

Datum raadsvergadering :  
Agenda nr. :  
Onderwerp : bestemmingsplan 'Kerkwerve 42'

Aan de leden van de raad.

### Voorstel

1. het bestemmingsplan 'Kerkwerve 42' ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand met planidentificatienummer NL.IMRO.0777.0088KERKWERVE42-3001 met bijbehorende bestanden waarbij voor de ondergrond gebruik is gemaakt van de grootschalige basiskaart Nederland en de kadastrale ondergrond als vervat in het bestand o\_NL.IMRO.0777.0088KERKWERVE42-3001.dxf;
2. de exploitatieopzet 'Kerkwerve 42' vast te stellen;
3. middels de 7<sup>e</sup> begrotingswijziging een (aanvullend) krediet van € 111.500 beschikbaar te stellen voor de ontwikkeling voor de ontwikkeling van de locatie 'Kerkwerve 42';
4. de opgelegde vertrouwelijkheid op de exploitatieopzet te bekrachtigen.

### Inleiding

in september opent de Katholieke Scholengemeenschap Etten-Leur de deur van het nieuwe brugklasegebouw op haar terrein aan de Stijn Streuvelslaan. Op 11 februari 2014 besloot uw raad het huidige brugklasegebouw aan de Kerkwerve 42 aan te kopen. Dit jaar krijgen wij dit pand in eigendom. Wij willen het pand zo snel mogelijk overdragen aan een marktpartij. De combinatie De Bunte Vastgoed b.v. en bouwbedrijf Bos b.v. heeft een plan ontwikkeld voor de bouw van achttien grondgebonden koopwoningen (variërend van € 185.000 tot € 260.000). Dit plan met de naam 'De Leermeester' is in de buurt goed ontvangen. Op basis van dit plan maakten wij met de combinatie afspraken over overdracht. De afspraken passen binnen het door uw raad vastgestelde financieel kader. Uw raad ontving over de kaders en de keuze voor het plan 'De Leermeester' op 8 oktober en 18 november 2015 een brief. Verder verwijzen wij u naar de brief van 25 januari over het voorontwerp bestemmingsplan en een e-mail van 9 mei over het ontwerp bestemmingsplan.

**Beoogd effect en evaluatie :** bouw- en gebruiksregels voor nieuwbouw.

### Argumenten

#### 1.1 *Woningbouw is alleen mogelijk na herziening van de bestemming.*

Het perceel Kerkwerve 42 heeft de bestemming 'Maatschappelijk'. Alleen na aanpassing van deze bestemming kan voor het bouwplan een omgevingsvergunning worden verleend. Het bestemmingsplan 'Kerkwerve 42' maakt dit mogelijk. In de toelichting van dit plan leest u waarom is gekozen voor achttien grondgebonden koopwoningen.

#### 1.2 *De vaststelling van een bestemmingsplan is de bevoegdheid van uw raad.*

Op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening stelt uw raad een bestemmingsplan vast. Voordat wij dit voorstel opstelden, lag het ontwerp bestemmingsplan in de periode van 12 mei tot en met 22 juni 2016 ter inzage. De bekendmaking vond plaats op 11 mei. Uw raad ontving geen zienswijzen.

*1.3 Het is een wettelijke verplichting om een bestemmingsplan zowel digitaal als analoog vast te stellen.*

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet u het bestemmingsplan zowel digitaal als analoog vaststellen. Een papieren versie treft u bij dit voorstel aan. Na vaststelling plaatsen wij het digitale bestemmingsplan op de landelijke website. Bij verschil tussen het digitale plan en analoge plan gaat het eerste plan voor. Volgens ons is het analoge plan gelijk aan het digitale plan.

*2.1 De economische uitvoerbaarheid is aangetoond.*

De wetgever schrijft in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening voor dat bij een bestemmingsplan inzicht wordt gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Wij hebben voor het project een (deel)exploitatieplan opgesteld. De locatie Kerkwerve 42 maakt deel uit van de (verzamel) exploitatieopzet 'vrijkomende schoollocaties'. In deze opzet zijn ondergebracht alle kosten en opbrengsten voor herontwikkeling van terreinen die vrijkomen na oplevering van nieuwe brede scholen. Uw raad stemde op 23 juni 2015 in met deze (verzamel)exploitatie en verklaarde zich akkoord met het voornemen om ook de ontwikkeling van de locatie Kerkwerve 42 binnen deze exploitatie te brengen.

De (deel)exploitatie voor Kerkwerve 42 kent voorsnog een nadelig saldo. Dit saldo is al minder nadelig dan vorig jaar geraamd. Na afronding van de bouw maken wij een definitieve balans op. Wij sluiten niet uit dat het nadeel verder afneemt. Het nadelig saldo vereffent uw raad met positieve saldi bij andere locaties. Op 23 juni 2015 ging uw raad hiermee akkoord. De totale exploitatie voor de vrijkomende schoollocaties kent een positief saldo.

*3.1 Een aanvullend krediet is nodig om het plan te kunnen ontwikkelen.*

Op 11 februari 2014 stelde uw raad geld beschikbaar voor de aankoop van het brugklasgebouw. In het kader van de (verzamel) exploitatie 'vrijkomende schoollocaties' maakte u voor interne en externe uren al geld vrij. Wij stellen voor om voor de resterende kosten (zoals een bijdrage in de kosten van sloop, een bijdrage in de kosten bouw- en woonrijpmaken en reservering planschade) een aanvullend krediet van € 111.500 vast te stellen. Zie bijgevoegde 7<sup>e</sup> begrotingswijziging 2016.

*4.1. Openbaarmaking van de exploitatieopzet kan belangen van de gemeente schaden.*

De exploitatieopzet ligt voor u vertrouwelijk ter inzage. Dit document bevat financiële gegevens waarmee derden hun voordeel kunnen doen en de gemeente nadeel kan hebben. Het document moet vertrouwelijk blijven. Op grond van artikel 25 lid 3 Gemeentewet stellen wij voor om de vertrouwelijkheid te bevestigen.

**Alternatieven/varianten**

Het bestemmingsplan is gebaseerd op het plan 'De Leermeester'. In onze brief van 8 oktober 2015 schreven wij dat bij vraaggericht bouwen kennis uit de markt van belang is. De combinatie was bereid om haar kennis in te brengen. Met inachtneming van door ons geformuleerde kaders heeft zij het plan 'De Leermeester' ontwikkeld. Het plan sluit aan op de omgeving en vergroot het aanbod aan goedkope en middeldure eengezinswoningen op korte afstand van voorzieningen. Dit aanbod trekt jongeren in een wijk waarvan de bevolking sterk vergrijsst.

Ondanks de grote vraag naar huisvesting voor een- of tweepersoonshuishoudens kozen wij niet voor een invulling met gestapelde bebouwing. In de directe nabijheid zijn voldoende gestapelde woningen aanwezig.

### **Kanttekeningen en risico's**

Wij voorzien voor het bestemmingsplan geen risico. Nu geen zienswijzen zijn ontvangen, is de kans op beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak nihil. Voor de uitvoeringsfase hebben wij goede afspraken gemaakt met de KSE en de combinatie. De voorzienbare risico's zijn beperkt. U vindt in de exploitatieopzet een risicoanalyse.

### **Financiële toelichting**

Zie 2.1 en 3.1.

### **Personele toelichting**

De werkzaamheden waren opgenomen in de werkplanning 2016.

### **Juridische toelichting**

Het bestemmingsplan maakt de afgifte van een omgevingsvergunning voor het plan 'De Leermeester' mogelijk. Daarnaast vormt het de juridische basis voor de levering van de grond aan de combinatie.

### **Wijkgericht werken**

Omwonenden en wijkvereniging konden kennis nemen van het plan 'De Leermeester' en wensen inbrengen. Het plan werd direct al goed ontvangen. In het vervolgtraject waren er nagenoeg geen vragen meer.

### **Wmo-proof paragraaf**

Een bestemmingsplan kent geen concrete regels om iedereen ongeacht welke beperking op een volwaardige wijze mee te laten doen in de samenleving. Wel kent het bestemmingsplan 'Kerkwerve 42' randvoorwaarden die dat mogelijk maken. Denk bijvoorbeeld aan de regeling voor (tijdelijke) mantelzorgwoningen.

### **Planning**

#### *Bestemmingsplan*

Na vaststelling van het bestemmingsplan vindt bekendmaking plaats. Binnen zes weken kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Uw raad ontving geen zienswijzen. Alleen de persoon die met goede reden kan aantonen dat hij of zij niet in staat was om tijdig een zienswijze in te dienen kan beroep in stellen.

#### *Realisatie*

In het vierde kwartaal 2016 draagt KSE het terrein met gebouwen aan ons over. De overdracht aan de combinatie vindt waarschijnlijk het tweede kwartaal 2017 plaats. De voortgang van de verkoop van de woningen is bepalend voor het exacte moment. In september start de combinatie met een presale; in oktober/november start de echte verkoop. De combinatie sloopt het pand, maakt het terrein bouwrijp, zorgt voor de bouw en afwerking van het openbaar gebied. Wij verwachten dat de achttien woningen in 2018 worden opgeleverd.

## **Communicatie en participatie**

### **a. Voorafgaand en tijdens het besluitvormingsproces**

Het plan voor de locatie Kerkwerve 42 kwam tot stand in overleg met alle betrokken interne medewerkers. Het bestemmingsplan werd in extern beheer opgesteld. De diverse onderzoeken werden goedgekeurd door de verantwoordelijke vakmedewerkers.

### **b. Communicatie na besluitvorming**

De combinatie krijgt uw besluit. Dit besluit maken wij formeel bekend (zie planning).

### **c. Participatie voor of na besluitvorming**


Op 7 oktober 2015 presenteerde de combinatie het plan 'De Leermeester'. Direct omwonenden en wijkvereniging waren voor deze presentatie uitgenodigd. Negentien bewoners en vier vertegenwoordigers van de wijkvereniging waren bij de presentatie aanwezig. Het plan werd goed ontvangen. Tijdens de presentatie konden de aanwezigen hun e-mailadres achterlaten. Zij ontvingen per mail informatie over de vervolgstappen in het proces. De combinatie heeft in de eerste week van april het uitgewerkte bouwplan aan omwonenden gepresenteerd. Zij waren tevreden. Het proces voorziet niet in participatie na vaststelling van het bestemmingsplan.

## **Bijlagen**

- ontwerp raadsbesluit
- 7e begrotingswijziging 2016
- bestemmingsplan 'Kerkwerve 42'

Etten-Leur, 23 augustus 2016

Burgemeester en wethouders,



Mw. H. van Rijnbach-de Groot  
burgemeester



Mw. B.W. Silvis-de Heer  
gemeentesecretaris