

Vergadering : 30 juni 2010
Agendapunt : 8
Nummer : 10/054

De raad der gemeente Waddinxveen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 24 juni 2010;

gehoord de commissie Openbare Ruimte;

overwegende ,

dat in 2009 een exploitatieovereenkomst is afgesloten met HBC Planontwikkeling bv voor de ontwikkeling van woningbouw op de voormalige Houtexlocatie;

dat het vigerende bestemmingsplan ter plaatse is "Sportvelden" en de gronden zijn bestemd voor "spoorwegdoeleinden";

dat voor genoemde locatie een woningbouwplan is ingediend;

dat dit plan niet in overeenstemming is met het genoemde bestemmingsplan;

dat uit bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing (IMRO idn: NL.IMRO.0627.pbhoutex-0401) blijkt dat er geen planologische of andere bezwaren zijn tegen het verlenen van medewerking aan het bouwplan;

dat de bijgevoegde plankaart en voorschriften (IMRO idn: NL.IMRO.0627.pbhoutex-0401) van toepassing zijn op het project;

dat deze medewerking kan worden verleend door toepassing te geven aan het projectbesluit als bedoeld in artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening;

dat het ontwerp projectbesluit met bijgehorende stukken conform het gestelde in artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening bekend is gemaakt en gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;

dat gedurende deze termijn twee zienswijzen zijn ingediend;

dat deze zienswijzen zijn behandeld in de 'Nota van zienswijzen projectbesluit Houtex';

dat deze zienswijzen aanleiding geven tot wijziging van de ruimtelijke onderbouwing behorende bij het projectbesluit;

dat geen exploitatieplan ex afdeling 6.4 Wro moet worden opgesteld in verband met de reeds gesloten anterieure exploitatieovereenkomst;

gelet op het bepaalde in afdeling 3.10 Wet ruimtelijke ordening c.a.;

b e s l u i t:

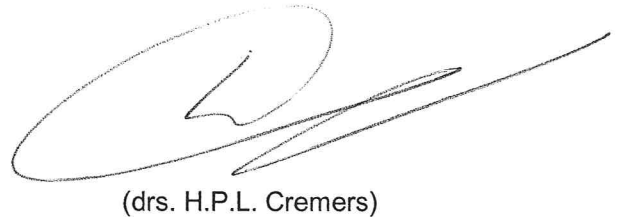
1. in te stemmen met de bijgevoegde Nota van zienswijzen als beantwoording van de zienswijzen en onderdeel van het projectbesluit;
2. het projectbesluit Houtex (IMRO idn: NL.IMRO.0627.pbhoutex-0401) in digitale en analoge vorm gewijzigd vast te stellen;
3. de Verantwoording groepsrisico "Projectbesluit Houtex" te aanvaarden;
4. geen exploitatieplan ex afdeling 6.4 Wro vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad der gemeente
Waddinxveen in zijn openbare vergadering
van 30 juni 2010,
de griffier,



(mr. F.W. van der Dussen)

de voorzitter,



(drs. H.P.L. Cremers)

Vergadering : 30 juni 2010
Agendapunt : 8
Nummer : 10/054

Voorstel: tot het vaststellen van het projectbesluit "Houtex"

AANLEIDING

De gemeente is, na een onderhandelingstraject met NS Vastgoed, gekomen tot de voorbereiding van een exploitatieovereenkomst tussen de gemeente en HBC Planontwikkeling (exploitant) inzake de ontwikkeling van woningbouw op de Houtexlocatie te Waddinxveen. Het college en de gemeenteraad hebben ingestemd met de inhoud van die overeenkomst en de overeenkomst is op 18 november 2009 ondertekend. Op verzoek van HBC Planontwikkeling BV is, met toestemming van de gemeente, deze contractpositie overgedragen aan Capital Vastgoed BV.

De huidige bestemming van de Houtexlocatie is hoofdzakelijk "spoorwegdoeleinden". De realisatie van woningen op de locatie past niet binnen het vigerende bestemmingsplan en om die reden is een nieuw ruimtelijk kader noodzakelijk. In verband met de doorlooptijd van de procedure is er voor gekozen een projectbesluit procedure te doorlopen om deze vervolgens (conform de Wet ruimtelijke ordening) te vertalen in een bestemmingsplan. De tijdwinst is gewenst door de ontwikkelaar van de locatie en de aanvullende kosten voor deze procedure worden door de ontwikkelaar vergoed.

Na afronding van de voorbereidingsfase, waarin het voorontwerp is opgesteld, vooroverleg heeft plaatsgevonden en een informatieavond voor omwonenden is georganiseerd, is het ontwerp projectbesluit gedurende zes weken door uw college ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn zijn twee zienswijzen ingediend. Voor de inhoud van deze zienswijzen wordt verwezen naar de Nota van zienswijzen (bijlage 1). Deze zienswijzen hebben geleid tot een wijziging van de ruimtelijke onderbouwing. Met de provincie Zuid-Holland en de VROM-inspectie is reeds afgestemd dat deze wijziging niet zal leiden tot een reactieve aanwijzing in de zin van artikel 4.2 respectievelijk artikel 4.4 Wro.

Voorgesteld wordt het gewijzigde projectbesluit (IMRO idn: NL.IMRO.0627.pbhoutex-0401) en de Nota van zienswijzen als onderdeel hiervan vast te stellen.

INHOUDELIJK EN JURIDISCH KADER

Wet op de Ruimtelijke Ordening (Wro)
Woningwet
Algemene wet bestuursrecht
Bestemmingsplan 'Sportvelden' Waddinxveen
Exploitatieovereenkomst Houtex (geheim)
Structuurvisie Waddinxveen 2030
Woonvisie
Streekplan Zuid-Holland-Oost 2003
Nota Regels voor Ruimte
Interimbeleid
Ontwerp provinciale structuurvisie Visie op Zuid-Holland

FEITELIJK VOORSTEL, MOTIVERING, ALTERNATIEVEN

Aard van het plan

Het projectbesluit Houtex biedt het planologisch kader voor de realisatie van de gewenste woningbouwplannen ter plaatse van de voormalige Houtexlocatie. Het plan voorziet in hoofdzaak in de bouw van circa 42 appartementen en 52 eengezinswoningen. Daarnaast voorziet het plan in de bouw van een ondergrondse parkeervoorziening en een ontsluitingsweg (voor niet-gemotoriseerd verkeer) aan de zijde van het Burgemeester Warnaarplantsoen, de toekomstige Langstraat-Noord.

Een deel van het gebied van het projectbesluit overlapt met het gebied van het ontwerpbestemmingsplan Centrum. Dit betreft de toekomstige Langstraat-Noord en het talud naar het Burgemeester Warnaarplantsoen. Hiermee is een tijdige aanleg van de Langstraat-Noord als ontsluitingsweg (voor niet-gemotoriseerd verkeer) voor de Houtexlocatie gegarandeerd, ook wanneer de procedure van het bestemmingsplan Centrum vertraging ondervindt. Dit deel van het plangebied van het projectbesluit wordt vastgelegd in het bestemmingsplan Centrum. Het overige deel van het plangebied van het projectbesluit wordt, nadat het projectbesluit onherroepelijk is, vastgelegd in een nieuw bestemmingsplan voor de Houtexlocatie.

In verband met de aanwezigheid van een aardgasleiding aan de westzijde van het spoor is vanuit het oogpunt van de externe veiligheid een Verantwoording groepsrisico "Projectbesluit Houtex" opgesteld (bijlage 2). Hieruit blijkt dat de ontwikkeling van de Houtexlocatie geen onaanvaardbare toename van het groepsrisico veroorzaakt. De notitie is afgestemd met de lokale en regionale brandweer. De Verantwoording groepsrisico moet door de gemeenteraad expliciet worden aanvaard.

Voor de verdere beschrijving van het plan en de milieuaspecten wordt verwezen naar de plankaart, voorschriften en ruimtelijke onderbouwing bij het projectbesluit Houtex (bijlage 3).

Proces

1) Inspraak

Voorafgaand aan het ontwerp projectbesluit is géén inspraakprocedure gevolgd. De uniforme openbare voorbereidingsprocedure zoals beschreven in artikel 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geeft geen inspraakverplichting. Ook de inspraakverordening van Waddinxveen geeft geen inspraakverplichting, maar een mogelijkheid om inspraak te organiseren. Omwonenden zijn middels een informatieavond op de hoogte gebracht van de plannen. Gelet op dit voortraject en de mogelijkheden die belanghebbenden hebben in het traject van de terinzagelegging, is het volgen van een inspraakprocedure niet nodig geacht.

2) Vooroverleg

Volgend uit art 5.1.1 Bro heeft met de vooroverlegpartners overleg omtrent dit plan plaatsgevonden. Dit vooroverleg heeft niet geleid tot inhoudelijke aanpassingen op het plan. De binnengekomen reacties zijn opgenomen in het projectbesluit.

3) Zienswijzen

Het ontwerp projectbesluit is voor de duur van zes weken voor een ieder ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn zijn twee zienswijzen kenbaar gemaakt. Deze zienswijzen hebben geleid tot een wijziging van de ruimtelijke onderbouwing. De motivering in de paragraaf 'Bedrijven en milieuzonering' is aangepast. Dit heeft geen verdere juridische consequenties ten opzichte van het ontwerp projectbesluit. De Nota van zienswijzen projectbesluit Houtex is als separate bijlage bij dit advies gevoegd (bijlage 1).

4) Vervolg

Artikel 3.11 lid 1 sub e Wro schrijft voor dat de gemeenteraad binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging een besluit omtrent vaststelling neemt. Met dat besluit worden de eventueel ingediende zienswijzen weerlegd. Tegelijk met de vaststelling van het projectbesluit door uw raad zal de bouwvergunning voor de Houtex locatie worden verleend. Beide besluiten worden tezamen aangemerkt als één besluit waartegen beroep en hoger beroep mogelijk is.

Na vaststelling door uw raad zal het plan voor een ieder digitaal raadpleegbaar zijn via de website van de gemeente Waddinxveen en de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Sinds 1 januari 2010 moet om die reden het projectbesluit in digitale vorm worden vastgesteld. Tevens wordt het plan in analoge vorm vastgesteld en bij de publieksbalie ter inzage gelegd.

Wij stellen voor om:

- a. in te stemmen met de bijgevoegde Nota van zienswijzen als beantwoording van de zienswijzen en onderdeel van het projectbesluit;
- b. het projectbesluit "Houtex" (IMRO idn: NL.IMRO.0627.pbhoutex-0401) in digitale en analoge vorm gewijzigd vast te stellen;
- c. de Verantwoording groepsrisico "Projectbesluit Houtex" te aanvaarden; één en ander overeenkomstig bijgevoegd conceptraadsbesluit.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES EN DEKKING

Voor de ontwikkeling van de Houtex locatie is een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten tussen de gemeente en de ontwikkelaar. Hierin is het kostenverhaal verzekerd. Ook de kosten voor het begeleiden van de planologische procedure zijn hierin meegenomen en eventueel ingediende planschadeverzoeken zijn voor risico en rekening van de ontwikkelaar. Omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd, hoeft geen exploitatieplan ex afdeling 6.4 Wro te worden vastgesteld bij het projectbesluit. Dit moet bij vaststelling van het projectbesluit expliciet worden besloten.

Wij stellen voor om:

- a. voor de Houtex locatie géén exploitatieplan ex afdeling 6.4 Wro vast te stellen; één en ander overeenkomstig bijgevoegd conceptraadsbesluit.

VOORSTEL

1. Instemmen met de bijgevoegde Nota van zienswijzen als beantwoording van de zienswijzen en onderdeel van het projectbesluit;
2. Het projectbesluit "Houtex" (IMRO idn: NL.IMRO.0627.pbhoutex-0401) in digitale en analoge vorm gewijzigd vaststellen;
3. De Verantwoording groepsrisico "Projectbesluit Houtex" aanvaarden;
4. Geen exploitatieplan ex afdeling 6.4 Wro vaststellen.

STANDPUNT RAADSCOMMISSIE(S)

Na toevoeging van een zinsnede over planschade onder het kopje Financiële consequenties en dekking acht de commissie Openbare Ruimte d.d. 15 juni 2010 dit voorstel rijp voor behandeling in de raad.

Waddinxveen, 24 juni 2010
burgemeester en wethouders van Waddinxveen,
de secretaris,



(mr. A. Hoogendoorn)

de burgemeester,



(drs. H.P.L. Cremers)

BIJLAGEN:

- Nota van zienswijzen
- Plankaart, voorschriften en ruimtelijke onderbouwing projectbesluit "Houtex" (IMRO idn: NL.IMRO.0627.pbhoutex-0401) (ligt ter inzage in de leeskamer)
- Verantwoording groepsrisico "Projectbesluit Houtex" (ligt ter inzage in de leeskamer)