



gemeente
Hardinxveld-Giessendam
RAADSVOORSTEL EN -BESLUIT

Datum: 13 maart 2018	Zaaknr.:	Documentnr.:
Van afdeling	: BOO	Opgesteld door: G.J. Nieuwland (GNE)
Portefeuillehouder	: T. Boerman	
Datum raadsbehandeling	: 12 april 2018	
Onderwerp	: Vaststelling bestemmingsplan "Facilitypoint"	

Raadsvoorstel en -besluit:

Datum:

Nummer agendapunt:

AAN DE LEDEN VAN DE GEMEENTERAAD

Het college van burgemeester en wethouders stelt u voor op grond van 3.8 lid 1 Wet ruimtelijke ordening te besluiten:

1. De ingediende zienswijze ongegrond te verklaren, zulks onder verwijzing naar de motivering in de bijgevoegde Zienswijzennota d.d. 5 maart 2018;
2. Het bestemmingsplan "Facilitypoint" met planidentificatienummer NL.IMRO.0523.BP2017FACILITY-VG01 ongewijzigd vast te stellen, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de ondergrond die ontleend is aan de GBKN en is opgeslagen onder de bestandsnaam: o_NL.IMRO.0523.BP2017FACILITY-VG01_dxf;
3. Met instemming kennis te nemen van het overzicht van de financieel-economische uitvoerbaarheid van het project Facilitypoint (bijlage 3);
4. Op grond van artikel 25, lid 3, van de Gemeentewet de door het college opgelegde geheimhouding ten aanzien van bijlage 3 te bekrachtigen.

Burgemeester en wethouders van Hardinxveld-Giessendam,
de secretaris,

drs. R. 't Hoen MPM

de burgemeester,

D.A. Heijkoop

Conform voorstel college besloten.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 12 april 2018.

De griffier

A. van der Ploeg

De voorzitter

D.A. Heijkoop



Inleiding

Hoofdpijnen bestuurlijk proces

Eind 2014 is door het college de bereidheid uitgesproken om in ruimtelijk opzicht medewerking te verlenen aan het oprichten van een Facilitypoint aan de Peulenlaan, bestaande uit een tankstation met bijbehorende voorzieningen, een zelfstandige reclamemast en een horecavestiging. Op 22 januari 2015 is de gemeenteraad door middel van een presentatie geïnformeerd en geraadpleegd over deze initiatieven. Tijdens en na de presentatie op 22 januari 2015 heeft een aantal raadsfracties te kennen gegeven het project "Facilitypoint" nog een keer terug te willen zien in de Ontmoeting om kennis te nemen van de uiteindelijke planopzet en de financiële kant van het project. Daarom zijn de planvorming en het (verwachte) onderhandelingsresultaat op hoofdlijnen toegelicht tijdens de Ontmoeting van 19 november 2015 en is de raad opiniërend geraadpleegd over het project.

Vervolgens is de gemeenteraad op 15 september 2016 tijdens de Ontmoeting opnieuw geïnformeerd over de stand van zaken. Tijdens deze presentatie is toegelicht welke beslispunten aan de orde zijn om zowel privaatrechtelijk als publiekrechtelijk de vervolgstappen voor realisering van het project te kunnen zetten. Tijdens het Debat van 24 november 2016 zijn die beslispunten aan de gemeenteraad voorgelegd met als resultaat dat de bestemmingsplanprocedure voor het Facilitypoint gestart kon worden en overeenkomsten met de marktpartijen konden worden aangegaan.

Planprocedure

Op donderdag 11 mei 2017 is een inloopmiddag-/avond over bestemmingsplan Facilitypoint georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomst was het concept voorontwerpbestemmingsplan en impressie van de beoogde inrichting van de ontwikkellocatie in te zien.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 15 juni tot en met woensdag 12 juli 2017 ter inzage gelegen en in diezelfde periode zijn de wettelijke overlegpartners (Waterschap, Provincie, Rijkswaterstaat etc.) geraadpleegd. De resultaten van het vooroverleg en inspraakreacties zijn verwerkt en beantwoord in een Nota inspraak- en overlegreacties. Insprekers en overlegpartners zijn daarover schriftelijk geïnformeerd en gewezen op de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan (**bijlage 1**) heeft na publicatie in de gemeentelijke voorlichtingsrubriek in Het Kompas en de Staatscourant met ingang van met ingang van donderdag 21 december 2017 tot en met woensdag 31 januari 2018 ter inzage gelegen. Tevens is het bestemmingsplan gedurende deze termijn onder het planid-nummer NL.IMRO.0523.BP2017FACILITY-DO01 ook digitaal raadpleegbaar geweest via www.ruimtelijkeplannen.nl. Dit is in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Gedurende de termijn van 6 weken kon iedereen schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen bij de gemeenteraad. Er is tegen het ontwerpbestemmingsplan één zienswijze bij de gemeenteraad ingediend.

Privaatrechtelijke kant

Met de exploitant van het tankstation en de reclamemast zijn inmiddels overeenkomsten (koop-, opstal, en samenwerkingsovereenkomst) gesloten. Ten aanzien van de bovenlokale horecavoorziening hebben zich in de afgelopen periode belangstellende horecaketens gemeld, die niet hebben geresulteerd in een transactie. Echter, gedurende de proceduuretijd van het bestemmingsplan zijn opnieuw gesprekken gevoerd met een exploitant van een horecaketens. Deze onderhandelingen zijn inmiddels afgerond en de afspraken worden verwerkt in een koop- en samenwerkingsovereenkomst. Hierdoor zijn voor alle onderdelen van het bestemmingsplan Facilitypoint overeenkomsten gesloten of is overeenstemming bereikt. In de vertrouwelijke bijlage (**bijlage 3**) bij deze nota is het onderhandelingsresultaat opgenomen.

Beoogd effect

Dit voorstel is bedoeld om:

- een standpunt te bepalen ten aanzien van de ingediende zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan om vervolgens het vastgestelde bestemmingsplan voor de beroepsmogelijkheid te publiceren.
- vertrouwelijk inzicht te geven in de financieel-economische uitvoerbaarheid van het project Facilitypoint.

Argumenten

1.1 Vaststelling bestemmingsplan dient door de gemeenteraad te geschieden

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging te beslissen omtrent vaststelling van het bestemmingsplan. Dit is overigens een termijn van orde.

1.2. De ingekomen zienswijze dient te worden afgewogen

Tijdens de periode van de ter inzage ligging is op het ontwerpbestemmingsplan één zienswijze binnen gekomen. Deze zienswijze dient te worden afgewogen en in de besluitvorming te worden meegenomen. Hiervoor is een zogeheten zienswijzennota opgesteld, die u bijgevoegd aantreft (**bijlage 2**). Voor wat betreft de inhoudelijke afweging van de zienswijze wordt korthedshalve daarnaar verwezen. De uitkomst is dat de zienswijze geen aanleiding geeft om het bestemmingsplan aan te passen.

2.1 Er is sprake van nieuwe belangstelling voor de exploitatie van de bovenlokale horecavoorziening

Zoals in de inleiding is gemeld, is gedurende de looptijd van het bestemmingsplan opnieuw belangstelling getoond voor de horecalocatie. Inmiddels zijn verschillende gesprekken gevoerd met de exploitant van de horecaketten, zowel inhoudelijk als financieel. Deze onderhandelingen zijn inmiddels afgerond en de afspraken worden verwerkt in een koop- en samenwerkingsovereenkomst. Bijlage 3 bevat informatie over het onderhandelingsresultaat en de randvoorwaarden.

3.1 Het overzicht bevat de laatste stand van zaken over financieel-economische uitvoerbaarheid van het project.

De gemeente heeft de voor de ontwikkeling benodigde gronden in eigendom. Het voormalige gronddepot is aangekocht van het waterschap en de grond tussen de carpoolplaats en de rotonde is in het kader van de Wet Herverdeling Wegen door Rijkswaterstaat aan de gemeente overgedragen. Verkoop aan initiatiefnemers en het aangaan van een opstalrecht levert een positief saldo op. De kosten en baten zijn opgenomen in bijlage 3 bij deze nota. Daarnaast betekent het aanvragen van de benodigde omgevingsvergunningen legesinkomsten die gerelateerd zijn aan de hoogte van de bouwsom.

4.1 De inhoud van de onderhandelingen en het financiële overzicht bevatten vertrouwelijke informatie.

Met betrekking tot bijlage 3 geldt dat wordt ingegaan op de onderhandelingen met verschillende marktpartijen. Het openbaar maken van deze financiële gegevens schaadt enerzijds de belangen van de marktpartijen en anderzijds die van de gemeente qua contractpositie. Tevens wordt ingegaan op de kosten van het bouwrijp maken van het gebied. Deze gegevens zijn voor zowel de gemeente als initiatiefnemers belangrijk bij (toekomstige) contractonderhandelingen die samenhangen met de beoogde locatieontwikkeling. Het college heeft om deze redenen besloten om deze gegevens niet openbaar te maken en stelt aan uw raad voor om deze geheimhouding te bekrachtigen. De gemeenteraad beslist namelijk op grond van artikel 25, lid 3 van de Gemeentewet zelf of de opgelegde geheimhouding voortduurt. Het gaat immers om informatie die valt onder de bevoegdheid en verantwoordelijkheid van de gemeenteraad, namelijk de financieel-economische uitvoerbaarheid van het project in relatie de door de gemeenteraad gestelde kaders. Bekrachtigt uw raad de door het college opgelegde geheimhouding op het financiële overzicht niet in de eerstvolgende vergadering, dan vervalt de opgelegde geheimhouding, hetgeen gezien voornoemde redenen onwenselijk is.

Kanttekeningen

1.1 Tegen vaststelling kan beroep worden aangetekend.

Er bestaat een risico dat er beroep wordt ingesteld ten aanzien van het bestemmingsplan "Facilitypoint" omdat niet aan de zienswijze tegemoet is gekomen. Beroep staat echter alleen open voor belanghebbenden. Gelet op de verblijfslocatie van de reclamant – die zich op grote afstand van de ontwikkellocatie bevindt – en de inhoud van de zienswijze, zal de gemeente zich beroepen op de niet-ontvankelijkheid van een eventueel beroep van betrokkene.

Financiën

De actualisering van het onderhavige bestemmingsplan past binnen het daarvoor beschikbare budget in de begroting 2017/2018.

Het project is financieel-economisch uitvoerbaar en sluit met een positief resultaat. Voor het project Facilitypoint is inmiddels een grondexploitatie geopend. De gemeentelijke grondpositie is ingebracht in de Gemeente Hardinxveld-Giessendam Exploitatie B.V.. Voor de reclamemast geldt een aparte opbrengstpotentie, namelijk een jaarlijkse vergoeding. Deze opbrengst is wel qua totaal meegenomen in het financiële overzicht.

Communicatie

Op grond van de Wro is het verplicht de terinzagelegging van een bestemmingsplan en ook het raadsbesluit te publiceren. Dit in de gemeentelijke voorlichtingsrubriek, de Staatscourant en de gemeentelijke website. In deze publicaties wordt een link naar de website www.ruimtelijkeplannen.nl vermeld. De indiener van de zienswijze is voorafgaand aan de raadsbehandeling schriftelijk geïnformeerd over het collegebesluit en zal uiteraard ook na de raadsvergadering in kennis worden gesteld van het raadsbesluit.

Vervolg

- Afronden koop-/samenwerkingsovereenkomsten voor horecapositie (april 2018)
- Interactie omgeving over uitwerking inrichtingsplannen groenzone (april/mei 2018)

Na vaststelling zal het vaststellingsbesluit worden gepubliceerd en het bestemmingsplan zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende de terinzagelegging kan beroep tegen het plan worden ingesteld bij de Raad van State. Dit kan uitsluitend wanneer ook een zienswijze tegen het ontwerp is ingediend, of tegen onderdelen die de gemeenteraad gewijzigd heeft vastgesteld. Van dit laatste is geen sprake gezien de ongewijzigde vaststelling.

Bijlagen

Bijlage 1: Ontwerpbestemmingsplan "Facilitypoint" (1a) en bijlagenboek (1b)

Bijlage 2: Ingekomen zienswijze en Zienswijzennota bestemmingsplan "Facilitypoint"

Bijlage 3: Overzicht financieel-economische uitvoerbaarheid (**vertrouwelijk**)