

RAADSVOORSTEL

Onderwerp vaststellen exploitatieplan 7de herziening en
4de herziening bestemmingsplan Spijkvoorderenk

Agendapunt		Portef.houder	Weth. Rorink
Voorstelnummer	2018-001170	BenW-besluit d.d.:	2018-001170
Team	DEV-PRO		

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Spijkvoorderenk 4de herziening vast te stellen. Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P355-VG01.GML met bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruikgemaakt de basisregistratie grootschalige topografie(BGT);
2. het exploitatieplan Vijfde Hoek, 7e herziening vast te stellen
3. kennis te nemen van de geconsolideerde versie van het exploitatieplan Vijfde Hoek 1ste t/m de 7e herziening;
4. het addendum op het inrichtingsplan uit 2010 vast te stellen;
5. de kadastrale eigenaren schriftelijk in kennis stellen van het vastgestelde exploitatieplan.

Kern van het raadsvoorstel

De Groene Ring is de naam van de te ontwikkelen locatie in Spijkvoorderenk, Vijfde Hoek Deventer. De locatie is gelegen naast de gerealiseerde basisschool. Hier worden sociale huurwoningen gerealiseerd. Gemeente heeft, om de ontwikkeling mogelijk te maken, grond aangekocht van de curator van Mega Home en heeft de grond, samen met gemeentelijke grond, verkocht aan Rentree. Rentree wil hier graag ca. 40 grondgebonden sociale huurwoningen realiseren met 7 sociale huur appartementen. Roosdom Tjhuis zal nog 8 sociale huurwoningen ontwikkelen. Samen met de eigenaren is gekeken naar optimalisatie van de verkaveling. Dit heeft geleid tot een aantal aanpassingen ten opzicht van het vigerende bestemmingsplan. De boven- en benedenwoningen zijn verdwenen, het parkeren in de achtertuinen is vervangen door parkeren op binnenterrein en er zijn meer grondgebonden woningen en minder appartementen dan oorspronkelijk bedacht was. Verder is door een nieuw geluidsonderzoek gebleken dat de eerder opgenomen verplichte muur van 3,5 meter hoogte tussen de school en het plangebied verlaagd kan worden naar 2,20 meter. Deze aanpassingen leiden tot een herziening van het bestemmingsplan(4de herziening) in combinatie met de 7de herziening van het exploitatieplan. Met de realisatie van dit project wordt het laatste project gerealiseerd langs de Leonard Springerlaan. Bovendien draagt de realisatie van deze woningen in hoge mate bij aan de afronding van de wijk dat de leefbaarheid van de wijk ten goede komt.

Beoogd resultaat

Met dit besluit wordt beoogd een actueel juridisch, planologisch, ruimtelijk en financieel kader voor De Vijfde Hoek te creëren. Na vaststelling van het exploitatieplan 7de herziening en bestemmingsplan 4e herziening kan er overgegaan worden met de realisatie van de sociale huurwoningen langs de Leonard Springerlaan.

Kader

- bestemmingsplan Spijkvoorderenk, inclusief 1ste, 2de en 3de partiële herziening
- exploitatieplan De Vijfde Hoek, inclusief 1ste tot en met 6de herziening
- beeldkwaliteitsplan De Vijfde Hoek

Argumenten ten behoeve van de raad

Besluitpunt 1: instemmen met het bestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp exploitatieplan hebben tot en met 6 juni 2018 voor zes weken ter inzage gelegen. Tegen dit ontwerp zijn geen zienswijze ingediend. Hierdoor kunnen de stukken nu ongewijzigd vastgesteld worden.

In het bestemmingsplan Spijkvoorderenk is de locatie bestemd als 'Gemengd-1'. Gronden binnen deze bestemming mogen onder andere gebruikt worden voor de bouw van 50 wooneenheden. Waarvan er op de kopse kanten van het plangebied 11 woon eenheden gestapeld gebouwd mogen worden.

In het nieuwe plan worden 7 kleinere appartementen en 48 grondgebonden woningen mogelijk gemaakt. Het plan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan en het is nodig een nieuw bestemmingsplan op te stellen. In het nieuwe plan wordt de huidige bestemming 'gemengd-1' gewijzigd naar 'wonen' zodat de bestemming goed aansluit op het gebruik.

Daarnaast is er gekeken naar de ontsluiting van het verkeer, dit plan wijzigt deze bestemming op 2 plekken ten opzichte van het plan Spijkvoorderenk.

De weg door het bosje is niet noodzakelijk voor een goede ontsluiting van het plangebied. We hebben ervoor gekozen het bosje te behouden en de weg weg te bestemmen. Daarnaast is er een aanpassing van de aansluiting van het fietspad naar de Nieuwedijk richting Spikvoorde.

Besluitpunt 2: instemmen met het exploitatieplan

Jaarlijks dient het exploitatieplan te worden herzien. Het exploitatieplan heeft tot doel het kostenverhaal zeker te stellen en locatie eisen vast te leggen ten behoeve van eigenaren die hun gronden in ontwikkeling nemen. Samengevat zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- De voortgang van de uitvoering van werken en gronduitgifte is verwerkt;
- De gemeente heeft de gronden van de curator van Mega gekocht t.b.v. sociale woningbouw (en daarna geleverd aan de corporatie).
- Aan het inrichtingsplan is een addendum toegevoegd.
- De wijzigingen in de vierde herziening bestemmingsplan zijn in het exploitatieplan opgenomen.
- De regels voor sociale koop zijn komen te vervallen omdat alle sociale koopwoningen zijn gerealiseerd;
- Zowel de inbrengwaarde als de uitgifteprijzen zijn opnieuw getaxeerd.
- In het exploitatieplan is rekening gehouden met een versnelde gronduitgifte.

Deze wijzigingen hebben gevolgen voor de exploitatiebijdragen. Dit is in het exploitatieplan verwerkt. zie uitleg financiële consequenties

Besluitpunt 3 Kennis nemen van het geconsolideerde exploitatieplan Vijfde Hoek

Voor de leesbaarheid is de 7e herziening van het exploitatieplan verwerkt in een document waarin alle herzieningen op het moederplan zijn opgenomen, de geconsolideerde versie. Deze versie heeft geen juridische status maar geeft een totaal beeld van de geldende regels en toelichting in het gebied.

Besluitpunt 4: Het addendum op het inrichtingsplan uit 2010 vast te stellen

Het inrichtingsplan De Vijfde Hoek is vastgesteld in september 2010 als onderdeel van het exploitatieplan. Met voortschrijdend inzicht hebben wijzigingen plaatsgevonden op dit plan. Vragen van bewoners, beheeroverwegingen, en gewijzigd beleid hebben er toe geleid dat aanpassingen in materiaalkeuzes zijn doorgevoerd. In dit addendum zijn de wijzigingen uiteengezet, waarbij ook de afweging is opgenomen die tot de wijziging heeft geleid.

Besluitpunt 5: de kadastrale eigenaren in kennis stellen van het vastgestelde exploitatieplan
Conform artikel 6.14 Wro dienen de kadastrale eigenaren binnen het plangebied schriftelijk in kennis gesteld te worden van het vastgestelde exploitatieplan.

Ketenpartners/ participatie

De herziening van de plannen is in lijn met de ontwikkeling van De Vijfde Hoek als geheel. Er is goed overleg met Rentree en Roosdom Tjhuis.

Financiële consequenties

Exploitatieplan

In het exploitatieplan wordt de exploitatiebijdrage berekend die zelfrealisatoren moeten betalen bij ontwikkeling van hun kavels. De gemeentelijke grondexploitatie is daarentegen het product op basis waarvan uitgaven kunnen worden gedaan in het kader van de verdere uitvoering van de plannen. De grondexploitatie geeft daarnaast inzicht in het verwachte financiële resultaat en vormt de basis voor budgetbewaking.

De totale bruto exploitatiebijdrage is bepaald op € 24.550.114 op contante waarde. De onderbouwing is opgenomen in het exploitatieplan. In het exploitatieplan is een overzicht opgenomen van de exploitatiebijdrage per grondeigenaar/exploitant. De grondeigenaar mag de door hem zelf gemaakte kosten nog van de exploitatiebijdrage aftrekken.

De totale exploitatiebijdrage is vergelijkbaar ten opzichte van het vorige exploitatieplan. Op kavelniveau zijn er wel verschillen. In het plandeel Spijkvoorderhout is de exploitatiebijdrage voor de nog te realiseren kavels enigszins gedaald. In voorgaande exploitatieplannen was voor dit plandeel rekening gehouden met economisch herstel na de crisis. Dit herstel is in de praktijk ook opgetreden maar minder sterk dan verwacht.

Voor de reeds gerealiseerde kavels in Spijkvoorderhout is de exploitatiebijdrage juist gestegen. De gemeente kan dit verschil achteraf echter niet in rekening brengen. Per saldo daalt de nog te ontvangen exploitatiebijdrage in het deelgebied Spijkvoorderhout. In het deelgebied Spijkvoorderenk zijn de grondopbrengsten, en hiermee de exploitatiebijdragen, hoger dan verwacht. Dit komt doordat nu is besloten deze grond, net als de omliggende percelen, als (C)PO-kavels uit te geven. Voorheen werd er vanuit gegaan dat de grond voor projectmatige bouw zou worden uitgegeven. De toename van de exploitatiebijdrage in dit deelgebied is niet voldoende om de daling in Spijkvoorderhout te compenseren.

De nog te ontvangen exploitatiebijdrage is t.o.v. de 6e herziening gedaald.

Grondexploitatie

In de grondexploitatie wordt het financiële effect van het exploitatieplan op de gemeentelijke boekhouding verwerkt. De nog te ontvangen exploitatiebijdragen uit het exploitatieplan zijn een opbrengst voor de grondexploitatie.

Bij de 6e herziening (2017) werd een winst verwacht van € 1,05 miljoen op netto contante waarde. Dit is verwerkt in de jaarrekening 2016. Bij de 7e herziening wordt een winst verwacht van bijna € 0,8 miljoen.

Reden voor het dalen van de winst ten opzichte van de 6e herziening is een lagere exploitatiebijdrage voor de nog te ontwikkelen percelen. Ook de hogere civieltechnische kosten als gevolg van de aanpassing van de ruimtelijke inrichting spelen een rol.

Bij de jaarrekening 2017 is voor de Vijfde Hoek een winst verwacht van ruim € 0,6 miljoen. Dat de winst met bijna € 0,2 miljoen toeneemt is het gevolg van een tussentijdse hertaxatie van een aantal kavels en het besluit om een deel van de gemeentelijke grond uit te geven als (C)PO-kavels in plaats van als projectmatige kavel. Dit financiële effect wordt bij de Begroting 2019 verwerkt.

Betrokkenheid van de raad

Het vaststellen van een bestemmingsplan en exploitatieplan is de wettelijke bevoegdheid van de gemeenteraad.

Na vaststelling van het bestemmingsplan en het exploitatieplan worden de volgende stappen genomen:

- de kadastrale eigenaren binnen het plangebied worden, conform artikel 6.14 Wro schriftelijk in kennis gesteld van het vastgestelde exploitatieplan;
- publiceren van het vastgestelde bestemmingsplan en exploitatieplan in het digitale Gemeentebled en in de Staatscourant;
- het bestemmingsplan en het exploitatieplan worden gedurende 6 weken ter visie gelegd met de mogelijkheid voor belanghebbenden om beroep aan te tekenen.

Het bestemmingsplan en exploitatieplan treden in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn, mits geen voorlopige voorziening wordt aangevraagd.

Tegen het besluit om het addendum toe te voegen aan het inrichtingsplan staat geen beroepsmogelijkheid open.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris, de loco-burgemeester,



M.A. Kossen



E.G. Grijsen