

Raadsvoorstel

Datum vergadering	: 2 juli 2024
Registratie nummer	: GZDGWB / 1453022
Voorstelnummer	: RV2024-072
Portefeuillehouder	: Jacoline Hartman
Bijlage(n)	: 14 (Nota van Zienswijzen – bestemmingsplan inclusief bijlagen – grondexploitatie)
Onderwerp	: Bestemmingsplan 'Leijenburgplein 1, Heukelum'

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Leijenburgplein 1, Heukelum'

Beslispunten

1. Conform de Nota van Zienswijzen 'bestemmingsplan Leijenburgplein 1, Heukelum' d.d. juni 2024 de zienswijzen ongegrond te verklaren;
2. Het ontwerpbestemmingsplan "Leijenburgplein 1, Heukelum" met planidentificatie NL.IMRO.1960.HEULburgplein1-ONT1 met de daarbij behorende ondergrond, toelichting, bijlagen, langs elektronische weg en analoge vorm gewijzigd vast te stellen, zoals aangegeven in hoofdstuk 5 van de Nota van Zienswijzen 'Leijenburgplein 1, Heukelum' van juni 2024;
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wro vast te stellen;
4. Een grondexploitatie te openen om uitvoering van het project mogelijk te maken;
5. Een verliesvoorziening te treffen voor de netto contante waarde per 1-1-2024 ter hoogte van 251.800 euro;
6. Geheimhouding op te leggen op de bijlage "Leijenburgplein Heukelum - 24-04-19 - 01 - grondexploitatie - CONCEPT" op basis van artikel 5 lid 2b van de Wet Open overheid.

Inleiding

Sinds de start van het nieuwe schooljaar in 2019 zijn de basisscholen in Heukelum gevestigd in een nieuw schoolgebouw. Aan het Leijenburgplein in Heukelum staan sindsdien het oude schoolgebouw en de gymzaal leeg.

In 2018 is door de voormalig gemeente Lingewaal besloten dat op deze locatie woningen in de sociale huursector gerealiseerd moeten worden. De afgelopen jaren is door de gemeente en Kleurrijk Wonen gewerkt aan de planvorming op dit perceel.

In september 2023 bent u op de hoogte gesteld van de stand van zaken van dit woningbouwproject. Inmiddels is de verkoopovereenkomst met KleurrijkWonen afgesloten. De bewoners zijn geïnformeerd over het ontwerp inrichtingsplan en hebben hierop gereageerd. In december 2023 is het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd.

Het bestemmingsplan wordt nu aan u ter vaststelling voorgelegd.

Besluitgeschiedenis

B&W-besluit d.d. 27-3-2018: locatie ontwikkelen met sociale huurwoningen

- B&W-besluit d.d.10-11-2020: instemmen met verkavelingsschets inclusief medisch centrum en opstarten planontwikkeling
- B&W-besluit d.d. 2-9-2021: een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen
- B&W-besluit d.d. 28 juni 2022: voeren bestemmingsplanprocedure
- B&W-besluit d.d. 18-7-2023: vaststellen ontwerpingerichtingsplan

Beoogd effect

Het doel van het voorliggend bestemmingsplan is het mogelijk maken van 18 woningen in de sociale huur en hiermee voorzien in de behoefte aan deze woningen binnen de gemeente en geeft uitvoering aan de Woondeal.

Argumenten

1.1 Het plan voorziet in de woningbehoefte;

De schoolgebouwen aan het Leijenburgplein staan al enkele jaren leeg.

Door het slopen van de bestaande bebouwing op het perceel en het realiseren van 18 nieuwe woningen in de sociale huursector wordt voorzien in de woningbehoefte. De te realiseren woningen zijn opgenomen in het woningbouwprogramma.

1.2 Het verzoek past niet in de regels van het geldend bestemmingsplan;

Het verzoek voor sloop en nieuwbouw van de woningen aan Leijenburgplein in Heukelum past niet binnen de regels van het geldend bestemmingsplan. Het geldend bestemmingsplan maakt geen woningen mogelijk.

1.3 Het bestemmingsplan is ruimtelijk inpasbaar en uitvoerbaar.

Door sloop van de bestaande bebouwing en nieuwbouw verbetert de ruimtelijke kwaliteit binnen het plangebied. Het openbaar gebied wordt opnieuw ingericht en voorzien van voldoende parkeerplaatsen en waterberging.

Voor het plangebied zijn diverse onderzoeken uitgevoerd op het gebied van geluid, bodem, archeologie, flora & fauna en een stikstof depositieonderzoek. Hieruit zijn geen belemmeringen naar voren gekomen. De omgevingsaspecten vormen hiermee geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

1.4 Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen vanaf 20 december 2023;

Vanwege de invoering van de Omgevingswet is de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan opgestart voor 1 januari 2024. Het ontwerpbestemmingsplan inclusief de nodige onderzoeken toont de uitvoerbaarheid van het ontwerpbestemmingsplan aan. Tijdens de terinzagelegging zijn twee zienswijzen ingediend. Het waterschap heeft een pro forma zienswijze ingediend om haar belangen veilig te stellen. Het waterschap heeft op een later tijdstip te kennen gegeven dat haar belangen op de juiste manier in het ontwerpbestemmingsplan zijn verwerkt. Aan u wordt derhalve voorgesteld om de zienswijze van het waterschap ongegrond te verklaren. Ook voor de tweede zienswijze wordt aan u voorgesteld om deze ongegrond te verklaren.

2.1 Het uitvoeren van een extra geluidsonderzoek is noodzakelijk;

De onderzoeken die de uitvoerbaarheid van het ontwerpbestemmingsplan aantonen, zijn getoetst door de ODR. Uit deze toetsing kwam naar voren dat een geluidsonderzoek noodzakelijk was vanwege de

ligging van de woningen in de nabijheid van de basisschool. Dit onderzoek is toegevoegd aan de bijlagen van het bestemmingsplan. De conclusie van dit onderzoek wordt vermeld in de toelichting van het bestemmingsplan. (hoofdstuk 4) Aan u wordt voorgesteld om het bestemmingsplan voor dit onderdeel gewijzigd vast te stellen.

3.1 De economische uitvoerbaarheid is aangetoond middels het afsluiten van een koopovereenkomst;
De gronden waarop de woningen inclusief de tuinen, de brandgang en afschermdende groenstrook, zijn geprojecteerd worden verkocht aan KleurrijkWonen. Hierover is overeenstemming bereikt. Het toekomstig openbaar gebied in het plangebied van het bestemmingsplan blijft gemeentelijk eigendom. Voor het vastleggen van de uitvoering van de werkzaamheden en de onderlinge afstemming wordt een realisatieovereenkomst afgesloten.

4.1 De gemeente is verantwoordelijk voor het bouw- en woonrijp maken van het toekomstig openbaar gebied;

Met het aanleggen van het toekomstig openbaar gebied zijn kosten gemoeid. Om deze kosten te boeken is het nodig om een grondexploitatie te openen. In de bijlage "Leijenburgplein Heukelum - 24-04-19 - 01 -grondexploitatie - CONCEPT" vindt u de grondexploitatie. Op dit document rust geheimhouding. Aan u wordt verzocht om op basis hiervan de grondexploitatie voor het Leijenburgplein in Heukelum te openen.

5.1 De kosten overstijgen de opbrengsten bij de ontwikkeling van deze locatie;

Verkoop van de grond vindt plaats op basis van de prestatieafspraken, die zijn gesloten tussen de woningcorporaties en de gemeente. Dit leidt tot een tekort op de exploitatie. De kosten verbonden aan het inrichten van het openbaar gebied overstijgen namelijk de verkoopopbrengsten.

Vanwege het tekort op de grondexploitatie is een subsidieaanvraag bij de provincie ingediend. Het subsidiebedrag bestaat uit een bijdrage per woning en kan bij dit plan uitkomen op een bedrag van 225.000 euro. De provincie heeft op dit moment nog geen besluit genomen over deze aanvraag.

Het exploitatietekort is verminderd met het bedrag van de subsidie. Als de subsidie niet wordt verleend, neemt het exploitatietekort dus toe. Dit is een risico verbonden aan de grondexploitatie van deze ontwikkeling.

Kanttekeningen

Geen.

Financiën

Dit aspect is toegelicht onder de argumenten 4.1 en 5.1.

Communicatie en participatie

In oktober 2023 is een bewonersbijeenkomst georganiseerd. Een ruime kring van omwonenden is uitgenodigd voor deze bijeenkomst. De omwonenden waren in de gelegenheid om mondeling en schriftelijk te reageren op het ontwerp inrichtingsplan. De omwonenden hebben van het college een reactie ontvangen op hun reactie.

2 juli 2024

Kenmerk GZDGWB/1453022

De indieners van de zienswijzen ontvangen de nota van zienswijzen en worden op de hoogte gesteld van de oordeelsvormende vergadering en het uiteindelijke raadsbesluit. Het besluit van de gemeenteraad zal op de gebruikelijke wijze worden gepubliceerd.

Uitvoering/Planning

KleurrijkWonen dient een aanvraag omgevingsvergunning in als het bestemmingsplan onherroepelijk is. Start van de werkzaamheden vindt plaats als de omgevingsvergunning is verleend.

Evaluatie

n.v.t.

Risicoparagraaf

Risico omschrijving	Soort risico	Kans	Effect	Beheersingsmaatregel
Beroep aantekenen	Juridisch	Gering	Groot	Zo goed mogelijk verweer voeren

Burgemeester en wethouders van de gemeente West Betuwe
de secretaris, Philip Bosman
de burgemeester, Servaas Stoop