

Het exploitatieplan is evenals het bestemmingsplan globaal van opzet. Bij het vaststellen van uitwerkingsplannen zullen herzieningen van het exploitatieplan worden opgesteld, welke gedetailleerder zullen zijn.

Met dit exploitatieplan wordt de basis gelegd voor het kostenverhaal ten aanzien van de kosten die toerekenbaar zijn aan de ontwikkelingen die niet op het grondgebied van de gemeente zullen plaatsvinden.

Een exploitatieplan bestaat minimaal uit een plankaart, een beschrijving van werken en werkzaamheden voor bouwrijp maken, inrichting van openbare ruimte en aanleg van nutsvoorzieningen en een exploitatieopzet op basis waarvan de exploitatiebijdragen worden berekend.

De exploitatieopzet bij het exploitatieplan dient niet verward te worden met de gemeentelijke grondexploitatie. In de grondexploitatie worden de werkelijke gemeentelijke geldstromen en het verwachte werkelijke resultaat van de gemeente berekend. De exploitatieopzet bij het exploitatieplan is een rekenkundige opzet om de exploitatiebijdrage(n) te berekenen.

Feitelijk is het beter om te spreken over een kostenverhaalberekening.

Voor een uitgebreide toelichting op de verschillen tussen de gemeentelijke grondexploitatie en de exploitatieopzet bij het exploitatieplan wordt verwezen naar bijlage 2 van de grondexploitatie.

Uitgangspunt bij het exploitatieplan is maximaal kostenverhaal binnen de juridische kaders. Hiertoe zijn Steenbrugge en het Zandweteringpark in het exploitatieplan en de grondexploitatie als één plangebied beschouwd.

Tegen het ontwerp exploitatieplan is 1 zienswijze ingediend. Deze zienswijze is afkomstig van de eerder genoemde grondeigenaar. Voor de beoordeling van de zienswijze verwijzen wij naar de reactienota zienswijzen. De ingediende zienswijze heeft geleid tot enkele aanpassingen in het exploitatieplan.

Daarnaast is een aantal ambtshalve wijzigingen als gevolg van voortschrijdend inzicht doorgevoerd. De belangrijkste wijziging betreft het uitwerken van de planontwikkeling van het stedenbouwkundig model 3 naar het door B&W vastgestelde VOSP Steenbrugge.

De exploitatieopzet in het exploitatieplan laat een negatief resultaat zien van € 4.580.929 op contante waarde per 1-1-2010. Bij een negatieve exploitatieopzet stelt de Wro dat kosten mogen worden verhaald tot maximaal het bedrag aan grondopbrengsten. In het geval van Steenbrugge is dit aan de orde. Dit wordt ook wel de 'macroaftopping' genoemd. In dit geval treedt deze macroaftopping op.

Het exploitatieplan moet jaarlijks worden herzien. Voortschrijdend inzicht kan in deze herzieningen worden meegenomen. De eerstvolgende herziening zal plaatsvinden bij het uitwerkingsplan van de eerste fase, het Sallands dorp. Na realisatie van het bestemmingsplan dient een eindafrekening van het exploitatieplan plaats te vinden.

Grondexploitatie

Op grond van art. 3.1.6. van het Besluit Ruimtelijke Ordening (Bro) dient de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan te worden aangetoond. Dit wordt onderbouwd in de gemeentelijke grondexploitatie. Deze grondexploitatie is met de bijdrage uit het exploitatieplan sluitend waarmee de economische uitvoerbaarheid is aangetoond.

De gemeentelijke grondexploitatie laat een resultaat zien van € 8.163.674 op contante waarde per 1-1-2010 en € 12.061.465 miljoen op eindwaarde per 31-12-2017. Het verschil met het resultaat van de exploitatieopzet wordt grotendeels veroorzaakt door het verschil in verwervingskosten. In het exploitatieplan worden de getaxeerde inbrengwaarden voor de gronden en opstallen opgenomen, in de grondexploitatie de werkelijke verwervingskosten. Voor een toelichting op de verschillen tussen de grondexploitatie en de exploitatieopzet bij het exploitatieplan wordt verwezen naar hoofdstuk 7 en bijlage 2 van de gemeentelijke grondexploitatie. Het resultaat van de grondexploitatie toont aan dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

In de begroting 2010 is opgenomen dat er als gevolg van de ontwikkeling van het woongebied Steenbrugge een afdracht aan het RGI zal moeten plaatsvinden. Mede omdat de ontwikkeling van Steenbrugge zich nog in een vroeg planstadium bevindt geldt voor de grondexploitatie Steenbrugge een aantal risico's. De belangrijkste risico's vormen de onderhandelings situatie met een grondeigenaar, de marktverwachtingen (mede ingegeven door de discussie rond de hypotheekrenteaf trek) en de ambities rond duurzame energie. De mogelijke effecten van deze en andere risico's zijn middels scenariostudies in beeld gebracht.

De kosten van het Zandweteringpark worden geraamd op € 5,6 miljoen. Voor deze kosten is, deels vanuit subsidies en bijdragen van provincie en waterschap, € 5,05 miljoen dekking beschikbaar. Er wordt in samenwerking met waterschap en provincie gestreefd naar aanvullende financiële dekking van het ontbrekende deel.

Zoals gebruikelijk is de grondexploitatie niet openbaar. De door ons opgelegde geheimhouding op grond van artikel 55 gemeentewet, dient door de raad bekrachtigd te worden.

Beeldkwaliteitplan

Voor Steenbrugge is een nieuw soort beeldkwaliteitplan opgesteld. Vanuit een inspirerende en verhalende lijn wordt de ambitie voor architectuur en stedenbouw beschreven. Het moet vooral verleiden tot een meer integrale kwaliteit en duurzaamheid. Onderdeel van het bewaken van de beeldkwaliteit is een supervisieteam waarin in dit specifieke geval ook een deskundige op het gebied van duurzaamheid zitting neemt.

Duurzaamheid

Vanuit een integrale kwaliteitsbenadering wordt duurzaamheid voor Steenbrugge ingevuld. Behalve de ambitie van klimaatneutraal worden ook andere aspecten nadrukkelijk in het planproces ingebed. De locatie en het plan bieden veel mogelijkheden om aspecten als water, groen ook expliciet te gebruiken als dragers voor duurzaamheid.

Beoogd resultaat

Het bestemmingsplan en exploitatieplan Steenbrugge beogen de ontwikkeling van het woongebied en bijbehorende voorzieningen mogelijk te maken. Met het vaststellen van het bestemmingsplan kan de planvorming verder ter hand worden genomen. Met het exploitatieplan wordt kostenverhaal zeker gesteld. Het beeldkwaliteitplan is een instrument voor de meer architectonische uitwerking van het stedenbouwkundig plan en is door zijn innovatieve opzet zeer geschikt om het idee van het plan manifest te maken en te houden. Het biedt een kader voor inspiratie, referentie en toetsing van de planfilosofie. Hierin is expliciet aandacht voor duurzaamheid als integrale kwaliteit.

Kader

Structuurschets Steenbrugge 2005
Masterplan Steenbrugge oktober 2006
Modellenstudie Steenbrugge december 2009
Wet op de ruimtelijke ordening
Algemene wet bestuursrecht

Argumenten

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Naar aanleiding van de zienswijzen is een aantal wijzigingen in het bestemmingsplan aangebracht. Ook zijn er ambtelijke wijzigingen doorgevoerd in verband met de praktische uitvoerbaarheid. Alle wijzigingen zijn hieronder samengevat.

Wijzigingen in de regels:

- In de begripsomschrijving ontbraken een aantal begrippen. Ook waren een aantal begrippen niet geheel correct omschreven. De volgende begrippen met bijbehorende omschrijvingen zijn toegevoegd of aangepast: 'bed&breakfast', 'particulier opdrachtgeverschap', 'sociale huurwoning', 'sociale koopwoning', 'kantoor' en 'maatschappelijke doeleinden' (gewijzigd naar 'maatschappelijke voorzieningen')
- In artikel 4.4.1. is de verwijzing naar artikel 4:1 onder c, aangepast naar artikel 4.1 onder f.
- In artikel 5.1 punt b en c zijn enkele tekstuele aanpassingen aangebracht.
- In artikel 5.2.2.c zijn de woorden 'maximale goothoogte' uitgebreid naar 'maximale goot- en bouwhoogte'.
- In artikel 5.2.2.e is de zinsnede 'ter plaatse van de aanduiding begraafplaats' toegevoegd.
- In artikel 7.1 zijn een aantal mogelijke functies aan de bestemmingsomschrijving toegevoegd: maatschappelijke voorzieningen zoals een huisarts, een fysiotherapiepraktijk, een tandartsenpraktijk of een kinderdagverblijf en horecabedrijven die zijn aangeduid als categorie 3a of 3b. Door dit in het globale plan te regelen, is het mogelijk dat er in de uitwerkingsplannen dergelijke voorzieningen in het woongebied gevestigd kunnen worden.
- Aan artikel 7.2. is toegevoegd dat aan de uitwerkingsplannen een door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld (voorlopig ontwerp) stedenbouwkundig plan ten grondslag dient te liggen;
- Uit artikel 7.2. is de voorwaarde dat de woningen in vrijstaande, halfvrijstaande, geschakelde en/of gestapelde vorm mogen worden gebouwd verwijderd. Deze voorwaarde voegde niks toe, aangezien er geen andere vormen van woningen zijn;
- Uit artikel 7.2. is de voorwaarde dat maximaal 25% van de woningen in vrijstaande vorm mogen worden gebouwd verwijderd. Deze voorwaarde leidde tot onduidelijkheid en is derhalve verwijderd.
- Uit artikel 7.2 is de voorwaarde om minimaal 1,5 ha van het plangebied in te richten als water verwijderd. De bedoeling van deze voorwaarde was dat er voldoende waterbergings- en afvoermogelijkheden in het plangebied werden gecreëerd. Dit zal onder andere worden vormgegeven middels het aanleggen van wadi's. Dit is geregeld in het Waterhuishoudingsplan Steenbrugge.
- Uit artikel 7.2. is de voorwaarde voor het aanleggen van minimaal 50m² groenvoorziening per woning verwijderd. In het stedenbouwkundig plan wordt de oppervlakte aan groengebied geregeld, hierin is in ieder geval 11 hectare aan groen opgenomen, exclusief het Zandweteringpark.
- Aan artikel 7.2. zijn de voorwaarden voor het realiseren van een minimum percentage voor sociale woningbouw en particulier opdrachtgeverschap toegevoegd.
- In artikel 7.2. zijn in de voorwaarde waarin de maximale goot- en bouwhoogte van woningen in niet-gestapelde vorm zijn opgenomen de maten gewijzigd naar respectievelijk 10 en 14 meter. Door het opnemen van deze maten wordt er meer flexibiliteit geboden om te kunnen voldoen aan de wensen uit het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitplan.
- In artikel 9 is de bestemming 'Leiding - Hoogspanning' gewijzigd in 'Leiding – Hoogspanningsverbinding'

Wijzigingen op de verbeelding

- De analoge verbeelding is op schaal 1:1000 in plaats van 1:2000. Dit betekent dat de kaart niet uit 1 maar uit 3 delen bestaat.
- De grens in het zuidelijk deel van het plangebied is deels gewijzigd vanwege de aansluiting op het bestemmingsplan Keizerslanden. Het gaat om minieme wijzigingen die allemaal binnen de bestemming groen of water vallen.

Wijzigingen in de toelichting

- Door het toevoegen en verwijderen van een aantal paragrafen is de nummering van de paragrafen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan veranderd.
- Door het wijzigen van een aantal benamingen van bestemmingen in de regels zijn de verwijzingen naar deze bestemmingen in de toelichting ook gewijzigd.
- De naam van de waterloop die tussen de Borgelerleide en de Zandwetering loopt is vervangen door 'noord-zuid watergang'. Deze watergang werd in het ontwerp ten onrechte de Borgelerleide genoemd.
- De paragraaf 'Nota Ruimte' is tekstueel aangepast en dubbele testen zijn verwijderd.
- De subparagraaf 'Rijksbeleid omtrent externe veiligheid gasleidingen' is toegevoegd.
- De subparagrafen 'Omgevingsvisie Overijssel' en 'Omgevingsverordening Overijssel' zijn toegevoegd.
- Aan de titel van de paragraaf 'Provincie' is toegevoegd 'en regio'.

- De subparagraaf 'Nationaal Bestuursakkoord Water' is verwijderd.
- De subparagrafen 'Regionaal Bestuursakkoord Water' en 'Regio Stedendriehoek' zijn verplaatst naar de paragraaf 'Provincie en regio'.
- In subparagraaf 'Modellenstudies' is de zinsnede "deze ligt nu op het laantje naar de boerderij Steenbrugge en de ontsluitingsweg naar de Raalterweg" verwijderd;
- De subparagraaf 'Nota Wonen' is gewijzigd in 'Nota Wonen en Woonvisie 2008+'. De tekst over de Nota wonen uit 2002 is aangevuld met de Woonvisie 2008+.
- De subparagraaf 'Water' is aangepast, de titel is gewijzigd naar 'Waterbeleid'.
- De subparagraaf 'Verkeer' is gewijzigd in 'Nota hoofdwegenstructuur en fietsbeleidsplan' en is inhoudelijk aangepast.
- De subparagraaf 'Beleidsnota beroep en bedrijf aan huis' is toegevoegd;
- In de paragraaf 'Wonen' werd gesproken van het afronden van Steenbrugge rond 2013-2014. Dit is aangepast naar de nieuwe fasering en planning, de verwachting is nu de wijk rond 2016 af te ronden.
- De paragraaf 'Water' in hoofdstuk 4 is aangepast.
- De laatste zin van subparagraaf 'Openbaar vervoer' is verwijderd.
- De subparagraaf 'Water in hoofdstuk 5 is aangepast.
- In de subparagraaf 'Wegverkeerslawaaï' is de verwijzing naar de maximaal toegestane snelheid op de Wechelerweg van 50 km vervangen door 60 km per uur.
- De subparagraaf 'Externe veiligheid' is aangepast.
- De subparagraaf 'Juridische vertaling' is aangepast.
- De subparagraaf 'Overgang van analoog naar digitaal' is geactualiseerd.
- De omschrijving van de subparagraaf 'artikel 6. Water' is iets uitgebreid.
- Aan subparagraaf 'Algemene wijzigingsbevoegdheid' is toegevoegd dat ook wijzigingen ten behoeve van het verwijderen van de milieuzone mogelijk zijn.

Draagvlak

Steenbrugge kent een groot draagvlak. Er is het verleden al veel belangstelling getoond voor de woningbouw. Er is reeds meermalen aangedrongen op voortvarende planontwikkeling. Met de betrokken partners (woonbedrijf Ieder1, Steenenbrug Ontwikkeling BV, Waterschap Groot Salland en Stichting IJssellandschap), maar ook met direct aanwonenden is goed contact en in overleg is een aantal wijzigingen in de plannen aangebracht.

Financiële consequenties

Voor Steenbrugge is ten behoeve van het exploitatieplan een exploitatieopzet gemaakt. Deze exploitatieopzet is gebruikt voor het bepalen van het kostenverhaal. De manier waarop dit moet plaatsvinden is vastgelegd in de nieuwe Wro. Daarnaast is een gemeentelijke grondexploitatie opgesteld. In deze grondexploitatie worden de werkelijke gemeentelijke geldstromen en het verwachte werkelijke resultaat van de gemeente berekend.

Uitgangspunt bij het exploitatieplan is maximaal kostenverhaal binnen de juridische kaders. Hiertoe zijn Steenbrugge en het Zandweteringpark in het exploitatieplan en de grondexploitatie als één plangebied beschouwd.

De exploitatieopzet in het exploitatieplan laat een negatief resultaat zien van € 4.580.929 op contante waarde per 1-1-2010. Bij een negatieve exploitatieopzet stelt de Wro dat kosten mogen worden verhaald tot maximaal het bedrag aan grondopbrengsten. Dit wordt ook wel de 'macroaftopping' genoemd. In het geval van Steenbrugge treedt deze macroaftopping op.

De gemeentelijke grondexploitatie laat een resultaat zien van € 8.163.674 op contante waarde per 1-1-2010. Het verschil met het resultaat van de exploitatieopzet wordt grotendeels veroorzaakt door het verschil in verwervingskosten. In het exploitatieplan worden de getaxeerde inbrengwaarden voor de gronden en opstellen opgenomen, in de grondexploitatie de werkelijke verwervingskosten. Voor een toelichting op de verschillen tussen de grondexploitatie en de exploitatieopzet bij het exploitatieplan wordt verwezen naar hoofdstuk 7 en bijlage 2 van de gemeentelijke grondexploitatie.

In de begroting 2010 is opgenomen dat er als gevolg van de ontwikkeling van het woongebied Steenbrugge een afdracht aan het RGI zal moeten plaatsvinden. Gelet op het prille stadium van de grondexploitatie en de daarbij horende risico's en marges wordt voorgesteld om de in de begroting opgenomen afdracht aan de RGI te beoordelen en te laten plaatsvinden bij de herziening van het exploitatieplan. In de begrotingswijziging is dit effect verwerkt.

In de VJN 2010 en de grondexploitatie Steenbrugge is sprake van afwijkend geprognosticeerd resultaat. De hogere uitkomst in de grondexploitatie zal in de begroting 2011 worden opgenomen.

Aanpak/uitvoering

Na vaststelling van de voorliggende documenten zal middels een uitwerkingsplan voor het Sallands dorp een bouwtitel voor het plangebied worden verkregen. Ook het beeldkwaliteitplan zal nader worden uitgewerkt. Met de ontwikkelende partijen Steenenbrug Ontwikkeling BV en Woonbedrijf Ieder1 zal de eerste jaarschijf woningbouw worden uitgewerkt. De verwachting is dat in het voorjaar van 2011 de eerste woningen in aanbouw zullen worden genomen.

Voor het Zandweteringpark wordt nu de laatste hand gelegd aan het ontwerp, zodat de eerste werkzaamheden in het najaar kunnen starten.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris,

de burgemeester,



drs. A.L.C.S. Lantain



ir. A.P. Heidema

RAADSBESLUIT

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan, exploitatieplan, grondexploitatie, beeldkwaliteitplan en reactienota's zienswijzen bestemmingsplan en exploitatieplan Steenbrugge

Raadsvergadering : 7 juli 2010

Agendapunt : 9

Voorstelnummer : 336391

Eenheid : Ruimte en Samenleving

Politieke markt d.d.: 23 en 30 juni 2010

Portef.houder : wethouder Pierey

BenW-besluit d.d.: 18 mei 2010

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 18 mei 2010, nummer 336391, eenheid Ruimte en Samenleving;

BESLUIT

1. Het bestemmingsplan Steenbrugge vast te stellen;
2. De zienswijzennota ontwerp bestemmingsplan Steenbrugge vast te stellen en toe te zenden aan de indieners van de zienswijzen;
3. Het exploitatieplan Steenbrugge vast te stellen;
4. De zienswijzennota ontwerp exploitatieplan Steenbrugge vast te stellen en toe te zenden aan de indiener van de zienswijze;
5. De grondexploitatie Steenbrugge vast te stellen en de begroting te wijzigen;
6. De toekomstige afdracht vanuit de grondexploitatie Steenbrugge aan de ARG te wijzigen in € 8,15 miljoen (contante waarde per 1-1-2010) / € 12,0 miljoen (eindwaarde per 31-12-2017) en de begroting conform te wijzigen;
7. De geheimhouding ten aanzien van de grondexploitatie overeenkomstig artikel 55 Gemeentewet te bekrachtigen;
8. Het beeldkwaliteitplan Steenbrugge vast te stellen.

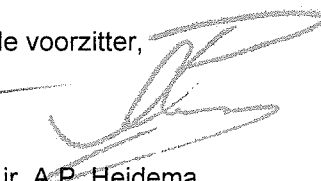
Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 7 juli 2010

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,



drs. A.G.M. Dashorst



ir. A.P. Heidema