

Raadsvoorstel

Agendanr.: R2.3-20
Dossier: 2019-007985

Datum collegevergadering: 14-1-2020
Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Bloemenoordflats"
en bekostiging inrichting openbare ruimte

0. Samenvatting

Stichting Casade is voornemens de 6 Bloemenoord flats in Waalwijk te slopen en te vervangen door nieuwbouw. De gemeente ziet dit als een kans om het totale gebied rondom het Distelplein en Larixplein een kwaliteitsimpuls te geven. Dit is ook belangrijk in relatie tot de duurzaamheidsambities van gemeente en die van Casade. Hierdoor wordt het woon- en leefklimaat in de wijk verbeterd.

Het ontwerpbestemmingsplan "Bloemenoordflats" heeft, met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor de beoordeling van het ontwerp, met ingang van 3 oktober 2019 gedurende 6 weken ter inzage gelegen.

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingekomen.

De raad is bevoegd om het ontwerpbestemmingsplan "Bloemenoordflats" vast te stellen. Het voorstel is om hiertoe over te gaan.

Tevens is in het kader van het onderhavige project een definitief ontwerp van de nieuwe openbare ruimte beschikbaar. De gemeente draagt bij in de investeringen in de nieuwe openbare ruimte. De raad wordt gevraagd om de gemeentelijke bijdrage ten laste te brengen van de Algemene Reserve.

1. Wat is de aanleiding?

In het voorjaar van 2018 heeft Stichting Casade aangegeven de 3 flats aan het Distelplein / Valeriaanstraat en de 3 flats aan het Larixplein / Iepenstraat in Waalwijk te willen slopen en te vervangen door nieuwbouw. De in totaal 240 woningen in de flats zijn verouderd en toe aan een grondige renovatie. Ook sluit het woningtype niet meer aan bij de huidige eisen van de woningmarkt. Er is o.a. meer diversiteit in de grootte van de appartementen gewenst en ook dienen de woningen te worden verduurzaamd. Uit technisch onderzoek was gebleken dat de huidige flats ook met een grondige renovatie niet meer geschikt te maken waren naar huidige wooneisen/woonwensen.

Casade beoogde daarom een herontwikkeling van het totale gebied Distelplein / Valeriaanstraat en Larixplein / Iepenstraat waardoor ook de posities van de flats konden worden heroverwogen. Dit was belangrijk in relatie tot de duurzaamheidsambitie van Casade. De ambitie is om energie neutrale woningen te bouwen en hiervoor is de zuidoriëntatie van de woningen zeer belangrijk.

Inmiddels heeft het ontwerpbestemmingsplan "Bloemenoordflats" in het najaar ter inzage gelegen. Hierop zijn geen zienswijzen binnengekomen.

2. Wat willen bereiken en waarom?

Het doel is om de vervangende nieuwbouw en de herontwikkeling van beide locaties mogelijk te maken middels een juridisch planologische regeling.

In fase 1 (start sloop Q1 2020) wordt het plangebied aan het Distelplein/Valeriaanstraat (her)ontwikkeld. De drie appartementencomplexen (van 5 en 6 bouwlagen hoog) worden haaks op de Valeriaanstraat gerealiseerd, met parallel aan de Valeriaanstraat een parkeerterrein. Door de complexen op deze wijze te plaatsen ontstaat een goede noord-zuid oriëntatie voor o.a. zonnepanelen. In fase 2 (start sloop Q3 2022) is de (her)ontwikkeling van het Larixplein en de Esdoornstraat aan de beurt. De appartementencomplexen worden parallel aan de Esdoornstraat gesitueerd. Wederom voor een goede noord-zuid oriëntatie van de woningen maar hierdoor ontstaat ook vóór de complexen een park, waar de gehele wijk gebruik van kan maken.

De herontwikkeling van de Bloemenoordflats is voor de gemeente de kans om de gedateerde openbare ruimte rondom de flats een kwaliteitsimpuls te geven en te verduurzamen. De openbare ruimte is financieel afgeschreven, maar technisch nog niet. De plannen van Casade zijn de kans voor de gemeente en Casade om van deze beide locaties een duurzaam en prettige (woon)omgeving te maken, die uitnodigt om te verblijven en een meerwaarde heeft voor de wijk Bloemenoord.

3. Wat gaan we daarvoor doen?

Voor de herontwikkeling van het parkachtige woonlandschap rondom de flats is gekozen voor een duurzame inrichting met aandacht voor biodiversiteit, waterberging, spelen en bewegen. Een zorgvuldige integrale inpassing van de gebouwen, parkeren, het gewenste gebruik en de bestaande bomen is daarbij cruciaal. Het glooiende landschap zorgt voor zowel de inpassing van de gebouwen als voldoende laagtes om de waterhuishouding binnen het plangebied te regelen. Het landschap krijgt een natuurlijke uitstraling met een mix van verschillende sport- en spelaanleidingen. Een extensievere vorm van beheer in grote delen van het park zorgt voor een aantrekkelijk landschap voor de bewoners, evenals voor verschillende insectensoorten, zoals de bij. Het plan behoudt zoveel mogelijk de bestaande boomgroepen en zorgt voor voldoende aanplant van nieuwe bomen. De wandelpaden sluiten onder meer aan op het Bloemenoordplein en op de nieuwe (toekomstige) woonwijk Akkerlanen. De spelaanleiding (incl. multisportveld op het Larixplein) en verblijf- en ontmoetvoorzieningen zijn verspreid over het park.

Distelplein (Salviapark):



Larixplein (Magnoliapark):



4. Beleidsvrijheid JA/NEE

Ja. Het vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de raad.

5. Wat zijn de financiële consequenties?

Met de stichting Casade hebben er diverse gesprekken plaatsgevonden die uiteindelijk hebben geleid tot overeenstemming over de anterieure grondexploitatieovereenkomst. Een belangrijk onderdeel van deze overeenkomst is de verdeling van de kosten van de nieuw aan te leggen openbare ruimte. Op basis van de inhoud is gekomen tot een verdeling van de kosten op basis van redelijkheid en billijkheid waarbij de totale geraamde kosten van herinrichting ca. € 2,78 mln bedragen. Casade betaalt op basis van de verdeling een bijdrage ca. € 1,61 mln en de gemeente ca. € 1,18 mln.

Om het plan te realiseren is het nodig dat Casade extra grond van de gemeente koopt (o.a. voor de bodemwarmtepompen). Deze verwachte grondopbrengsten zijn ca. € 0,36 mln en kunnen worden ingezet voor de herinrichting van de openbare ruimte. Het aanvullende benodigde bedrag is dan ca. € 0,82 mln. Dit bedrag aan gemeentelijke bijdrage is niet opgenomen in de huidige gemeentelijke begroting en het integraal uitvoeringsprogramma.

Uw gemeenteraad wordt daarom voorgesteld het genoemde bedrag ten laste te brengen van de Algemene Reserve. Deze reserve wordt middels de winstnemingen binnen de diverse grondexploitatiecomplexen over het boekjaar 2019, voornamelijk de haventerreinen, meer als voldoende gevoed om deze kosten te kunnen dragen. Ook past een en ander binnen filosofie van ons college, dat de winsten ten noorden van de A59 ingezet moeten worden ter bevordering van het leefklimaat ten zuiden van de A59.

De overige door de gemeente te maken kosten voor het bestemmingsplan etc. worden door Casade betaald middels een vooraf overeen gekomen exploitatiebijdrage.

6. Inspraak

Het bouwplan is in samenwerking met een klankbordgroep vormgegeven. Voor beide locaties zijn door stichting Casade meerdere bijeenkomsten georganiseerd voor de bewoners/omwonenden. In de klankbordgroep participeerde ook de gemeente. In de klankbordgroep zijn ook ideeën en suggesties gepresenteerd m.b.t. het inrichtingsplan voor de openbare ruimte.

Het voorontwerpbestemmingsplan "Bloemenoordflats" heeft op grond van de gemeentelijke inspraakverordening van 14 maart 2019 t/m 24 april 2019 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er 1 vooroverleg- en 3 inspraakreacties ingekomen.

Op 20 maart 2019 heeft er tevens een druk bezochte inloopbijeenkomst plaatsgevonden in buurthuis Bloemenoord. Circa 550 bewoners en omwonenden zijn hiervoor per brief uitgenodigd. Tijdens deze avond is naast het voorontwerpbestemmingsplan ook het schetsontwerp voor de openbare ruimte gepresenteerd. De aanwezigen hebben hier mondeling en schriftelijk op kunnen reageren. De reacties waren overwegend positief. De genoemde aandachtspunten door bewoners en omwonenden zijn waar mogelijk verwerkt.

Vervolgens is er op 23 september 2019 wederom een inloopbijeenkomst georganiseerd waar het voorlopig ontwerp openbare ruimte Bloemenoordflats werd getoond. Ook op

deze avond hadden bewoners de gelegenheid om vragen te stellen, opmerkingen te plaatsen en suggesties te doen.

Het ontwerpbestemmingsplan "Bloemenoordflats" heeft met ingang van 3 oktober 2019 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen naar voren gebracht bij uw raad.

7. Vervolgtraject besluitvorming (inclusief communicatietraject)

Wanneer uw raad het bestemmingsplan vaststelt, wordt dit besluit op de gebruikelijke en wettelijke voorgeschreven wijze bekend gemaakt. Belanghebbenden die in redelijkheid kunnen aantonen niet in de gelegenheid te zijn geweest om een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan in te dienen, kunnen van het besluit tot vaststelling rechtstreeks in beroep gaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt in werking daags na afloop van de beroepstermijn, tenzij binnen die termijn tevens een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend. In dat geval treedt het plan eerst in werking nadat op bedoeld verzoek is beslist.

Stichting Casade is in januari 2020 gestart met de sloopwerkzaamheden van fase 1 (Distelplein). De bouw van de nieuwe flats zal in de zomer van 2020 starten. De sloop van fase 2 (Larixplein) zal Q1 2022 starten. Het gehele project wordt naar verwachting in de eerste helft van 2024 opgeleverd.

8. Fatale beslisdatum JA

Reden: Ingevolgde de Wet ruimtelijke ordening is het streven erop gericht om een ontwerpbestemmingsplan uiterlijk binnen 12 weken na de afloop van de inzagetermijn door de gemeenteraad te laten vaststellen.

9. Bijlagen bij het voorstel

Zie het RaadsInformatieSysteem (RIS)

- Ontwerpbestemmingsplan "Bloemenoordflats" d.d. 19-09-2019.

10. Voorstel

Wij stellen voor

1. Geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12 Wro omdat het verhaal van kosten van grondexploitatie anderszins is verzekerd;
2. Het bestemmingsplan "Bloemenoordflats" met ID nummer NL.IMRO.0867. BPWWBloemenoordflats-VA01 waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond BGT d.d. 10-10-2018 (on)gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting;
3. Een netto bedrag van € 820.000,= (na verrekening van de grondopbrengst), beschikbaar te stellen voor de mede-investeringen in de nieuwe aan te leggen openbare ruimte "Bloemenoordflats" ten laste van de Algemene Reserve.

4. Bijgaande begrotingswijziging 2020/005, waarin de financiële consequenties ten aanzien van de anterieure overeenkomst zijn verwerkt, vast te stellen.

HET COLLEGE VAN WAALWIJK
de secretaris,

de burgemeester,

J.H. Lagendijk

drs. A. M. P. Kleijngeld

De raad van de gemeente Waalwijk;
gezien het voorstel van het college van Waalwijk van 14 januari 2020,

BESLUIT:

1. Geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12 Wro omdat het verhaal van kosten van grondexploitatie anderszins is verzekerd;
2. Het bestemmingsplan "Bloemenoordflats" met ID nummer NL.IMRO.0867. BPWWBloemenoordflt-VA01 waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond BGT d.d. 10-10-2018 (on)gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting;
3. Een netto bedrag van € 820.000,= (na verrekening van de grondopbrengst), beschikbaar te stellen voor de mede-investeringen in de nieuwe aan te leggen openbare ruimte "Bloemenoordflats" ten laste van de Algemene Reserve.
4. Bijgaande begrotingswijziging 2020/005, waarin de financiële consequenties ten aanzien van de anterieure overeenkomst zijn verwerkt, vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 14 april 2020

DE RAAD VAN WAALWIJK
de griffier,

G.H. Kocken

de voorzitter,

drs. A. M. P. Kleijngeld



CONFORM