



GEMEENTE
LOPIK

A D V I E S N O T A

IZ nr.: 10.05062			
Gezien: het hoofd van de afdeling			
Openbaarheid: Openbaar			
Vooraf afstemmen	met	Akk	adv.
Organisatie- onder- steuning			
Ruimtelijke ontwikkeling en beheer			
Inwoners- zaken			
O.R.			
Financiële toetsing			

aan: Burgemeester en wethouders		d.d.: 14 juni 2010					
N.a.v./m.b.t.: Projectbesluit Medisch Centrum Lopik		Vergadering d.d. 25 JUN 2010					
Resumé van het advies: • Ontwerpprojectbesluit vaststellen en op de wettelijk voorgeschreven wijze bekendmaken. • Anterieure overeenkomst sluiten, zoals geadviseerd.		Conform advies		W1	W2	W3	adv. Secr.
		Collegebespreking					
		Opmerkingen collegeleden/secretaris					
		Afwikkeling:					
		af- doe- ning	nader ad- vies	ken- nis- name	ko- pie aan		
Raads(commisie)							
Organisatieonder- steuning							
Ruimtelijke ontwikkeling en beheer							
Inwonerszaken							
O.R.							

Geacht college,

Woningbouwvereniging Lopik wil in samenwerking met de 1^e lijnsgezondheidszorg een gezondheidscentrum realiseren op een perceel tussen de school De Nieuwe Wiel en sportzaal De Wiekslag.

De realisering daarvan is in strijd met de voor dit perceel geldende bestemmingsplannen Lopi-Dorp-West en De Wiel.

Deze strijdigheid zal worden opgeheven door het vaststellen van een projectbesluit als bedoeld in artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening. Voor de planning van deze projectbesluitprocedure verwijzen wij u naar bijgevoegde planning.

Het projectbesluit zal te zijner tijd worden opgenomen in het nog vast te stellen bestemmingsplan voor de kern Lopik, dat op dit moment in de voorontwerpfase verkeert.

Voor de realisering van het project dient grond aan de Woningbouwvereniging te worden verkocht. In het verleden zijn over de grondprijs per m2 al afspraken gemaakt.

Voor de realisering is ook een deel van het bestaande schoolplein van De Nieuwe Wiel nodig. Daarover heeft al overleg plaats gevonden met het schoolbestuur. Zij kunnen daarmee instemmen, mits dit deel van het schoolplein ook gecompenseerd zal worden op het zgn. zwarte plein.

A D V I E S N O T A

Ook zal er voor het te realiseren gezondheidscentrum op het openbaar gebied parkeerplaatsen worden aangelegd en nog twee parkeerplaatsen in het openbaargebied bij de Schouw. De overige parkeerbehoefte zal, zoals berekeningen hebben uitgewezen, opgevangen kunnen worden in het parkeergebied bij De Schouw en sporthal De Wiekslag (dubbelgebruik).

In uw vergadering van 22 juni 2010 heeft u reeds gesproken over de kostenverdeling van dit project.

U heeft aangegeven, dat de Woningbouwvereniging de benodigde m2 grond van de gemeente afneemt tegen de afgesproken prijs. De opbrengst daarvan wilt u inzetten voor de herinrichting (compensatie schoolplein) van het zgn. zwarte plein.

Woningbouwvereniging Lopik dient de kosten van het inrichten van de openbare ruimte voor hun rekening te nemen (parkeerplaatsen voor complex en op het parkeerterrein bij De Schouw.

Op grond van artikel 6.12. 2^e lid van de Wro heeft bij de vaststelling van het projectbesluit geen exploitatieplan te worden opgenomen, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het besluit begrepen gronden anderszins is verzekerd.

Met betrekking tot grondexploitatie in zijn algemeenheid kan het volgende worden gesteld.

Wanneer grond in een plangebied in handen is (of komt) van private partijen en er planologisch geen belemmeringen aanwezig zijn (het past binnen het bestemmingsplan of gemeente werkt mee aan de benodigde ruimtelijke ordeningsprocedure), kunnen zij tot realisatie overgaan. De kosten van openbare voorzieningen die worden gerealiseerd *in het plangebied* en van overige openbare voorzieningen die nodig zijn voor de realisatie van het gebied, maar *buiten het plangebied* zelf liggen, *kunnen op de private bouwexploitanten worden verhaald door middel van het sluiten van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en afzonderlijke private partijen*. Als gemeente en partijen er niet in slagen met private partijen een anterieure overeenkomst af te sluiten, kan de gemeente bij het vaststellen van een projectbesluit een exploitatieplan vaststellen, zodat bij bouwvergunningverlening het vereiste ontstaat de exploitatiebijdrage ten behoeve van het plangebied te voldoen aan gemeente. Het sluiten van een anterieure overeenkomst is een vorm van faciliterend grondbeleid.

Met de Woningbouwvereniging dient dus een anterieure overeenkomst te worden gesloten, waarbij wordt vastgelegd, dat:

- De gemeente de benodigde grond verkoopt aan de woningbouwvereniging voor de afgesproken prijs (bij besluit van 21 april 2009 was aanbidding € 104,00 / m2, excl. BTW, prijspeil 2009) In uw vergadering van 27 april 2010 heeft u de grondprijs verhoogd naar € 106,00 / m2, excl. BTW. Gelet op uw eerdere besluitvorming om de grond aan te bieden voor € 104,00, deze aanbidding gestand doen, ondanks dat daarna de prijs is verhoogd;
- De woningbouwvereniging de herinrichting van de parkeerplaatsen en het Beatrixplantsoen aan de voorzijde en de aanleg van twee extra parkeerplaatsen op het parkeerterrein bij de Schouw voor haar rekening neemt. Planopstelling en uitvoering dient in overleg en met goedkeuring van de gemeente plaats te vinden;

A D V I E S N O T A

- De gemeente de kosten van herinrichting van het zgn. "zwarte plein" voor haar rekening neemt. Uiteraard in overleg met het schoolbestuur en de woningbouwvereniging en de directe omwonenden.

Deze anterieure overeenkomst dient er pas getekend te liggen op het moment, dat het projectbesluit door uw college wordt vastgesteld.

Resumé.

1. Ontwerpprojectbesluit vaststellen en op de wettelijk voorgeschreven wijze bekendmaken;
2. Anterieure overeenkomst over genoemde punten met de Woningbouwvereniging sluiten.

Afdeling Ruimtelijke ontwikkeling en beheer

G.J. de With

