

Raadsvoorstel

Dossier: 2023-018381

Datum collegevergadering: 28 maart 2023
Onderwerp: Vaststellen exploitatieplan 'actualisatie globaal exploitatieplan Driessen, 2023'

0. Adviespunten/beslispunten

Het exploitatieplan 'actualisatie globaal exploitatieplan Driessen, 2023 (met IDnummer: NL.IMRO.0867.ExplWWDriessen2023-EX01)' gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende stukken.

1. Aanleiding?

Een ontwikkelaar heeft overeenstemming bereikt met de eigenaar van het perceel Oudestraat 82-84 over aankoop van dit perceel achter molen Dye Spranke. De ontwikkelaar is voornemens de bestaande bebouwing te slopen en ter plaatse 8 patiowoningen in de koopsector te realiseren.

Op dit moment is op de beoogde locatie sprake van een woonbestemming met uitwerkingsplicht. Het afgeven van een omgevingsvergunning is pas mogelijk als een uitwerkingsplan is vastgesteld. Zolang niet ook het ter plaatse geldende globaal exploitatieplan voor dit perceel gedetailleerd wordt, treedt dit uitwerkingsplan niet in werking. De bevoegdheid om een uitwerkingsplan vast te stellen ligt bij het college. De bevoegdheid tot het vaststellen van een exploitatieplan ligt bij uw raad.

Middels raadsinformatiebrieven 069-22 van 21 september 2022 "Planontwikkeling Oudestraat 82-84 te Sprang-Capelle" en 006-23 "Planontwikkeling op het perceel Oudestraat 82-84" bent u reeds geïnformeerd over deze ontwikkeling.

In dit voorstel vragen wij u om te besluiten over de vaststelling van het exploitatieplan 'actualisatie globaal exploitatieplan Driessen, 2023'.

2. Wat willen we bereiken?

Met het oog op kostenverhaal op de initiatiefnemer voor de bouw van 8 patiowoningen aan de Oudestraat 82-84 in Landgoed Driessen het actualiseren van het globaal exploitatieplan Driessen.

3. Argumenten/Overwegingen

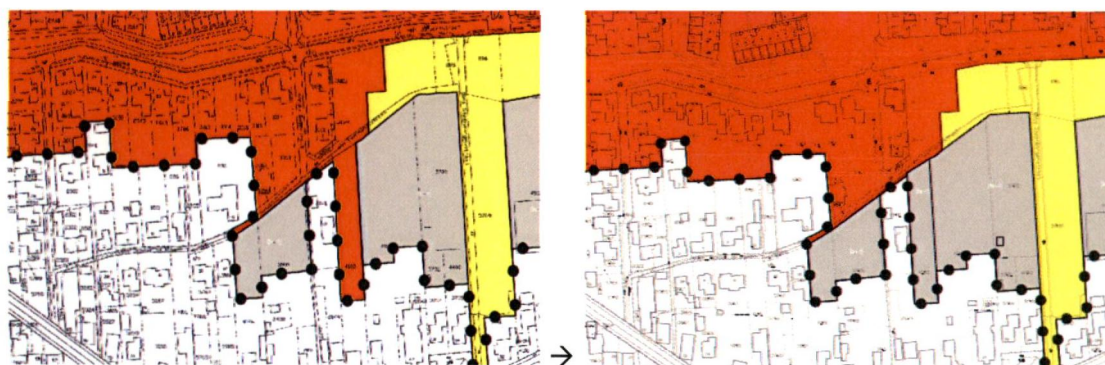
Het globaal exploitatieplan wordt jaarlijks geactualiseerd in het kader van de nota grondexploitatie. Gelet op het initiatief voor de herontwikkeling van het perceel Oudestraat 82-84 moet het globaal exploitatieplan voortijdig worden geactualiseerd.

4. Financiën

Op basis van het globaal exploitatieplan kunnen kosten die gemaakt zijn en gaan worden voor de ontwikkeling Landgoed Driessen naar rato in rekening gebracht worden bij particuliere grondbezitters in het gebied op het moment dat zij ook hun grond ontwikkelen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan kosten voor de aanleg van wegen, waterpartijen, riool, speelvoorzieningen, etc.

Ambtshalve wijziging

Zoals onder '6. Participatie' wordt aangegeven, zijn er geen zienswijzen ingediend op het ontwerp exploitatieplan. Wel hebben wij geconstateerd dat er helaas een foutje in de kaart behorende bij het exploitatieplan geslopen is: het achterste deel van perceel B 4128 (Van der Duinstraat 46) heeft op de eerste kaart abusievelijk de aanduiding "uitgegeven of ingericht" (rood) gekregen. Sprake is van een perceel dat niet in eigendom is bij de gemeente Waalwijk en een woonbestemming met uitwerkingsplicht heeft, maar nog niet ontwikkeld is. De aanduiding van dit perceel dient derhalve "Nog niet ontwikkelde gronden van derden" (grijs) te zijn, net als bij de overige percelen van derden in het plangebied. Dit is aangepast, maar heeft verder geen gevolgen voor het exploitatieplan of de betreffende perceelseigenaar.



Links: afbeelding bij ontwerp exploitatieplan. Recht: aangepaste afbeelding.

Een andere wijziging betreft de naam van het plan: Dit heeft ter inzage gelegen onder de naam 'ontwerp exploitatieplan Driessen 2022'. Gelet op het moment van vaststelling is dit gewijzigd in 'actualisatie globaal exploitatieplan Driessen, 2023'.

Exploitatieovereenkomst

Met initiatiefnemer van Oudestraat 82-84 is overeenstemming bereikt over de inhoud en strekking van een exploitatieovereenkomst. In deze overeenkomst is opgenomen dat de aanvrager verantwoordelijk is voor de ambtelijke kosten, eventuele voorzieningen in de openbare ruimte en mogelijke planschadekosten. Ook is een bijdrage kwaliteitsverbetering fysieke leefomgeving overeengekomen.

Een geanonimiseerde versie van de exploitatieovereenkomst is eind januari op verzoek van uw raad op het RIS geplaatst.

Met het sluiten van deze exploitatieovereenkomst en vaststellen van een exploitatieplan is de financiële haalbaarheid van de herontwikkeling geborgd.

5. Risico's

Tegen een vastgesteld exploitatieplan kunnen belanghebbenden beroep instellen. Dit zou mogelijk tot vertraging kunnen leiden.

6. Participatie

Het ontwerp exploitatieplan 'Driessen 2022' heeft met ingang van 26 januari 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Hierover zijn belanghebbenden per brief geïnformeerd. Gelijktijdig is ook het ontwerp uitwerkingsplan 'Oudestraat 82-84, Sprang-Capelle' ter inzage gelegd. Binnen deze periode zijn op geen van beide plannen zienswijzen ingediend.

Participatievorm:	Wie en wanneer?
Kennisgeving per brief	Gemeente, 23 januari 2023

7. Duurzaamheid

Het exploitatieplan heeft als doel om de gemaakte en de te maken kosten te kunnen verhalen bij initiatiefnemers.

Duurzaamheid:	Meetbaarheid?
Draagt bij aan Global Goal nr. 11: Maak steden inclusief, veilig, veerkrachtig en duurzaam.	Tevredenheid wijkbewoners over leefomgeving.

8. Fatale beslisdatum

Zoals eerder aangegeven kan er pas een omgevingsvergunning worden afgegeven voor de ontwikkeling aan Oudestraat 82-84 als een uitwerkingsplan is vastgesteld. Zolang niet ook het ter plaatse geldende globaal exploitatieplan voor dit perceel gedetailleerd wordt, treedt dit uitwerkingsplan niet in werking.

9. Vervolgstappen

Na vaststellen van het exploitatieplan bestaat de mogelijkheid tot het instellen van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Evaluatie van:	Wie en wanneer?
Raad van State	Na instellen beroep door belanghebbenden

10. Bijlagen

Exploitatieplan 'Actualisatie globaal exploitatieplan Driessen, 2023'

HET COLLEGE VAN WAALWIJK
de secretaris,

de burgemeester,

Michel Tromp

Sacha Ausems

Voorgeschiedenis:

Raadsinformatiebrief [069-22](#) van 21 september 2022 "Planontwikkeling Oudestraat 82-84 te Sprang-Capelle"

Raadsinformatiebrief [006-23](#) "Planontwikkeling op het perceel Oudestraat 82-84"

De raad van de gemeente Waalwijk;
gezien het voorstel van het college van Waalwijk van 28 maart 2023,

BESLUIT:

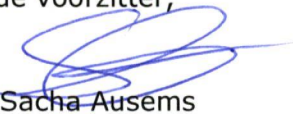
Het exploitatieplan 'actualisatie globaal exploitatieplan Driessen, 2023 (met IDnummer: NL.IMRO.0867.ExplWWDriessen2023-EX01)' gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende stukken.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 25 mei 2023.

DE RAAD VAN WAALWIJK
de griffier,


Jeske Louer

de voorzitter,


Sacha Ausems