



GEMEENTE BOSKOOP

VERGADERING VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

Datum vergadering: 6 September 2011
Agendanummer: 2

Behandeling	A	M	Productgroep:	Paraaf	Secr	Bgm	W1	W2	Secr
Presidium			IBL						
Ronde tafel			Steller: Rik Schutte						
Raad									
	J	N	Paraaf PG manager:						
Arhi-procedure		X							
Licht:		Zwaar:							
Lijst genodigden Ronde tafel bijgevoegd		X	Datum: 25 augustus 2011						
Begrotingswijziging bijgevoegd		X							
Deadline		X							
Nieuwsbrief		X							
Technische opmerkingen:			Vertrouwelijk <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> nee Publiceren <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> nee Persvoorlichting <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> nee OR <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> ja GO <input type="checkbox"/> ja	Besluit en paraaf: <input checked="" type="checkbox"/> Conform voorstel en bijlage(n). <input type="checkbox"/> Anders: Ter voorkoming van schijn van belangenverstrengeling onthoudt weth. van der Haeg zich van stemming/tekening.					

Portefeuillehouder: G.J. Dazler

Onderwerp:

Vaststelling van het wijzigingsplan en exploitatieplan Waterrijk West 2011

Korte inhoud:

De gemeente Boskoop en projectontwikkelaar Waterrijk Boskoop BV werken samen aan de ontwikkeling van maximaal 450 woningen in het gebied dat globaal wordt begrensd door de Boezemlaan, de Wilhelminalaan, het Pomonapad en de Voorofscheweg. Uw college heeft op 29 juni 2010 het VOSP vastgesteld. De gemeenteraad heeft op 16 september 2010 het Beeldkwaliteitplan en welstandscriteria Waterrijk west voor dit gebied vastgesteld. Het opgestelde ontwerp wijzigingsplan (bestemmingsplan) heeft 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens die periode zijn er 8 zienswijzen ingediend. Het resultaat van de behandeling van de zienswijzen is opgenomen in de bijgevoegde Nota van behandeling. De ingediende zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het wijzigingsplan /exploitatieplan. Het college is bevoegd om over de vaststelling van het wijzigingsplan/exploitatieplan te beslissen.

Voorstel:

- de nota van behandeling zienswijzen tegen ontwerpwijzigingsplan en ontwerpexploitatieplan Waterrijk West 2011 bekrachtigen;
 - het wijzigingsplan Waterrijk West 2011 (NL.IMRO.0499BPL10018WBD-ON01) en het exploitatieplan Waterrijk West 2011, inclusief nota behandeling van de zienswijzen, vaststellen;
 - de reclamanten schriftelijk informeren en invulling geven aan de publicatie- en andere verplichtingen van de Wet ruimtelijke ordening/Algemene wet bestuursrecht.
-

Bijlage(n):

- (ontwerp)wijzigingsplan Waterrijk West 2011 (NL.IMRO.0499BPL10018WBD-ON01) + bijlagen;
 - (ontwerp)exploitatieplan Waterrijk West 2011 + bijlagen;
 - nota van behandeling zienswijzen tegen ontwerpwijzigingsplan en ontwerpexploitatieplan Waterrijk West 2011.
-

Dit advies is gemaakt in overleg met:

Gwen van Mossevelde, Gert-Jan Bakker, Kim van Wageningen, Douwe Dijkstra (Arhi-coördinator)

Notitie

Onderwerp : Wijzigingsplan/exploitatieplan Waterrijk West 2011

Datum : 25 augustus 2011

Auteur : Rik Schutte

1. AANLEIDING EN PROBLEEMSTELLING

1.1 Aanleiding

De gemeente Boskoop en projectontwikkelaar Waterrijk Boskoop BV werken samen aan de ontwikkeling van maximaal 450 woningen in het gebied dat globaal wordt begrensd door de Boezemlaan, de Wilhelminalaan, het Pomonapad en de Voorofscheweg. Uw college heeft op 29 juni 2010 het VOSP vastgesteld. De gemeenteraad heeft op 16 september 2010 het Beeldkwaliteitplan en welstandscriteria Waterrijk west voor dit gebied vastgesteld. Het opgestelde ontwerpwijzigingsplan (bestemmingsplan) heeft 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens die periode zijn er 8 zienswijzen ingediend. Het resultaat van de behandeling van de zienswijzen is opgenomen in de bijgevoegde Nota van behandeling. De ingediende zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het wijzigingsplan /exploitatieplan. Het college is bevoegd om over de vaststelling van het wijzigingsplan/exploitatieplan te beslissen.

1.2 Probleemstelling

Het college dient het wijzigingsplan (conform het bestemmingsplan Boskoop Dorp) en het exploitatieplan vast te stellen.

1.3 Kaders bestand beleid

- Wet ruimtelijke ordening;
- afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht;
- Crisis- en herstelwet;
- Besluit ruimtelijke ordening;
- het bestemmingsplan Boskoop Dorp.

1.4 Doelstelling inclusief maatschappelijke effecten

Het wijzigingsplan maakt het planologisch mogelijk om het onderhavige project te realiseren. Daarnaast wordt het mogelijk om op basis van het wijzigingsplan de eventuele onteigeningsprocedure op te starten ten behoeve van de verwerving van het laatste perceel Verdel-Verkleij.

2. KEUZE EN OVERWEGINGEN T.A.V. HET VOORSTEL

2.1 Keuze

Wijzigingsplan

Op grond van artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 30.2 onder de letters m, n en o van het bestemmingsplan Boskoop Dorp is het college bevoegd om het wijzigingsplan vast te stellen. Het bestemmingsplan Boskoop-Dorp is onherroepelijk sinds 2 februari 2011. In artikel 30.3 letter p is nog een wijzigingsbevoegdheid voor Waterrijk West opgenomen, maar daar ziet het voorliggende wijzigingsplan niet op. Die locatie is opgenomen in het inmiddels ter inzage liggende voorontwerpbestemmingsplan Waterrijk Boomgaard. Het wijzigingsplan is conform het vastgestelde stedenbouwkundig plan voor Waterrijk West opgesteld.

Exploitatie

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad verplicht om, bij de vaststelling van onder meer een wijzigingsplan, een exploitatieplan vast te stellen dan wel te beslissen dat er geen exploitatieplan nodig is omdat de exploitatie anderszins verzekerd is.

Ten behoeve van het onderhavige project is een (anterieure) overeenkomst met de projectontwikkelaar gesloten. Omdat niet alle gronden bij de projectontwikkelaar (en/of de gemeente Boskoop) in handen zijn, is het nodig om een exploitatieplan op te stellen. Het exploitatieplan is een instrument voor de gemeente, primair gericht op kostenverhaal in het kader van de grondexploitatie. Daarnaast worden in het exploitatieplan locatie-eisen opgenomen met betrekking tot bouwrijp maken van de gronden en de inrichting van de openbare ruimte zoals die ook in de overeenkomst met Waterrijk Boskoop BV zijn vastgelegd.

De gemeenteraad heeft op 16 september 2010 het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 en 2 van de Wet ruimtelijke ordening dat hoort bij de wijziging van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening aan het college gedelegeerd (2e wijziging van de Regeling Delegatie gemeente Boskoop 2003).

Zienswijzen

Tijdens de ter inzage periode (9 mei 2011 t/m 20 juni 2011) zijn er tijdig 8 zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben zowel betrekking op het ontwerpwijzigingsplan als op het ontwerpexploitatieplan. In de bijgevoegde nota van behandeling van de zienswijzen zijn de zienswijzen kort samengevat en is de gemeentelijke reactie verwoord. De ingediende zienswijzen leidden niet tot een aanpassing van het wijzigingsplan/exploitatieplan.

2.2 Juridische gevolgen

Tegen het besluit kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld. Er kan beroep worden ingesteld door:

- de indieners van de zienswijzen;
- belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten, dat hij of zij niet overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht zijn of haar zienswijzen naar voren heeft gebracht bij het college tegen het ontwerpwijzigingsplan.

De Crisis- en herstelwet is van kracht voor dit bestemmingsplan.

2.3 Financiële gevolgen

Er is een getekende anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar. Hierin zijn o.a. de plankosten en het verhaal van planschade opgenomen.

Uit het exploitatieplan blijkt dat de gemeente per saldo een bijdrage van € 240.337 zal ontvangen bij zelfrealisatie op beide nog niet verworven percelen. Voor het perceel van Verdel-Verkleij is sprake van een bijdrage door de gemeente van € 526.308, die eventueel betaald zou moeten worden nadat het openbaar gebied door Verdel-Verkleij is gerealiseerd. Voor het perceel Oskam zal door de eigenaar € 766.645 betaald moeten worden. In de vastgestelde grondexploitatie Waterrijk is een risicovoorziening voor eventuele zelfrealisatie door Verdel van €526.308 opgenomen.

De kans dat Verdel-Verkleij voor zelfrealisatie zal kiezen lijkt niet erg waarschijnlijk. Om zijn perceel bouwrijp te maken en het openbaar gebied aan te leggen is een investering nodig van € 3,4 mln.

Het perceel Oskam kan alleen tot ontwikkeling worden gebracht als het perceel Verdel-Verkleij is ontwikkeld. Waterrijk Boskoop BV heeft een voorlopige koopovereenkomst voor het perceel Oskam.

Op dit moment is het nog steeds niet gelukt om tot minnelijke overeenstemming te komen met Verdel-Verkleij over de aankoop van het perceel. Om meer druk op de onderhandelingen te zetten is het nodig dat de gemeente laat zien dat zij bereid is het onteigeningstraject in te gaan en hiervoor is een wijzigingsplan noodzakelijk. Voor het daadwerkelijk opstarten van de onteigening zal te zijner tijd een apart besluit worden gevraagd.

2.4 Gevolgen jaarplan

In de jaarplannen van de productgroep IBL is al rekening gehouden met het onderhavige project.

2.5 Communicatie

Het besluit zal op de in de Wet ruimtelijke ordening (Staatscourant en Gouwe koerier) aangegeven wijze kenbaar worden gemaakt. Tevens zullen alle reclamanten schriftelijk worden bericht over het vaststellingsbesluit.

2.6 Arhi-procedure

De Arhi-procedure/protocol is niet van toepassing. De exploitatie is in juni 2011 al opgenomen in het meerjarenprogramma grondexploitatie.

2.7 Uitvoering

- Het vaststellingsbesluit bekendmaken in de Staatscourant en de Gouwe koerier;
- ter inzage legging voor een periode van 6 weken (direct na de bekendmaking) van het wijzigingsplan en het exploitatieplan + bijbehorende bijlagen.

3. ALTERNATIEVEN MET OVERWEGINGEN

3.1 *Alternatief 1*

Het wijzigingsplan niet vaststellen. Het project zal daardoor niet uitgevoerd kunnen worden.

