

raadsvoorstel

portefeuillehouder A. Pietersen
opgesteld door Ruimtelijke Ontwikkeling & Grondbedrijf / Willy-Janne Verlaan
Registratienummer
collegebesluit 13.60088
vergaderdatum raad 16 oktober 2014
jaar/nummer (niet invullen, dit vult de griffie in)

onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Ter Aar West

Het college van burgemeester & wethouders stelt de raad voor het volgende te besluiten:

1. In te stemmen met de inhoudelijke beantwoording van de ingediende zienswijzen.
2. De separaat aangeleverde verkeerstellingen te verwerken in het bestemmingsplan.
3. In te stemmen met de ambtshalve voorgestelde wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Ter Aar West'.
4. Het bestemmingsplan 'Ter Aar West' vast te stellen met inbegrip van de voorgestelde wijzigingen.
5. Het college van burgemeester en wethouders te machtigen voor de afhandeling van de bestemmingsplanprocedure na vaststelling.
6. Geen exploitatieplan vast te stellen.

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop

mr. G.G.G. Slooters
secretaris

F. Buijserd
burgemeester

Toelichting

Inleiding

In de structuurvisie Nieuwkoop 2040 is ervoor gekozen om de bouw van nieuwe woningen zoveel mogelijk te realiseren in de vier A-kernen ter versterking van de leefbaarheid en vitaliteit van deze dorpen. Ter Aar is, net als Nieuwveen, Langeraar en Nieuwkoop, een A-kern. Daarnaast ligt Ter Aar in het dynamische noordwesten. Dit gedeelte is aangewezen als het deel met de meeste dynamiek. Woningbouw en bedrijvigheid krijgen hier voorrang.

Het plan Ter Aar West voorziet in de bouw van maximaal 80 woningen. Ter Aar West is een zogenaamd sleutelproject.

Dit ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 1 augustus 2013 tot en met 25 september 2013. De reden waarom uw raad nu pas het bestemmingsplan ter vaststelling krijgt aangeboden is gelegen in het feit dat – op aandringen van uw raad – eerst een integraal verkeersveiligheidsplan is opgesteld. Daartoe is vanuit de bewoners een klankbordgroep opgericht. Deze groep heeft met advies van Ingenieursbureau Movares recent het verkeersveiligheidsplan Ter Aar Zuidwest opgeleverd. In het vervolg van dit voorstel wordt nader op dit verkeersveiligheidsplan ingegaan.

Kader / Eerdere besluiten

- Raadsbesluit 2011-055 (23 juni 2011). In dit raadsbesluit heeft uw raad kennisgenomen van de gebiedsvisie per (sleutel-)locatie waaronder Ter Aar West.
- Raadsbesluit 2013-043 (25 april 2013). In dit raadsbesluit is het stedenbouwkundig kader door uw raad vastgesteld als basis voor het opstellen van een bestemmingsplan. In ditzelfde besluit is opgenomen dat er geen voorontwerpbestemmingsplan zou worden opgesteld.

Beoogd effect

Het bieden van een planologisch kader om de ontwikkeling van het sleutelproject Ter Aar West mogelijk te maken. Hierdoor kunnen enerzijds woningen in diverse prijsklassen (passend op de huidige marktvrage) worden gerealiseerd en anderzijds worden inkomsten gegenereerd als bijdrage in de transformatie van de Noordse Buurt. Het aankooptraject in de Noordse Buurt is inmiddels afgerond. Slechts twee bedrijven hebben ervoor gekozen niet te verkopen aan de gemeente.

Voorgestelde besluiten / Argumenten:

1. *In te stemmen met de inhoudelijke beantwoording van de ingediende zienswijzen.*

Van donderdag 1 augustus 2013 tot en met woensdag 25 september 2013 heeft het ontwerp van het bestemmingsplan Ter Aar West ter inzage gelegen. Tijdens deze

periode kon een ieder zijn zienswijze over het bestemmingsplan kenbaar maken. Van die gelegenheid hebben 41 personen / instanties gebruik gemaakt.

Van de indieners van de zienswijzen hebben 11 mensen gebruik gemaakt van de gelegenheid om voor een vertegenwoordiging van de raad hun zienswijze mondeling toe te lichten. De hoorzitting heeft plaatsgevonden op 2 oktober 2013.

De zienswijzen zijn samengevat in de bijgevoegde Nota van Zienswijzen en per zienswijze van een reactie voorzien.

Voor de inhoudelijke reacties op de ingediende zienswijzen wordt verwezen naar de bij dit raadsvoorstel behorende Nota van Zienswijzen. Een aantal zienswijzen is inhoudelijk identiek of tenminste (vrijwel) gelijk van strekking. Om deze reden is ervoor gekozen om dergelijke onderwerpen te rubriceren in thema's en onder te brengen onder een 'Algemene beantwoording'. Dit betreft de volgende thema's: bouwverkeer, relatie Structuurvisie 2040, aantal woningen, ontsluiting Ter Aar West, parkeren, beeldkwaliteitsplan, regionale afstemming, karakter Aalscholverpark en informatieverstrekking. Op deze thema's wordt in het begin van de Nota van Zienswijzen een (concept)reactie gegeven. Bij de individuele zienswijzen wordt, voor deze thema's, volstaan met een verwijzing naar de algemene beantwoording.

Eén van de belangrijkste wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen is het aanvullen van het hoofdstuk 'Verkeersaspecten' in de toelichting van het bestemmingsplan. Omdat door het college wordt voorgesteld om de tekst van dit hoofdstuk wezenlijk aan te passen, is ervoor gekozen om de zienswijzen en de ambtshalve aanpassingen in het voorliggende bestemmingsplan te verwerken.

Verkeersveiligheidsplan

In het reeds genoemde verkeersveiligheidsplan zijn alle huidige verkeersknelpunten die als zodanig in Ter Aar Zuidwest worden ervaren door de bewoners geïnterpreteerd. Door vervolgens alle (harde en zachte) ruimtelijke projecten voor de komende tien jaar in beeld te brengen, konden zij ook de toekomstige verkeersknelpunten in beeld brengen. Vervolgens zijn de mogelijke oplossingen inclusief de hiermee beoogde effecten beschreven.

Het verkeersveiligheidsplan is reeds in een separaat raadsvoorstel aan uw raad ter behandeling aangeboden.

Ontsluitingen

In het bestemmingsplan Ter Aar West zijn, op basis van het verkeersveiligheidsplan de volgende (auto)ontsluitingen opgenomen:

- a. De ontsluiting naar de Doctor Albert Schweitzerstraat / Stouthandelstraat. Deze ontsluiting was ook al opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan en blijft behouden. Zolang de scholen er staan, acht de gemeente deze ontsluiting het

best omdat deze ontsluiting niet direct langs de entree van de basisschool De Fontein loopt.

- b. De ontsluiting naar de Vosholstraat. Door de klankbordgroep is aangegeven dat extra verkeer in de Doctor Albert Schweitzerstraat onwenselijk is. Een directe ontsluiting op de Vosholstraat heeft de voorkeur. In de huidige situatie is deze ontsluiting nog niet wenselijk omdat deze direct langs de entree van basisschool De Fontein loopt. Als deze school in de toekomst verplaatst wordt naar de Brede school, is het wenselijk om de ontsluiting alsnog op de Vosholstraat aan te sluiten in plaats van op de Doctor Albert Schweitzerstraat / Stouthandelstraat. Om deze reden is nu een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een autoverbinding tussen Ter Aar West en de Vosholstraat mogelijk te maken als de school verplaatst is. Is dat het geval, dan wordt de ontsluiting naar de Vosholstraat gerealiseerd en komt de ontsluiting naar de Doctor Albert Schweitzerstraat / Stouthandelstraat te vervallen. Deze ontsluiting zal ook fysiek worden verwijderd. Bovenstaande wijzigingsbevoegdheid is opgenomen naar aanleiding van het overleg met de klankbordgroep verkeer.
- c. De ontsluiting naar de Aalscholverlaan. Planologisch wordt deze ontsluiting mogelijk gemaakt maar in praktijk zullen we deze toegangsweg tot Ter Aar West met een uitneembare paal afsluiten. In noodgevallen kunnen de hulpdiensten op deze wijze beschikken over een tweede toegang tot Ter Aar West zodat elke woning vanaf twee zijden benaderbaar is. Met deze afsluiting wordt tegemoet gekomen aan de hierop betrekking hebbende zienswijzen.

Tenslotte wordt het mogelijk gemaakt om vanuit Ter Aar West een voet- en fietsbrug naar de Ringdijk aan te leggen.

Ten opzichte van het bestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen is de wijzigingsbevoegdheid bij b. nieuw terwijl met het voorstel onder c. tegemoet wordt gekomen aan ingediende zienswijzen op dit punt.

2. De separaat aangeleverde verkeerstellingen te verwerken in het bestemmingsplan.

In 2013 zijn op zes locaties verkeerstellingen verricht in Ter Aar Zuidwest. De telcijfers leverden veel reacties en vragen op bij de bewoners. Om deze reden is besloten om de tellingen opnieuw uit te voeren. Deze zijn begin september 2014 uitgevoerd (na aanvang van de scholen). Bij de metingen wordt onderscheid gemaakt naar fietsers, vrachtwagens, auto's, landbouwvoertuigen en bussen. De meetlocaties zijn gelijk aan de locaties van 2013.

Omdat de resultaten van de verkeerstellingen nog niet bekend waren op het moment van het aanleveren van de stukken voor het collegebesluit, zijn de resultaten nog niet verwerkt in het voorliggende bestemmingsplan. De tellingen en de hieruit te destilleren conclusies worden nagezonden. Met dit beslispunt wordt besloten om deze tellingen te verwerken in het vastgestelde bestemmingplan.

3. *In te stemmen met de ambtshalve voorgestelde wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Ter Aar West'.*

Ambtshalve wordt voorgesteld om een aantal wijzigingen en correcties aan te brengen in het bestemmingsplan. De aanpassingen zijn gebundeld in een Nota van Aanpassingen die als bijlage bij dit voorstel is gevoegd. Hierin worden o.a. aanpassingen voorgesteld in de bouwvoorschriften (meer flexibiliteit in afstand tussen hoofdgebouw en zijdelingse perceelsgrens) en de verwerking van de overeenkomst met Thunnissen Bouw in de financiële toelichting.

4. *Het bestemmingsplan 'Ter Aar West' vast te stellen met inbegrip van de voorgestelde wijzigingen.*

Zowel de Nota van beantwoording Zienswijzen als de Nota van Aanpassingen maken onderdeel uit van dit raadsvoorstel. Het raadsvoorstel voorziet in het ten opzichte van het ontwerp gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

5. *Het college van burgemeester en wethouders te machtigen tot de afhandeling van de bestemmingsplanprocedure na vaststelling.*

Nadat uw raad een besluit over de vaststelling heeft genomen, wordt dit besluit gepubliceerd. Na bekendmaking van het besluit staat beroep tegen het plan open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Tegen aspecten van het plan die niet gewijzigd zijn bij de vaststelling staat alleen beroep open voor belanghebbenden die tijdig een zienswijze hebben ingediend. Voor onderdelen die bij de vaststelling gewijzigd zijn, staat voor alle belanghebbenden beroep open.

Uit het oogpunt van een goede procesorde stellen wij uw raad voor om het college te machtigen om de verdere procedure af te handelen. Op dit plan is de Crisis- en herstelwet van toepassing (zie ook juridische consequenties).

6. *Geen exploitatieplan vast te stellen.*

Hoofdreel is dat bij het vaststellen van een bestemmingsplan ook een exploitatieplan wordt vastgesteld. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan afgezien worden als het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.

Omdat de gemeente eigenaar is van de gronden, kunnen de kosten verrekend worden via de grondverkoop / gronduitgifte. Er zijn geen andere partijen betrokken waarop kosten verhaald moeten worden. Er is daarom geen noodzaak om een exploitatieplan vast te stellen.

Kantttekeningen

Aantal woningen

Het door de gemeenteraad vastgestelde stedenbouwkundig kader maakt circa 75 woningen mogelijk. De ontwikkelende bouwer met wie de gemeente een overeenkomst heeft gesloten (onder voorbehoud van bestemmingsplan) heeft verzocht om meer flexibiliteit in het aantal woningen (om uitrust van minder dure woningen voor meer goedkope woningen mogelijk te maken).

Om deze reden wordt voorgesteld om in het bestemmingsplan 80 woningen mogelijk te maken. Hierdoor heeft de ontwikkelende bouwer meer mogelijkheden om zijn woningbouwprogramma aan te passen op de vraag.

Zienswijze provincie

Op 24 september 2013 heeft de provincie Zuid-Holland een zienswijze ingediend. Op 20 november 2013 is deze zienswijze ingetrokken. De provincie stemt derhalve in met voorliggend bestemmingsplan.

Overeenkomst Thunnissen Bouw

Op 21 oktober 2013 ondertekenden de gemeente Nieuwkoop en Thunnissen Bouw een overeenkomst. Met deze overeenkomst is het definitief dat Thunnissen Bouw de nieuwe woonwijk Ter Aar West gaat ontwikkelen. De overeenkomst is getekend onder de voorwaarde dat er een onherroepelijk bestemmingsplan volgt. Thunnissen Bouw is ervan op de hoogte dat de gemeenteraad bevoegd is om bij het vaststellen van het bestemmingsplan wijzigingen door te voeren.

Risico's / Beheersmaatregelen

Om goed in te kunnen spelen op de vraag uit de markt is een flexibel bestemmingsplan een randvoorwaarde. Het voorliggende bestemmingsplan biedt deze flexibiliteit.

Financiële / Personele / Juridische consequenties

Financiële consequenties

Het afzien van vaststelling heeft tot gevolg dat de gronden niet in exploitatie genomen kunnen worden. Dit heeft een rechtstreeks negatief gevolg op de grondexploitatie door het wegvallen van inkomsten. Besluitvorming over de grondexploitatie vindt plaats in een afzonderlijk traject.

Gezien het feit dat er veel animo is voor de nieuwe woningen van Thunnissen Bouw (130 inschrijvingen) en voor de vijf kavels van de gemeente, hebben zowel het college als Thunnissen Bouw het vertrouwen dat er voldoende interesse is vanuit de markt. Daarmee is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in voldoende mate gewaarborgd.

Juridische consequenties

Juridisch is het van belang te vermelden dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is op het bestemmingsplan Ter Aar West. Dit wordt ook expliciet vermeld in de publicaties. Dit betekent onder andere dat de Raad van State aan een afhandelingstermijn van zes maanden is gebonden van beroepen tegen een bestemmingsplan waarop de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

In de Wro is bepaald dat de gemeenteraad binnen twaalf weken na de termijn van de terinzagelegging van een ontwerp over een bestemmingsplan beslist over de vaststelling van dat besluit. Door omstandigheden kan dat soms langer duren. Dit heeft geen directe gevolgen voor de rechtsgeldigheid van het daarna te nemen besluit. De twaalf weken termijn is in die zin een termijn van orde. Indien de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt op 16 oktober 2014, is de twaalf weken termijn met 43 weken overschreden (in totaal 55 weken). De reden voor deze overschrijding is reeds toegelicht in de inleiding van dit raadsvoorstel namelijk het eerst opstellen van een verkeersveiligheidsplan.

De overschrijding van de termijn kan gevolgen hebben voor de procedure van bouw- en aanlegvergunningen. Ook is de Wet dwangsom van toepassing. Omdat de gemeente echter zelf grondeigenaar is in Ter Aar West, heeft dit geen consequenties.

Communicatie / Participatie

Iedereen die een zienswijze heeft ingediend heeft hierover een brief en de concept beantwoording van de zienswijzen ontvangen.

Na vaststelling volgt de bekendmaking via de Staatscourant (digitaal) en het Elektronisch gemeenteblad over het vaststellingsbesluit en tervisielegging van het bestemmingsplan voor de beroepsfase. Nieuwkoop Nieuws en de gemeentelijke website worden ook ingezet. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende de beroepsfase opnieuw volledig digitaal raadpleegbaar via RO-Online (www.ruimtelijkeplannen.nl).

Achterliggende stukken die ter inzage liggen

Bestemmingsplan (inclusief bijlagen)

Nota van Aanpassingen

Advies meningsvormende raad

(griffie)