

RAADSVOORSTEL

Agendanummer 6.7*

Raadsvergadering van 16 juli 2009

Onderwerp: Project 128. Vaststelling bestemmingsplan Evenemententerrein Klundert

Verantwoordelijke portefeuillehouder: M.G. de Wit-Greuter

SAMENVATTING

Het ontwerp van het bestemmingsplan Evenemententerrein Klundert heeft vanaf 19 maart t/m 29 april 2009 ter inzage gelegen. Er zijn zienswijzen ingekomen. De ingekomen zienswijzen zijn in de bijgevoegde Nota van beantwoording samengevat en beantwoord. Voorgesteld wordt om de ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren en het bestemmingsplan Evenemententerrein Klundert ongewijzigd vast te stellen.

WAT WILLEN WE BEREIKEN?

Aanleiding

Uw gemeenteraad streeft naar woningbouw naar behoefte in elke kern van de gemeente. In het Stadsplan Klundert is door de bevolking benadrukt dat de wens voor woningbouw hoog op de agenda staat. Door de huidige stagnatie in woningbouwproductie in Klundert is er hoge prioriteit gegeven aan de herontwikkeling van het Evenemententerrein. Dit is het gebied dat begrensd wordt door de Ambachtsherenweg/Beatrijsweg/Blauwe Sluisdijk. Deze herontwikkeling houdt in dat de gevestigde sportverenigingen in dit gebied verplaatst moeten worden.

Op 14 december 2006 is het startdocument door uw gemeenteraad vastgesteld. In de periode tot oktober 2007 is de haalbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling onderzocht. Hiertoe is een aantal onderzoeken uitgezet en is een uitgebreid overlegtraject met betrokken verenigingen opgestart. Dit heeft uiteindelijk geleid tot overeenstemming met de sportverenigingen over inpassing achter de Niervaert op sportpark Molenvliet. Op basis van het haalbaarheidsonderzoek heeft uw gemeenteraad op 13 december 2007 besloten over het vervolg van het project, inclusief het budget dat nodig is voor de verplaatsing van de betrokken sportverenigingen. Op 17 april 2008 heeft u besloten om ook drumband Oranje Garde te faciliteren om naar het sportpark mee te verhuizen.

Momenteel wordt gewerkt aan zowel de verplaatsing van de verenigingen als aan de daadwerkelijke herontwikkeling van het evenemententerrein. Het kunstgrasveld voor voetbalvereniging VVK is inmiddels opgeleverd en de nieuwe accommodatie voor DSO en Van Polanen wordt momenteel gerealiseerd. Oranje Garde is zelf bezig met de bouw van hun nieuwe onderkomen op het sportpark.

Eind 2008 is het stedenbouwkundig ontwerp voor de nieuwe wijk afgerond en is het bestemmingsplan in procedure gebracht. In april van dit jaar is vervolgens een akkoord bereikt met SWZ en Brabants Westhoek over de uitgangspunten voor de woningbouwontwikkeling. N a v. het collegebesluit over deze uitgangspunten, is uw raad reeds geïnformeerd met een raadsinformatiebrief. Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling.

Doelstellingen

Verplaatsing sportverenigingen naar sportpark Molenvliet en herinrichting van het Evenemententerrein naar woningbouw

Beleidsmarges

Het betreft de uitvoering van het collegewerkprogramma

Uitgangspunten en randvoorwaarden

Project 128 maakt de verplaatsing van de sportverenigingen en de realisatie van woningen mogelijk op het Evenemententerrein in Klundert

Betrokken partijen

VVK, DSO, Van Polanen en Oranje Garde
Stichting Woningbouw Zevenbergen en Brabants Westhoek

Relaties met andere beleidsvelden

Sport
Wonen
Ruimtelijke Ordening

Toetsingskader

Structuurvisie Plus
Collegewerkprogramma
Startdocument 128. Evenemententerrein Klundert
Raadsbesluiten 13 december 2007 en 17 april 2008
Uitgangspuntennotitie locatieontwikkelingsovereenkomst 27 april 2009

WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN?

Toetsingskader

- Bestemmingsplan Kern Klundert
- Wet ruimtelijke ordening

Alternatieven

Het bestemmingsplan is de juridisch-planologische vertaling van het stedenbouwkundig ontwerp voor de nieuwe wijk. Alternatieven zijn niet aan de orde.

Evaluatie

N.v.t.

WAT MAG HET KOSTEN?

Personeel

Niet van toepassing

Organisatie

Niet van toepassing

Financiën

Voor de verplaatsing van genoemde verenigingen heeft uw raad reeds in december 2007 en april 2008 het benodigde krediet beschikbaar gesteld.

Op 1 juli 2008 zijn de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) van kracht geworden. De nieuwe Wro is dus van toepassing en de bestemmingsplanprocedure dient te worden gevolgd conform de procedure van nieuwe Wro. Een van de belangrijkste vernieuwingen die de Wro brengt is het verplichtende karakter van kostenverhaal. Een gemeente moet de kosten verhalen en mag er niet meer 'zoals in het huidige stelsel' van afzien.

Op basis van artikel 6.12, 1^e lid van de nieuwe Wro moet de gemeenteraad een exploitatieplan vaststellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Het onderhavige bouwplan, dat voorziet in de bouw van woningen, valt hieronder. Als het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd en het niet nodig is locatie-eisen of eisen m.b.t. woningbouwcategorieën te stellen, hoeft de gemeente geen exploitatieplan op te stellen.

De gemeente is eigenaar van alle gronden in het exploitatiegebied en met de corporaties is een uitgangspuntennotitie voor de locatieovereenkomst gesloten waarin deze zaken genoegzaam zijn geregeld. Daarmee is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden dus anderszins verzekerd en het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig. Op basis van artikel 6.12, 2^e lid van de nieuwe Wro moet uw gemeenteraad bij het vaststellen van het ruimtelijk besluit dan wel expliciet het besluit nemen om geen exploitatieplan vast te stellen.

Bijgevoegd treft u de projectexploitatie aan die voor de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk is opgesteld. Als gevolg van de samenwerking met de corporaties op basis van de uitgangspuntennotitie, is duidelijkheid ontstaan voor de opbrengstzijde van de projectexploitatie. De totale opbrengsten (inclusief kaveluitgifte, rente, reserveringsvergoeding) bedragen € 7.556.000,-. De totale kosten (bouw- en woonrijp maken, VTU, bijdrage fonds bovenwijken, onvoorziene kosten, rente etc) bedragen circa € 3.993.000,-. Het saldo bedraagt € 3.563.000,-, netto contant (rekeninghoudend met rente en inflatie) is het uiteindelijke plansaldo € 3.073.000,- positief. Voor de verplaatsing van de (sport)verenigingen is door uw gemeenteraad in 2007 en 2008 in totaal € 4.028.950,- beschikbaar gesteld. U heeft daarbij besloten het resultaat van de woningbouw (voorzover toereikend) in te zetten ter dekking hiervan.

Risico's

De indieners van zienswijzen hebben de mogelijkheid tegen de vaststelling van het bestemmingsplan beroep in te stellen bij de Raad van State, hetgeen tot (minimaal 6 tot 9 maanden) vertraging in de procedure en dus in het project kan leiden. Vooralnog wordt op basis van contacten met de meeste indieners ingeschat dat van deze mogelijke geen gebruik zal worden gemaakt. Het risico kan echter niet geheel worden uitgesloten.

JURIDISCHE ZAKEN

Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter visie gelegen. Er zijn zienswijzen ingediend bij de gemeenteraad. Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Deze procedure is gevolgd op basis van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, zodat er geen goedkeuring is vereist van Gedeputeerde Staten. Gedurende die 6 weken kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Beroep kan slechts worden ingesteld door degenen die een zienswijze hebben ingediend, dan wel kunnen aantonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest om een zienswijze bij de gemeenteraad in te dienen. Als er geen beroep wordt ingesteld is er na die termijn van 6 weken een actueel bestemmingsplan om de bouw van de woningen mogelijk te maken.

COMMUNICATIE

Via publicaties in de Moerdijkse Bode en de Staatscourant wordt kennis gegeven van de vaststelling van het bestemmingsplan.

ICT

Niet van toepassing

PLANNING

- Vaststelling door de raad 16 juli 2009
- Vastgesteld plan ter inzage 30 juli t/m 9 september 2009

Geen beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak:

- Onherroepelijk 10 september 2009

Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is en de betreffende verenigingen zijn verplaatst, zal het evenemententerrein bouwrijp worden gemaakt. Afhankelijk van de noodzaak tot voorbelasten van het plangebied, kan dan tussen 1 april en 1 juli 2010 worden gestart met de (gefaseerde) bouw van de woningen.

VOORSTEL

Wij stellen u voor:

1. De ingekomen zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. De zienswijzen ongegrond te verklaren;
3. Het bestemmingsplan "Evenemententerrein Klundert" vast te stellen conform de bijgevoegde Toelichting, Regels en Verbeelding;
4. Géén exploitatieplan vast te stellen voor het onder 3. bedoelde bestemmingsplan Evenemententerrein Klundert;
5. Akkoord te gaan met de verwerking van de financiële consequenties vermeld in de ter inzage liggende exploitatie opzet, welke een batig saldo heeft van € 3.073.000,—.
6. Het verwachte batig exploitatiesaldo ten gunste te brengen van de algemene reserve conform het eerder genomen besluit inzake de dekking van de verplaatsing van de sportvelden.

Bijlagen:

- 1 De ingekomen zienswijzen.
- 2 De Nota van beantwoording zienswijzen.
- 3 Het bestemmingsplan Evenemententerrein Klundert.

Ter inzage:

- De ingekomen zienswijzen
- De Nota van beantwoording zienswijzen
- Het bestemmingsplan Evenemententerrein Klundert
- Projectexploitatie Evenemententerrein Klundert

Mocht u vragen hebben over dit voorstel, kunt u contact opnemen met de griffier via telefoonnummer 0168-373697.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Moerdijk d.d. 26 mei 2009,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,


Drs. A.E.B. Kandel


Drs. W.M.J. Denie

RAADSBESLUIT

Raadsvergadering van 16 juli 2009

De raad van de gemeente Moerdijk,

overwegende, dat het ontwerp van het bestemmingsplan "Evenemententerrein Klundert" vanaf 19 maart tot en met 29 april 2009 gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen, en dat tijdens deze termijn een ieder in de gelegenheid is gesteld zienswijzen omtrent het plan kenbaar te maken;

dat van de ter inzage legging tevoren mededeling is gedaan in de Staatscourant en in de Moerdijkse Bode van 17 maart 2009;

dat bij de gemeenteraad tegen dit ontwerpbestemmingsplan zienswijzen zijn ingediend;

dat ten aanzien van de ontvankelijkheid en de (on)gegrondheid van deze zienswijzen wordt verwezen naar het bij dit besluit behorende Nota van beantwoording zienswijzen;

dat de gemeente eigenaar is van alle gronden in het exploitatiegebied, terwijl met de corporaties inmiddels een uitgangspuntennotitie voor de locatie ontwikkelingsovereenkomst is gesloten, zodat niet hoeft te worden voldaan aan de verplichting in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening tot het vaststellen van een exploitatieplan;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 26 mei 2009, alsmede het advies van de commissie Fysieke Infrastructuur d d 23 juni 2009;

gelet op het ter zake bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

BESLUIT:

met inachtneming van de in het voorstel van burgemeester en wethouders weergegeven overwegingen, welke geacht worden van dit besluit deel uit te maken:

1. De ingekomen zienswijzen ontvankelijk te verklaren.
2. De zienswijzen ongegrond te verklaren.
3. Het bestemmingsplan "Evenemententerrein Klundert" ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp van dit bestemmingsplan, zoals dit ter inzage heeft gelegen.
4. Géén exploitatieplan vast te stellen voor het onder 3. bedoelde bestemmingsplan Evenemententerrein Klundert.
5. Akkoord te gaan met de verwerking van de financiële consequenties vermeld in de ter inzage liggende exploitatie opzet, welke een batig saldo heeft van € 3.073.000,--.

6. Het verwachte batig exploitatiesaldo ten gunste te brengen van de algemene reserve conform het eerder genomen besluit inzake de dekking van de verplaatsing van de sportvelden.

Vastgesteld in de vergadering van de raad d d. 16 juli 2009,
de griffier, de voorzitter,


J.A.M. Hereijgers


Drs. W.M.J. Denie