genomen besluit eerder te publiceren;
4. de grondexploitatie voor het project Hooivork II vast te stellen;
5. het college te machtigen een verweerschrift op te stellen en in te dienen in geval er beroep wordt ingesteld tegen dit bestemmingsplan, onder de voorwaarde dat dit verweerschrift zo spoedig mogelijk ter kennis van de raad wordt gebracht en het college te machtigen om de raad te vertegenwoordigen bij zittingen over het bestemmingsplan bij de ABRS.

8. Bijlagen

1. het beeldkwaliteitplan Ontwikkelingslocatie De Hooivork II, De Moer (ter inzage);
2. ontwerpbestemmingsplan Hooivork II, De Moer (ter inzage);
3. nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen (ter inzage);
4. ingediende zienswijzen (ter inzage);
5. aangepaste verbeelding Hooivork II, De Moer (ter inzage);
6. exploitatieplan Hooivork II, De Moer (ter inzage);
7. de grondexploitatie Hooivork II, De Moer (ter inzage).



Besluit

De raad van de gemeente Loon op Zand;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 16 augustus 2011, nummer 2011/56;

gelet op het advies van de commissie Fysieke Omgeving en Milieu d.d. 6 september 2011;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

o v e r w e g e n d e :

dat burgemeester en wethouders een bestemmingsplan en exploitatieplan hebben voorbereid dat voorziet in de ontwikkeling van het terrein Hooivork II, gelegen tussen de Hooivork en de Middelstraat met 15 vrijstaande, 8 twee-onder-een-kap woningen, 2 vrijstaande woningen en 9 rijwoningen;

dat burgemeester en wethouders op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening overleg hebben gevoerd met de betrokken overheidsorganen en dat de resultaten hiervan zijn verwoord in de toelichting van het bestemmingplan;

dat er tijdens de informatieavond informele inspraakreacties zijn ingediend, waarvan de beantwoording is opgenomen in het bestemmingsplan;

dat het ontwerpbestemmingsplan inclusief het ontwerpexploitatieplan op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van vrijdag 6 mei 2011 tot en met donderdag 16 juni 2011 voor iedereen ter inzage heeft gelegen;

dat tijdens deze periode de mogelijkheid bestond tot het indienen van schriftelijke of mondelinge zienswijzen;

dat een gezamenlijke schriftelijke zienswijze door 9 huishoudens is ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan;

dat de ingediende zienswijze ontvankelijk maar ongegrond is verklaard;

dat het ontwerpbeeldkwaliteitplan op grond van de inspraakverordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van woensdag 1 juni 2011 tot en met dinsdag 12 juli 2011 voor iedereen ter inzage heeft gelegen;

dat tijdens deze periode de mogelijkheid bestond tot het indienen van schriftelijke of mondelinge zienswijzen;

dat van deze mogelijkheid geen gebruik is gemaakt;

dat ter onderbouwing van de financiële haalbaarheid door de gemeente een grondexploitatie is opgesteld.



b e s l u i t :

1. het beeldkwaliteitplan "Ontwikkelingslocatie De Hooivork II, De Moer" vast te stellen;
2. het bestemmingsplan Hooivork II, De Moer en het daarbij behorende exploitatieplan "Hooivork II, De Moer" gewijzigd vast te stellen zoals dat op grond van artikelen 3.8 en 6.14 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage heeft gelegen;
3. middels een brief aan het Rijk en de provincie toestemming te vragen het onder punt 2 genomen besluit eerder te publiceren;
4. de grondexploitatie voor het project Hooivork II vast te stellen;
5. het college te machtigen een verweerschrift op te stellen en in te dienen in geval er beroep wordt ingesteld tegen dit bestemmingsplan, onder de voorwaarde dat dit verweerschrift zo spoedig mogelijk ter kennis van de raad wordt gebracht en het college te machtigen om de raad te vertegenwoordigen bij zittingen over het bestemmingsplan bij de ABRS.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Loon op Zand van 22 september 2011.

De raad voornoemd,

voorzitter,

griffier,