

Gescand.

Z101479



Gemeente Vianen

Raadsvergadering van 21 november 2017

Agendapunt: 11.

Onderwerp: Hoef en Haag, 2^e herziening exploitatieplan

RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Vianen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 10 november 2017;

gelet op:

- de Structuurvisie Vianen 2025, Masterplan Hoef en Haag;
- het bestemmingsplan en exploitatieplan Hoef en Haag;
- de Detailhandelsvisie gemeente Vianen.

besluit:

A

1. De Nota van Antwoord op Zienswijzen naar aanleiding van de 2^e herziening van het Exploitatieplan Hoef en Haag d.d. 10 oktober 2017 vast te stellen.
2. De 2^e herziening van het Exploitatieplan Hoef en Haag (kenmerk 15006014) vast te stellen.

B

- De motie van de fractie van D66 over aardgasloos bouwen bijlage 1) te verwerpen.
- De motie van afkeuring tegen het college van de fracties van D66 en ChristenUnie (bijlage 2) te verwerpen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering
van 21 november 2017,
de griffier

de voorzitter,

C.J. (Kees) Steehouwer

W.G. (Wim) Groeneweg

RAADSVOORSTEL

Datum vergadering : 21 november 2017
Agendapunt : 11.
Portefeuillehouder : wethouder J.A.E. (André) Landwehr
Ambtelijk primaat : team Ruimtelijke Ordening & Projecten

Onderwerp:

Hoef en Haag, 2^e herziening exploitatieplan

Voorstel:

1. De Nota van antwoord op zienswijzen n.a.v. het ontwerp van de 2^e herziening Exploitatieplan Hoef en Haag d.d. 10 oktober 2017 vaststellen.
 2. De 2^e herziening van het Exploitatieplan Hoef en Haag (kenmerk 15006014) vaststellen.
-

Aan de gemeenteraad

1. Inleiding

Op 25 maart 2014 heeft uw raad het bestemmingsplan voor de nieuwbouw in Hoef en Haag vastgesteld. Bij het bestemmingsplan horen een exploitatieplan en een beeldregieplan die tegelijk met het bestemmingsplan zijn vastgesteld. Het bestemmingsplan is een zogenaamd globaal eindplan, een woonbestemming die ruimte biedt voor de bouw van 1500 woningen met bijbehorende voorzieningen in de komende 10 jaar, de wettelijke looptijd van het bestemmingsplan (voor de resterende 300 woningen zal te zijner tijd een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld). Uit de woonbestemming wordt nog niet duidelijk hoe het plangebied precies zal worden ingevuld. Het exploitatieplan maakt het mogelijk om het plan in delen uit te werken en verder in te vullen, het exploitatieplan legt daarmee de eisen vast voor de inrichting van het gebied. In elke uitwerking kan worden ingespeeld op de situatie van dat moment en op de verwachtingen voor de nabije toekomst. Door het exploitatieplan jaarlijks te herzien (wat op grond van de wet op de ruimtelijke ordening ook verplicht is) blijft bovendien het zicht op het totaal van kosten en opbrengsten actueel.

Met de marktpartijen die Hoef en Haag ontwikkelen (en die thans samenwerken in Hoef en Haag CV) is anterieur vastgelegd dat zij zelf zorg dragen voor de herzieningen van het exploitatieplan, uiteraard in nauwe samenspraak met de gemeente. Omdat uw raad het herzieningsplan moet vaststellen blijft de gemeente regie houden op de ontwikkeling. Het bestemmingsplan vormt samen met het exploitatieplan het toetsingskader voor de omgevingsvergunningen die nodig zijn voor het aanleggen van het openbaar gebied en voor de nieuw te bouwen woningen c.a.

In de 'Memo toelichting bij de 2^e herziening van het Exploitatieplan Hoef en Haag' (29 sept. 2017; bijgevoegd) wordt de inhoud en de werking van het exploitatieplan in het algemeen en van deze 2^e herziening in het bijzonder nog eens kort toegelicht.

Op 12 november 2015 heeft uw raad de 1^e herziening van het Exploitatieplan Hoef en Haag vastgesteld. De 1^e herziening leverde de basis voor de ontwikkeling van fase 1, de bouw van circa 390 woningen waarvan – conform beleid en afspraken – 30 % 'sociaal', te weten 20% huur en 10 % goedkope koop. In fase 1 wordt nog steeds volop gebouwd. De thans voorliggende 2^e herziening van het exploitatieplan regelt de ontwikkeling van fase 2 van Hoef en Haag, te weten Het Dorpshart en het westelijk deel van Het Lint. Als het huidige bouwtempo gehandhaafd blijft (zo'n 100 tot 120 woningen per jaar) zou reeds najaar 2018 gestart kunnen worden met bouwen in fase 2. De voorbereidende werkzaamheden (m.n. het zogenoemde voorbelasten) moeten dan wel op zeer korte termijn ter hand kunnen worden genomen.

Ook in de 2^e herziening wordt enige flexibiliteit ingebouwd om te kunnen reageren op actuele ontwikkelingen in de woningmarkt en om in beperkte mate nog wat te kunnen 'schuiven' met het beloop van de woonstraten. De ruimtelijke elementen die de hoofdstructuur van Hoef en Haag vormen liggen echter nog steeds vast (de hoofdontsluiting en de Meander, de waterpartij tussen Het Dorpshart en Het Lint).

Eén onderwerp vergt bijzondere aandacht, te weten de beoogde bouw van voorzieningen in Het Dorpshart. Concreet gaat het dan om onderwijs, zorg en welzijn, en winkels; daarover het volgende.

In uw vergaderingen van 4 juli 2017 en 26 september 2017 heeft u over de huisvesting voor het onderwijs in Hagestein en Hoef en Haag gesproken. Op 4 juli heeft u ons opdracht gegeven om twee opties – 1 school op De Brink en (later) 1 school op De Bongerd, òf 1 school op het Kasteelterrein – nader te onderzoeken en te vergelijken. Op 26 september heeft u over die nadere vergelijking verder gediscussieerd, maar uiteindelijk geen besluit genomen. Om de voortgang in de vaststelling van deze 2^e herziening te bevorderen en de planontwikkeling niet onnodig verder te vertragen hebben wij de mogelijkheid van een school op De Brink gehandhaafd. Mocht uw raad ten tijde van de behandeling van dit voorstel inmiddels anders hebben besloten over de onderwijshuisvesting in Hagestein en Hoef en Haag dan zal dat in de volgende herziening van het exploitatieplan worden gecorrigeerd.

Voorts heeft uw raad op 23 mei 2017 de Detailhandelsvisie Vianen vastgesteld. Volgens die visie is er in Hoef en Haag ruimte voor een basisvoorziening voor de dagelijkse boodschappen (een supermarkt) met een maximale omvang van 1.000 m² w.v.o. (winkelvloeroppervlak). Het nieuwe beleid is echter pas bindend voor alle betrokkenen en belanghebbenden als dat ook in de bestemmingsplannen is verankerd. Het vigerende bestemmingsplan Hoef en Haag biedt – in combinatie met het exploitatieplan – ruimte voor één supermarkt van maximaal 2.000 m² b.v.o. (bruto vloeroppervlak) en 1.000 m² voor 'andere winkels', geen supermarkt zijnde.

Deze gegevens plaatsen ons voor een dilemma: geven we de ruimte die – mits goed onderbouwd – het vigerende bestemmingsplan toestaat, of gaan we die mogelijkheden inperken gelet op het nieuwe beleid ?

Wij zijn van mening dat ontwikkelingen die wij toestaan niet alleen levensvatbaar maar ook toekomstbestendig moeten zijn. Daarom is in de projectorganisatie Hoef en Haag (bestuurlijk en ambtelijk) vaak en uitvoerig gediscussieerd over de nieuwe buurtsuper. Het consortium heeft voorts de Stec Groep, adviseurs in ruimtelijke en economische ontwikkeling, ingeschakeld. Stec heeft in 2012 een eerste rapport 'Op maat voorzieningenprogramma Hoef en Haag' geschreven (april 2012). Dat

rapport is in 2016 geactualiseerd. In de actualisatie (voor u ter inzage gelegd) wijst Stec op de landelijke trend dat veel (nieuwe) supermarkten streven naar een omvang van 1.200 tot 1.500 m² w.v.o., deze schaal en maat is marktconform vanuit een oogpunt van service, gemak en assortiment en past bij de trend dat het aantal faciliteiten in een supermarkt de laatste jaren is toegenomen (denk aan servicepoint voor pakketdiensten, stomerij, bereiding van maaltijden). Ook Stec komt in eerste aanleg uit op ruim 1.000 m² w.v.o. voor een buurtsuper in Hoef en Haag; daar wordt een bandbreedte aan gekoppeld zoals die in de praktijk voorkomt: 1.000 tot 1.100 m² w.v.o. voor een full service supermarkt met daarbij de aantekening dat de landelijke trend naar 1.200 tot 1.500 m² w.v.o. ook voor Hoef en Haag reëel lijkt. Gezien de marktruimte lijkt het dan ook reëel om in Hoef en Haag een vergelijkbare ontwikkeling te realiseren, aldus Stec in de actualisatie.

Tegen deze achtergrond heeft het consortium – op wederzijds verzoek – veelvuldig met de plaatselijke ondernemers (OVV, BIZ, en ook de plaatselijke supermarkten) en met alle grote supermarktketens overlegd over de bouwplannen voor de nieuwe winkelruimte. De supermarktketens opteren allemaal voor tenminste 1.000 m² w.v.o., de bandbreedte reikt van ten minste 1.400 b.v.o. tot rond 2.200 m² b.v.o. Opvallend daarbij is dat drie belangrijke c.q. meeste serieuze kandidaten (AH, Jumbo en Plus) op dezelfde lijn zitten: allen melden zij 1.500 à 1.750 m² b.v.o. nodig te hebben voor een toekomstbestendige onderneming.

Deze feiten en omstandigheden bieden ons een richting in eerdergenoemd dilemma. Wij zijn van mening dat op basis van de signalen die de supermarktbranche zelf afgeeft en de onderbouwing zoals die door het consortium is voorgelegd, ruimte geboden zou moeten worden voor een buurtsupermarkt in Hoef en Haag met een maximale ruimte van 1.750 m² b.v.o. Daarmee moeten alle betrokkenen in staat zijn om een volwaardige, levensvatbare en toekomstbestendige buurtsupermarkt in Hoef en Haag te realiseren. Daar zijn zowel de inwoners van Hoef en Haag als de inwoners van Hagestein het beste mee gediend. Het consortium zal bij de nadere concretisering van die 1750 m² rekening houden met de vigerende detailhandelsvisie (dus 1.000 m² w.v.o.) en met de situatie van dat moment qua wensen en (on)mogelijkheden van de betrokken ondernemers (tot de bruto vloeroppervlakte behoren de winkel, magazijn/opslag, kantoor en dienstruimen personeel).

De 2^e herziening vormt na vaststelling door uw raad samen met het oorspronkelijke plan het nieuwe exploitatieplan voor Hoef en Haag. De 2^e herziening ligt voor uw raad ter inzage.

2. Beleidskaders

- Structuurvisie Vianen 2025, Masterplan Hoef en Haag
- Bestemmingsplan en Exploitatieplan Hoef en Haag
- Detailhandelsvisie gemeente Vianen

3. Financiële gevolgen / Wet Ahri

Het bestemmingsplan is destijds aangemerkt als een bestemmingsplanherziening op aanvraag. De kosten die daarmee waren gemoeid en de kosten gemoeid met de komende jaarlijkse herzieningen van het exploitatieplan worden op basis van de anterieure overeenkomst gedragen door Hoef en Haag CV. Mogelijke andere initiatiefnemers waar mee (nog) geen overeenkomst is gesloten worden via het exploitatieplan verplicht een zogenaamde exploitatiebijdrage te voldoen. Kosten kunnen daarmee zo nodig op derden worden verhaald.

4. Risicoparagraaf

Aan het vaststellen van de 2^e herziening van het exploitatieplan Hoef en Haag zoals die thans voorligt zijn verder geen risico's voor de gemeente verbonden; het exploitatierisico van Hoef en Haag rust bij Hoef en Haag CV. De gemeentelijke kosten worden vergoed op basis van de anterieure overeenkomst die met de ontwikkelende partijen is gesloten en die op 18 december 2013 door uw raad is goedgekeurd. Mocht uw raad anders besluiten dan voorgesteld dan ontstaat het risico dat de ontwikkeling van Hoef en Haag wordt gefrustreerd, dat betrokken partijen schade gaan leiden en dat zij de gemeente daarvoor aansprakelijk gaan stellen.

Tegen het raadsbesluit tot vaststelling van deze eerste herziening kan beroep worden ingesteld, onder punt 5 Inspraak en communicatie wordt daar op teruggekomen.

5. Inspraak en communicatie

Het bestemmingsplan voor Hoef en Haag heeft destijds samen met het exploitatieplan en het beeldregieplan de gebruikelijke en wettelijk voorgeschreven procedures van inspraak en overleg doorlopen. Het Masterplan Hoef en Haag, dat aan het bestemmingsplan voorafging, is in nauwe samenwerking met omwonenden en belangstellenden (verenigd in een denktank) tot stand gekomen.

Het ontwerp voor de 2^e herziening van het exploitatieplan heeft vanaf 26 juli 2017 gedurende 6 weken op de gebruikelijke wijze voor zienswijzen ter inzage gelegen. De ter inzagelegging is gepubliceerd in De Staatscourant en in "Het Kontakt" en de direct-belanghebbenden zijn voordien persoonlijk geïnformeerd. Er zijn in die periode twee zienswijzen ingediend, een door dhr. E.J. van Straaten uit Hagestein en een door mw. C. Lok-Westra van V.O.F. Lok's Recreatie Hagestein. In de Nota van antwoord worden de zienswijzen samengevat en van een antwoord voorzien. De Nota van antwoord op zienswijzen n.a.v. het ontwerp van de 2^e herziening Exploitatieplan Hoef en Haag d.d. 10 oktober 2017 ligt voor uw raad ter inzage. Deze dient door uw raad te worden vastgesteld voorafgaand aan de vaststelling van de 2^e herziening van het exploitatieplan.

Het ontwerp voor de 2^e herziening is ook ambtshalve nog op enkele andere onderdelen aangepast en daarmee weer in overeenstemming met de actuele situatie. De aanpassingen zijn dermate ondergeschikt dat de financiële effecten ervan verwaarloosbaar zijn.

Belangstellenden die geïnteresseerd zijn in de woningen, prijsklasse, indeling, uiterlijk en wanneer deze worden gebouwd kunnen veel informatie via de website verkrijgen en men kan terecht in de Woonwinkel Hoef en Haag, Voorstraat 45.

Vianen, 10 november 2017

Het college van burgemeester en wethouders van Vianen,
De secretaris,

W. (Wybrand) Boersma, wnd.

de burgemeester,

W.G. (Wim) Groeneweg

Raadsvoorstel "Hoef en Haag, 2^e herziening exploitatieplan"

Bijlage:

- Memo toelichting bij de 2^e herziening van het Exploitatieplan Hoef en Haag (29 sept. 2017)
 - Nota van antwoord op zienswijzen n.a.v. het ontwerp van de 2^e herziening Exploitatieplan Hoef en Haag d.d. 10 oktober 2017
 - 2^e herziening Exploitatieplan Hoef en Haag (kenmerk 15006014)
 - Rapport 'Actualisatie DPO en ruimtelijke verkenning Hoef en Haag' (Stec Groep, febr. 2016)
-

RAADSBESLUIT d.d. 21 november 2017:

1. **CONFORM**

2. **CONFORM**

- MOTIE Dbb OVER AARDGASLOOS BOUWEN
VERWORPEN (ZIE BIJLAGE 1)
- MOTIE VAN AFKEURING TEGEN COLLEGE
VAN Dbb EN CHRISTEN/INE VERWORPEN
(ZIE BIJLAGE 2)

M
HIE DOOR BIJGEVOEGD RAADSBESLUIT

23/11-2017

 GRIFFIER