

Collegevoorstel



gemeente Langedijk

Datum : 19 november 2018
Agendanummer : 57
Adviseur : M.D.M. (Margret) Smit
Afdeling / team : BP/Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu
Vertrouwelijk : Nee (met uitzondering van de grondexploitatie)
Onderwerp : Bestemmingsplan Ontwikkeling Parallelweg te Sint Pancras



Gevraagde beslissing(en)

1. De raad voor te stellen de ingediende zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan conform het bepaalde in de reactienota Bijlage I, ongegrond te verklaren;
2. De raad voor te stellen het bestemmingsplan Bijlage II, ongewijzigd vast te stellen, bestaande uit het GML-bestand NL.IMRO.0416.BPSP2012part03-va01;
3. De raad voor te stellen de grondexploitatie De Ark Bijlage III, vast te stellen;
4. De raad voor te stellen het voorbereidingskrediet ad. € 25.000,-- te verrekenen met de reserve bouwgrondexploitatie en derhalve terug te laten vloeien naar de algemene reserve;
5. De raad voor te stellen het benodigde uitvoeringskrediet van circa € 250.000,-- beschikbaar te stellen voor de lasten in overeenstemming met de grondexploitatie die vertrouwelijk ter inzage ligt. Dekking vindt plaats vanuit de toekomstige grondopbrengsten;
6. De raad voor te stellen het geprognosticeerde resultaat van circa € 61.000,-- te verrekenen conform de "Nota grondbeleid 2017" en de "Nota reserves en voorzieningen 2018" met de reserve bouwgrondexploitaties.

Afdoening

Paraaf manager						
Paraaf medeadviseur	BMO	VVH	OW	B&P	PUZA	

	Conform voorstel	Conform aantekening gemeentesecretaris	Bespreken
Burgemeester			
Wethouder			
Wethouder			
Wethouder			
Wethouder			
Gemeentesecretaris			
Aantekening secretaris:			
Collegebesluit: - 4 DEC. 2018 <i>Aanhouder tot 11.12.18</i>			
11 DEC. 2018 <i>Conform.</i>			

Burgemeester en wethouders van Langedijk,
E. (Erik) Annaert
gemeentesecretaris/directeur

L.A.M. (Leontien) Kompier
burgemeester

Inleiding

Op 18 februari 2014 heeft uw college besloten dat het perceel aan de Parallelweg 25 te Sint Pancras als kansrijke locatie wordt gezien voor de ontwikkeling van een zestal rijwoningen via Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Op 23 januari 2018 heeft u college ingestemd om voor deze woningen een planologische procedure te starten in de vorm van een partiële herziening van het bestemmingsplan Sint Pancras 2012. Deze herziening is noodzakelijk om de bouw van twee blokjes van drie woningen aan de Parallelweg 25 te Sint Pancras mogelijk te maken.

Op 5 juni 2018 heeft u het ontwerp bestemmingsplan hiervoor vastgesteld. Tevens is met de kopersvereniging De Ark een mantelovereenkomst gesloten.

Bouwbedrijf Tauber heeft hiervoor namens stichting WOEL (Wonen op eigen locatie) en de kopersvereniging De Ark een verzoek ingediend om het bestemmingsplan Sint Pancras te wijzigen. Op deze locatie heeft in het verleden een noodkerk gestaan. Inmiddels is deze kerk gesloopt. Voor deze locatie was in het bestemmingsplan Sint Pancras 2012 al een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van drie vrijstaande woningen of parkeerplekken. De kopersvereniging De Ark bestaat uit een groep jonge Sint Pancrassers die een betaalbare woning willen bouwen. Uw college heeft op 23 januari 2018 ingestemd met de aanvang van een bestemmingsplanprocedure om de bouw van twee blokjes van drie woningen mogelijk te maken.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 13 juni 2018 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Ook is een informatieavond voor belangstellenden gehouden in De Geist te Sint Pancras. Tijdens deze periode van ter inzage legging zijn 21 zienswijzen binnengekomen en drie reacties in het kader van het artikel 3.1.1 Bro overlegpartners. Deze zienswijzen gaven geen aanleiding om aanpassingen door te voeren in het bestemmingsplan. Wel zijn een aantal tekstuele wijzigingen in de toelichting doorgevoerd.

Conform de "Nota grondbeleid 2017" dient gelijktijdig met het bestemmingsplan ook de grondexploitatie ter vaststelling te worden voorgelegd aan de raad. Het moment dat het bestemmingsplan wordt vastgesteld, is het moment dat planologisch gezien zekerheid ontstaat ten aanzien van de beoogde ontwikkeling. Het openen en vaststellen van een grondexploitatie is een bevoegdheid van de raad op basis van artikel 189 van de Gemeentewet.

Beoogd resultaat

Realisering van zes voltooide rijwoningen in twee blokjes van drie woningen aan de Parallelweg 25 te Sint Pancras alsmede een passend financieel kader.

Argumenten

- 1 Door vaststelling van de reactienota wordt de ontwerpbestemmingsplanprocedure afgerond*
De vastgestelde reactienota maakt onderdeel uit van het ongewijzigde bestemmingsplan "Ontwikkeling Parallelweg te Sint Pancras";
- 2 De bevoegdheid tot het vaststellen van een bestemmingsplan ligt bij de gemeenteraad*
Op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad het bevoegde orgaan voor het vaststellen van een bestemmingsplan.
- 3 Het vastgestelde bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om deze zes rijwoningen te realiseren*
Het vastgestelde bestemmingsplan "Ontwikkeling Parallelweg te Sint Pancras" biedt jonge mensen uit Sint Pancras de mogelijkheid om een betaalbare woning te bouwen.
- 4 Het vaststellen van de grondexploitatie is een bevoegdheid van de gemeenteraad*
Door vaststelling van de grondexploitatie door de raad is de uitvoerbaarheid van het plan definitief gegarandeerd. Conform de "Nota grondbeleid 2017" is het uitgangspunt de vaststelling van de grondexploitatie plaats te laten vinden gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan. Het moment dat het bestemmingsplan wordt vastgesteld, is het moment dat planologisch gezien zekerheid ontstaat ten aanzien van de beoogde ontwikkeling.
- 5 Het voorbereidingskrediet van € 25.000,- te verrekenen met de reserve bouwgrondexploitatie en derhalve terug te laten vloeien naar de algemene reserve*

Deze gang van zaken is in 2014 reeds voorzien en vastgesteld.

- 6 *Het benodigde uitvoeringskrediet van circa € 250.000,-- beschikbaar te stellen voor de lasten in overeenstemming met de grondexploitatie die vertrouwelijk ter inzage ligt. Dekking vindt plaats vanuit de toekomstige grondopbrengsten.*

Door het krediet te voteren voor de uitvoering van de benodigde werkzaamheden geeft de raad invulling aan haar budgetrecht (zie artikel 189 Gemeentewet). In verband met de financiële belangen van de gemeente en ter voorkoming van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij deze aangelegenheid betrokken andere partijen is het van belang dat de grondexploitatie inclusief bijbehorende toelichting vertrouwelijk blijft. Met name de aanbesteding van het bouw- en woonrijp maken is daarbij in het geding.

- 7 *Het geprognoseerde resultaat van circa € 61.000,-- te verrekenen conform de "Nota grondbeleid 2017" en de "Nota reserves en voorzieningen 2018" met de reserve bouwgrondexploitaties*

Conform de "Nota reserves en voorzieningen 2018" dienen toevoegingen en onttrekkingen aan reserves gedekt te zijn door een raadsbesluit. In de "Nota grondbeleid 2017" is vastgelegd dat de resultaten op de grondexploitaties worden verrekend met de reserve bouwgrondexploitaties.

Kanttekeningen

- 1 *Er wordt afgeweken van de "Nota parkeernormen"*

In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven waarom is afgeweken van de "Nota parkeernormen". Er zullen inderdaad parkeerplekken in de openbare ruimte verdwijnen. Deze parkeerplekken zijn in het verleden aangelegd voor de toenmalige kerk. Uit onderzoek blijkt dat geen sprake is van onaanvaardbare parkeerdruk in de omgeving. Daarom volstaat het om drie extra parkeerplekken toe te voegen in de openbare ruimte.

- 2 *Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State*

Het indienen van een beroepsschrift bij de Raad van State kan leiden tot vertraging van de uitvoerbaarheid van het plan.

Communicatie

Niet van toepassing.

Participatie (Interactief werken)

Niet van toepassing.

Juridisch

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad vindt publicatie plaats. Het plan zal wederom voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. Er bestaat de mogelijkheid om beroep aan te tekenen bij de Raad van State.

Financiën

De grondexploitatie De Ark resulteert in een positief saldo van circa € 61.000,-- op netto contante waarde per 01-01-2018. De ontwikkeling is daarmee financieel sluitend.

Voor de uitvoering van de werkzaamheden in het kader van deze woningen wordt een uitvoeringskrediet aangevraagd van circa € 250.000,--. Dit zijn de totale kosten, zowel de historische kosten als de nog te maken kosten. Het zijn onder andere de kosten voor onderzoeken, sloopwerken, bouw- en woonrijpmaken, plankosten, beheerskosten en rente.

De dekking van de kosten wordt gevormd door de grondopbrengsten. De grondprijzen zijn marktconform. De grondprijzen zijn op basis van een onafhankelijke taxatie van de te realiseren VON-prijzen van de woningen, met toepassing van het grondprijzenbeleid bepaald.

Vervolgstappen

Zienswijzenhebbenden schriftelijk informeren over het door u genomen besluit. Het plan agenderen voor het eerstkomende forum van de raad.

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit

1. Reactienota
2. Bestemmingsplan "Ontwikkeling Parallelweg te Sint Pancras"
3. Grondexploitatie De Ark
4. Raadsvoorstel en besluit

Bijlagen ter informatie

1. Schriftelijke zienswijzen.