



GEMEENTERAAD
VERGADERING D.D. 19 MAART 2015
Aan de raad

Raadsvoorstel

Documentnummer : INT-14-13332
Afdeling : Ontwikkeling
Onderwerp : Exploitatieplan Woongebied Westelijk Beverwijk

AGENDA NR 9



Inleiding

Op 7 juli 2011 heeft uw raad het Exploitatieplan Woongebied Westelijk Beverwijk vastgesteld. Dit als financieel kader bij het in 2009 en inmiddels vigerende bestemmingsplan Westelijk Beverwijk. Vanaf dat moment is gestart met de verkoop van de vrije kavels in het noordelijk veld en zijn onderhandelingen met een ontwikkelaar gevoerd betreffende de realisatie van circa 20 á 24 projectmatig te bouwen woningen.

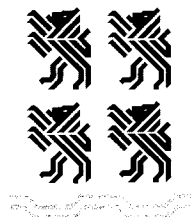
In 2012 is gebleken dat zowel de verkoop van vrije kavels langs de Bankenlaan als de realisatie van de projectmatig te bouwen woningen stagneerde. Dit in combinatie met de destijds nog lopende politieke discussie m.b.t. de aanpassingen van de hypotheekrenteaftrek is destijds besloten weinig tot geen investeringen in de verdere planontwikkeling te doen.

De voortgang van het project Binnenduin en de marktontwikkelingen zijn voor het college aanleiding geweest om op 5 september 2013 een presentatie te houden in de carrousel m.b.t. de voortgang van het Project Binnenduin. In deze presentatie heeft het college aangegeven dat voornamelijk wordt:

- vastgehouden aan het vigerende bestemmingsplan;
- medewerking verleend aan initiatieven uit de markt, die passen binnen de huidige kaders of met een kleine afwijking / procedure te realiseren zijn;
- onafhankelijk advies gevraagd op woningbouwprogramma;
- kavelrijzen verlaagd;
- ingezet op het betrekken van makelaars bij de kavelverkoop;
- gestart met het bouwrijpmaken van de 1^e fase aan de Bankenlaan;
- voor het perceel ten noorden van de vrije kavels een ontwikkelaar gezocht.

Na deze raadsbehandeling in de carrousel zijn de werkzaamheden conform afspraken opgepakt. Dit heeft geleid tot verschillende collegebesluiten over de verlaging van de kavelrijzen, de aangepaste kavelopzet voor het gebied ten noorden van de Bankenlaan, vaststelling van een vergoeding voor makelaars indien zij kopers voor de kavels aandragen en tot het sluiten van een reserveringsovereenkomst op basis van een artist impression voor de realisatie van 24 projectmatig te bouwen woningen. De inmiddels afgesloten reserveringsovereenkomsten voor vrije kavels en de belangstelling voor de koopwoningen geven aanleiding tot een matig optimisme betreffende de te verwachten verkopen van de gemeentelijke gronden in het noordelijk veld.

Thans geldt het in juli 2011 vastgestelde exploitatieplan. Als gevolg van artikel 6.15 lid 1 van de Wro dient een exploitatieplan periodiek te worden herzien. Gezien de stilvallende markt en de keuze om niet actief de planvorming te herzien, was er in de afgelopen jaren geen aanleiding om het exploitatieplan te herzien. Nu er -weliswaar langzaam- weer bouwontwikkelingen op gang komen, dient het exploitatieplan mede op basis van deze ontwikkelingen herzien te worden.



Het voorliggende 1^e herziening exploitatieplan bevat enerzijds reguliere aanpassingen, waarbij de kostenramingen verder zijn uitgewerkt en deels vervangen door al gerealiseerde kosten. Anderzijds zijn er structurele wijzigingen doorgevoerd, waarbij de wet aangeeft dat tijdens de voorbereiding op het besluit tot deze 1^e herziening van het exploitatieplan de grondeigenaren moeten worden geïnformeerd. Ook geldt dat het besluit tot herziening een besluit is waarop beroep kan worden ingesteld bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Een geconsolideerde versie van het exploitatieplan, waarin de 1^e herziening 2015 in het exploitatieplan 2011 is verwerkt, is bijgevoegd. Aan deze geconsolideerde versie kunnen echter geen rechten worden ontleend.

De wijzigingen die structureel worden geacht betreffen de aanpassing van de indexering- en tussentijdse wijzigingsmethodiek, de inbrengwaarde en wegingsfactoren van de gronden in het exploitatiegebied, de in het exploitatieplan opgenomen fasering en koppeling. Tevens is de doorlooptijd van het exploitatieplan in evenwicht gebracht met de realisatieverwachtingen van het bestemmingsplan. In de herziening zelf worden de redenen per artikel nader toegelicht/ onderbouwd.

Uw raad wordt voorgesteld om de 1^e herziening van het exploitatieplan, waarin de gewijzigde artikelen uit het exploitatieplan + de daarbij behorende toelichting, vast te stellen en kennis te nemen van de geconsolideerde versie.

Zienswijzen / ambtshalve aanvullingen

In het kader van artikel 6.15 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht heeft het ontwerp raadsbesluit met de 1^e herziening van het exploitatieplan en bijlagen gedurende 6 weken ter inzage gelegen, met ingang van vrijdag 19 september 2014 tot en met donderdag 30 oktober 2014. Tijdens deze periode werden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zowel mondeling als schriftelijk een zienswijze naar voren te brengen.

Voorafgaand aan de terinzagelegging is op 17 september 2014 een kennisgeving geplaatst in de Staatscourant en de openbare bekendmakingen. Tevens zijn de eigenaren ingevolge artikel 6.14 lid 1 Wet ruimtelijke ordening binnen het Woongebied Westelijk Beverwijk schriftelijk geïnformeerd. Het ontwerp raadsbesluit met het Exploitatieplan was analoog raadpleegbaar bij de publiekbalie van het stadhuis Beverwijk aan het Stationsplein 48 te Beverwijk. Ook was het raadpleegbaar via de gemeentelijke website (www.beverwijk.nl) en via de landelijke informatievoorziening www.ruimtelijkeplannen.nl onder plan-ID: NL.IMRO.0375.EPWestBeverwijk-OP01.

- 1: Zienswijzen: er zijn geen zienswijzen naar voren gebracht. Het Exploitatieplan behoeft derhalve geen aanpassingen ten gevolge van zienswijzen.
- 2: Ambtshalve wijzigingen:
 - 1: In tegenstelling tot een eerdere planning geschiedt vaststelling van het Exploitatieplan in 2015 in plaats van 2014. De tenaamstelling van het exploitatieplan wordt daarom aangepast naar: 1^e herziening Exploitatieplan Woongebied Westelijk Beverwijk 2015. In de herziening zelf is het jaartal waar aan de orde aangepast.
 - 2: Per abuis zijn, in het "Schema 2 bruto exploitatiebijdrage per betrokken kadastraal perceel" van 4.8 berekening exploitatiebijdrage, aan de gemeentelijke percelen toe te rekenen bijdragen aan het



verkeerde perceelsnummer gekoppeld. Het schema is op dat punt aangepast en vervangen zonder dat het saldo wijzigt. De ambtshalve wijzigingen zijn in de 1^e herziening en de geconsolideerde verwerkt.

Relatie met collegeprogramma

In het collegeprogramma 2010-2014 is de realisatie van de woningbouwlocatie Binnenduin voorheen Westelijk Beverwijk opgenomen. In het Coalitieakkoord 2014-2018 is in de financiële spelregels vastgelegd dat, om minder financiële risico's te lopen, er een voornamelijk passief grondbeleid in projecten gevoerd gaat worden. In het collegeprogramma is opgenomen dat in 2014 en 2015 de nadruk ligt op de uitwerking en ontwikkeling van het middengebied ten zuiden van de Bankenlaan, een gebied met een eigen woonsfeer.

Relatie met gemeentebegroting / budgetregels

Er is geen directe relatie met de gemeentebegroting. De financiële gevolgen worden opgevangen in de grondexploitatie Westelijk Beverwijk.

Relatie met regionale samenwerking

N.v.t.

Eerdere besluiten / bestaand beleid / nieuw beleid

Op 14 mei 2009 heeft de gemeenteraad bij besluit 2009/9236 het bestemmingsplan en bijbehorend exploitatieplan Woongebied Westelijk Beverwijk vastgesteld.
Op 7 juli 2011 heeft de gemeenteraad bij besluit 2011/35171 het herziene exploitatieplan Woongebied Westelijk Beverwijk vastgesteld.
Op 20 december 2011 heeft het college bij besluit 2011/59379 het Beeldkwaliteitplan en het Voorlopige inrichtingsplan Binnenduin noordelijke veld vastgesteld.
Op 25 juni 2013 heeft het college de PowerPointpresentatie m.b.t. de voortgang van het project Binnenduin, welke op 5 september 2013 in de carrousel is gepresenteerd, besproken (INT-14-08923).
Op 4 maart 2014 heeft het college bij besluit C-14-01139 ingestemd met de kavelopzet Binnenduin noordelijk veld nummer INT-14- 09121 en het schetsontwerp / artist impression voor de realisatie van 26 woningen (INT-14-09284).
Op 4 maart 2014 heeft het college bij besluit C-13-00953 de koopsommen voor de vrije kavels vastgesteld op € 480,--/m² en € 500,--/m² en voor het aanbrengen door makelaars van een kandidaat koper een vaste vergoeding van € 1.750,-- te verstrekken.
Op 24 juni 2014 heeft het college bij besluit C-14-01441 het inrichtingsplan Binnenduin noordelijk veld vastgesteld.
Op 9 september 2014 heeft het college ingestemd met het ontwerp raadsvoorstel en raadsbesluit met kenmerk INT-14-13332 ter vaststelling van de 1^e herziening van het Exploitatieplan Woongebied Westelijk Beverwijk met kenmerk INT-14-13619.

Motivering voorgesteld besluit

Na vaststelling van het Exploitatieplan Woongebied Westelijk Beverwijk is in 2012 gebleken dat de markt stagneerde. Voldoende reden om zo min mogelijk activiteiten / werkzaamheden te verrichten zonder dat er reëel uitzicht was op resultaten bij de ontwikkeling van het plangebied. Aangezien de eerste woningen in het noordelijk veld gebouwd waren is gestart met het bouwrijpmaken van de Bankenlaan. Verder is tijdelijk afgezien van planvorming voor het zuidelijk- en het middelste veld. Vanaf het moment dat in 2013 de markt de eerste voorzichtige signalen afgaf tot een licht herstel is de realisatie van het noordelijk veld weer opgepakt. Dit heeft ertoe geleid dat het college op 4 maart 2014 een nieuwe kavelopzet en verlaagde verkoopprijzen voor de vrije kavels heeft vastgesteld. Hiermee heeft de ontwikkeling van Binnenduin een nieuwe impuls gekregen. Om de resultaten van het noordelijk veld en de



ontwikkelingen voor het zuidelijke- en middelste veld in goede banen te leiden is een partiële herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

De nieuwe gegevens m.b.t. de ramingen van kosten en opbrengsten, de gerealiseerde kosten, de inbrengwaarden van gronden en de aanpassingen van het noordelijk gebied zijn in de 1^e herziening verwerkt. Tevens zijn de indexerings- en tussentijdse wijzigingsmethodieken, de wegingsfactoren aangepast en is de doorlooptijd van het exploitatieplan verlengd tot en maart 2024.

In het vigerende exploitatieplan 2011 is vastgelegd dat de gemeente middels actieve grondpolitiek de woonwijk zal realiseren. In deze 1^e herziening is het collegevoornemen om thans een passieve grondpolitiek te voeren verwerkt. Praktisch betekent dit dat de ontwikkeling van de woonwijk aan de grondeigenaren en projectontwikkelaars wordt overgelaten. Een consequente stap hierbij is dat aan de gemeenteraad wordt voorgesteld te besluiten de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (WVG) in te trekken. In deze 1^e herziening is al opgenomen dat de gemeenteraad de WVG heeft opgeheven.

In het vigerende exploitatieplan 2011 is vastgelegd dat het woongebied in 3 fasen gerealiseerd wordt. Daarbij zijn ook de benodigde koppelingen vastgelegd. Bij deze 1^e herziening wordt deze fasering met bijbehorende koppelingen losgelaten. De realisatie van woningen kan nu door grondeigenaren en projectontwikkelaars in het gehele woongebied opgepakt worden. Wel is nadrukkelijk de koppeling behouden en uitgebreid, waarin is vastgelegd dat de bereikbaarheid van het te bebouwen gebied gewaarborgd moet zijn. Indien de te bouwen woningen niet via het gerealiseerde deel van de ontsluitingsweg ontsloten kunnen worden, is dat voor de gemeente grond om de omgevingsvergunning te kunnen weigeren.

Het loslaten van de fasering alsmede de voortdurende slechte marktsituatie zijn tevens aanleiding geweest de in het plan te hanteren inbrengwaarden en gewichtsfactoren opnieuw te beschouwen. Voor zover dit tot wijzigingen heeft geleid is dit in de herziening verwerkt.

In de herziening wordt per artikel een nadere onderbouwing gegeven.

Consequenties voorgesteld besluit

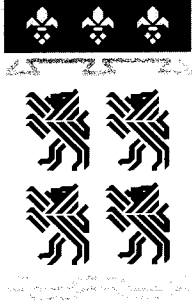
Met de vaststelling van de 1^e herziening Exploitatieplan Woongebied Westelijk 2015 Beverwijk en kennisnemen van de geconsolideerde versie wordt voldaan aan de wettelijke plicht om het exploitatieplan periodiek te herzien.

Verdere procedure

Het vastgestelde 1^e herziening Exploitatieplan Woongebied Westelijk Beverwijk 2015 zal ter visie worden gelegd. Tijdens deze periode van 6 weken kan door grondeigenaren dan wel belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Voorgesteld besluit en commissieadvies

Wij stellen u voor te besluiten overeenkomstig bijgevoegd ontwerpbesluit.
Het advies van de commissie treft u aan in de beknopte besluitenlijst van de Raadscommissie.



Beverwijk, 9 december 2014

burgemeester en wethouders van Beverwijk,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

mw. mr. A.L. Schölvinc

F. Ossel

Raadsbesluit

Documentnummer : INT-14-13332
Afdeling : Ontwikkeling
Onderwerp : Exploitatieplan Woongebied Westelijk Beverwijk.

GEMEENTERAAD
VERGADERING D.D.

19 MAART 2015

AGENDAPUNT



De raad van de gemeente Beverwijk;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders
d.d. 9 december 2014, nummer INT-14-13332;

gehoord de Raadscommissie;

gelet op het bepaalde in de artikelen 6.12 en 6.15 Wro;

b e s l u i t :

De 1^e herziening Exploitatieplan Woongebied Westelijk Beverwijk 2015 met kenmerk INT-14-13605 en plan-ID: NL.IMRO.0375.EPWestBeverwijk-VG01, vast te stellen en kennis te nemen van de geconsolideerde versie met kenmerk 14-INT-13619.

Beverwijk, 19 MAART 2015
de raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,