

Datum	1 maart 2019
Nummer	2019-03-06
Datum commissievergadering	12 maart 2019
Datum raadvergadering	26 maart 2019

OPLEGGER

Registratienummer	2019-05523 / 18Z.006004
Onderwerp	(gewijzigde) vaststelling bestemmingsplan Keenenburg V fase 2 Schipluiden
Portefeuillehouder	Wendy Renzen-van Leeuwen
Uiterste behandeldatum (+reden)	26 maart 2019 Voortgang
Eerdere besluitvorming	14 november 2017 vaststelling stedenbouwkundig plan voor Keenenburg V fase 2
Samenvatting	<p>Het ontwerpbestemmingsplan 'Keenenburg V fase 2' heeft ter inzage gelegen. Wij ontvingen vier zienswijzen waarvan één uitgebreide zienswijze van meerdere personen. Deze zienswijze richt zich voornamelijk tegen het exploitatieplan. De zienswijzen zijn beantwoord in de 'Nota beantwoording zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Keenenburg V fase 2' en leiden tot beperkte aanpassingen in het bestemmingsplan. Wij stellen voor het bestemmingsplan 'Keenenburg V fase 2' gewijzigd vast te stellen.</p> <p>Het bestemmingsplan maakt de bouw van maximaal 39 woningen mogelijk. De nadruk ligt op duurzame woningen voor diverse doelgroepen in een groen/ blauwe omgeving.</p>
Te nemen besluit	<ol style="list-style-type: none"> 1. in te stemmen met de 'Nota beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Keenenburg V fase 2'; 2. in te stemmen met het beeldkwaliteitsplan Keenenburg V fase 2 dat onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan; 3. Het gewijzigde bestemmingsplan 'Keenenburg V fase 2' met de identificatiecode NL.IMRO.1842.bp18SL02-va01 met het bijbehorende exploitatieplan gewijzigd vast te stellen;
Bijlagen	<p>2017-64195 Raadsbesluit nov 2017 vaststelling stedenbouwkundig plan KV fase 2</p> <p>2017-64192 Vastgesteld stedenbouwkundig plan nov 2017</p> <p>2019-02240 Nota beantwoording zienswijzen + bijlage I bij Nota - Reactie op overzicht gebeurtenissen</p> <p>2019-06089 bijlage II bij Nota - Memo taxateur</p> <p>2019-06063 Toelichting (gewijzigd) bestemmingsplan Keenenburg V fase 2</p> <p>2019-06064 Regels bestemmingsplan Keenenburg V fase 2</p> <p>2019-06065 Plankaart bestemmingsplan Keenenburg V fase 2</p> <p>2018-34712 Beeldkwaliteitsplan Keenenburg V fase 2</p> <p>2019-06112 Exploitatieplan (gewijzigd) Keenenburg V fase 2</p>



Advies commissie	<p>De fractie VVD, CDA, ChristenUnie, OGP en D66 stemmen in met het voorstel.</p> <p>De fracties PvdA en Mijn Partij hebben behoefte aan inhoudelijke raadsbehandeling.</p> <p>Fractie PvdA acht de woningbouwprogrammering niet aansluiten bij de ambities van de Woonagenda en constateert weinig voortgang in de verwerving Hoeve Johanna</p> <p>Fractie Mijn Partij ziet eveneens weinig progressie in de gesprekken tot verwerving Hoeve Johanna en pleit er voor om de locatie buiten het bestemmingsplan te houden.</p> <p>VOOR REACTIE COLLEGE: Blz 4 en verder</p>
-------------------------	---

Raadsbesluit	<p><input checked="" type="checkbox"/> Akkoord / o Niet akkoord</p> <p>opmerking:</p> <p>Fracties PvdA (1) en mijn Partij (2) zijn tegen</p> <p>Arjan de Vos griffier</p> <p>Arnoud Rodenburg burgemeester</p>
---------------------	--

Inleiding

U besloot op 14 november 2017 het stedenbouwkundig plan voor Keenenburg V fase 2 vast te stellen. Het stedenbouwkundig plan maakte 37 woningen mogelijk verdeeld over 4 deelgebieden. Het stedenbouwkundig plan is beperkt aangepast ten opzichte van het vastgestelde stedenbouwkundig plan.

Om dit plan te kunnen realiseren moeten wij een nieuw bestemmingsplan in procedure brengen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met bijbehorende stukken en het exploitatieplan 6 weken ter inzage gelegen. Wij ontvingen vier zienswijzen. Drie zienswijzen hebben betrekking op kleine onvolkomenheden in de toelichting van het bestemmingsplan, het exploitatieplan of beeldkwaliteitsplan.

De vierde meest uitgebreide zienswijze betreft voornamelijk het exploitatieplan en het bijbehorende taxatierapport inbrengwaarde gronden. Deze zienswijze is namens acht personen. Naar aanleiding van deze zienswijze is een nieuw taxatierapport opgesteld en zijn waarden in het exploitatieplan herzien. Alle zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de 'Nota beantwoording zienswijze ontwerpbestemmingsplan Keenenburg V fase 2' en leiden tot beperkte aanpassingen in het bestemmingsplan en het exploitatieplan. Er is geen sprake van fundamentele wijzigingen in het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan en het exploitatieplan kunt u gewijzigd vaststellen.

Raadsinformatiebrief

Wij stuurden u op 5 november 2018 een informatiebrief waarin wij de wijzigingen ten opzichte van het vastgestelde stedenbouwkundig plan toelichtte. Deze leest u hieronder. Daarnaast informeerden wij u in deze brief over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Wijzigingen ten opzichte van het vastgestelde stedenbouwkundig plan (november 2017)

Naar aanleiding van overleggen met de klankbordgroep en voortschrijdend inzicht, is het stedenbouwkundigplan van november 2017 op de volgende punten aangepast:

1. De locatie direct aan de Keenenburgweg (markant gebouw 1) is uit het plan gehaald. Dit in verband met mogelijke ontwikkeling van de gehele strook inclusief Keenenburgweg 49 en 53. Op de locatie ligt al een bouwmogelijkheid voor 4 woningen.
2. De plangrens is aan de oostkant (golfbaan) teruggeschoven en volgt nu de eigendomsgrens. Het appartementengebouw komt zo in lijn te liggen met de overige bebouwing en steekt niet meer door de bebouwingslijn heen.
3. Door het verschuiven van de plangrens vervallen er twee woningen en wordt het woonprogramma dat wij nastreven als volgt:

Deelgebied I Ter plaatse van de Hoeve Johanna zijn 9 woningen mogelijk:

- De oorspronkelijk hoofd woning (vrijstaande woning)
- 2 stalwoningen in de bestaande stal (twee-onder-1-kapwoning)
- 4 hooibergwoningen (gestapelde woningen, appartementen)
- 2 schuurwoningen (twee-onder-1-kapwoning)

Deelgebied II 16 goedkope- en betaalbare koopwoningen:

- 8 rijwoningen aan het water
- 8 rijwoningen aan de bedrijven kant

Deelgebied III 6 dure koopwoningen:

- 2 vrijstaande woningen
- 4 twee-onder-1-kapwoningen

Deelgebied IV 6-8 appartementen:

- 6 grote luxe appartementen
- of 8 wat kleinere appartementen

4. Bij afwijking is het mogelijk het aantal woningen in het plan te verhogen met 2 woningen tot maximaal 39 woningen. Het uitgangspunt bij het appartementengebouw is grote luxe (senioren) appartementen. In de praktijk kan er meer behoefte zijn aan kleinere appartementen. Hier kan

gehoor aan gegeven worden door binnen het ruimtelijk kader van het gebouw twee extra appartementen te maken.

Beoogd effect

De bouw van 37 tot 39 duurzame woningen voor verschillende doelgroepen mogelijk te maken in Keenenburg V fase 2.

Argumenten

1. *Het bestemmingsplan is in lijn met de woonagenda;*
Dit bestemmingsplan voorziet in de behoefte aan grondgebonden woningen voor diverse doelgroepen en deels in appartementen.
2. *Ruimtelijk is het plan ingepast;*
In het plan is er rekening gehouden met de bestaande Johanna Hoeve en de karakteristiek van het boeren erf. In hoogte wordt aansluiting gezocht bij het dorp. Aan de bedrijvzijde houden de woningen voldoende afstand van het bedrijventerrein zodat bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering. Het plan kent een grote diversiteit aan woningen en is opgedeeld in deelgebiedjes die de kleinschaligheid van het dorpse onderstreept. Er is ruimte voor water en groen. De aanwezige waterstructuren worden behouden en waar mogelijk verbreed of uitgebreid.
3. *De ingediende zienswijzen leiden tot ondergeschikte aanpassingen in de tekst van de toelichting en het beeldkwaliteitsplan;*
4. *De ingediende zienswijzen betreffende het exploitatieplan leiden tot beperkte aanpassingen van het exploitatieplan;*
 - 4.1. Het prijspeil van het exploitatieplan en inbrengwaarde taxatie wijzigen wij naar 1 januari 2019. Deze datum sluit beter aan bij de vatststellingsdatum van de documenten dan de datum van 1 januari 2018;
 - 4.2. Naar aanleiding van het taxatierapport stellen wij de raming van de saneringskosten bij ten opzichte van de raming in het ontwerpbestemmingsplan. Het negatieve saldo van het exploitatieplan is hierdoor kleiner geworden.

Kanttekeningen

Het vaststellen van het exploitatieplan heeft effect op de grondexploitatie.

Bij herziening van de grondexploitaties in 2019 nemen wij dit mee. Zie toelichting onder financiën.

Financiën

Het exploitatieplan kent een negatief resultaat van ca. € 160.000. Dit negatieve resultaat ontstaat doordat de kosten hoger zijn dan de opbrengsten. Dit betekent dat er sprake is van zogenaamde 'macro-aftopping'. We kunnen ten hoogste de opbrengsten verhalen en dus niet alle kosten. De gemeente komt wel voor deze kosten te staan en mist de dekking vanuit de exploitatiebijdragen. Het gehele tekort komt ten laste van de gemeente. Het negatieve effect op de gemeentelijke grondexploitatie is ca. € 160.000.

Communicatie

Bij het proces van Keenenburg V fase 2 is een klankbordgroep betrokken geweest. Daarnaast zijn wij in gesprek met de eigenaren van de Johanna Hoeve. De klankbordgroep en de eigenaren van de Johanna Hoeve informeerden wij over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Vervolgstappen

Na vaststelling publiceren wij het bestemmingsplan en leggen wij het plan 6 weken voor beroep ter visie.

Reactie college op commissiebehandeling

Fractie PvdA acht de woningbouwprogrammering niet aansluiten bij de ambities van de Woonagenda en constateert weinig voortgang in de verwerving Hoeve Johanna.

Reactie college

Het voorliggende bestemmings- en exploitatieplan maakt het mogelijk om onderstaande woningen te realiseren:

- 6-8 appartementen voor empty-nesters/ senioren;
- 4 appartementen voor starters;
- 3 woningen in de Hoeve Johanna;
- 8 rijwoningen voor starters;
- 8 rijwoningen voor opstroomende gezinnen;
- 6 2¹ kapwoningen en 2 vrijstaande woningen.

Het woningbouwprogramma sluit nog steeds goed aan op de prioritaire doelgroepen en de ambities van de woonagenda. Samen met 6 startersappartementen aan de Keenenburgweg kunnen er 18 woningen voor starters worden gerealiseerd. Verder realiseren we woningen voor opstroomende gezinnen en appartementen voor empty-nesters. Wanneer het bestemmings- en exploitatieplan Keenenburg V fase van kracht worden, is het planologisch mogelijk om deze woningen te realiseren.

Een reactie op voortgang in de verwerving leest u bij het volgende punt.

Fractie Mijn Partij ziet eveneens weinig progressie in de gesprekken tot verwerving Hoeve Johanna en pleit er voor om de locatie buiten het bestemmingsplan te houden.

Reactie college

De grondeigenaar deed bij brief van 15 november 2018 een beroep op zelfrealisatie. De ter inzage legging van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan was op 15 november 2018 gepubliceerd. Dit heeft elkaar dus gekruist. Wij gaven bij brief van 7 december 2018 aan bereid te zijn om in gesprek te gaan over zelfrealisatie, indien de minnelijke verwerving niet succesvol blijkt.

Wij gaven daarbij echter aan dat het voorliggende planontwerp daarbij steeds als uitgangspunt zal gelden. Aangezien de grondeigenaar – blijkens haar zienswijze – vooralsnog niet met dit ontwerp kan instemmen, leek verder overleg over minnelijke verwerving en zelfrealisatie tijdelijk niet relevant.

Tot de brief van 15 november 2018 verkeerden wij overigens in de veronderstelling met de grondeigenaar in gesprek te zijn over minnelijke verwerving. In maart en april 2018 spraken wij met de eigenaren en op hun verzoek bevestigden wij in mei dat wij graag verder met hen in gesprek gaan over minnelijke verwerving. Per brief van 4 oktober gingen wij in op de voorwaarden van de eigenaren en brachten wij een formeel bod uit, waarop de eigenaren nog zelf reageerden op 30 oktober.

Zoals u kunt lezen, hebben wij sinds het raadsbesluit van november 2017 veel gedaan om progressie te boeken. Helaas nog zonder het gewenste resultaat. Onlangs namen de eigenaren contact met ons op met het verzoek om op korte termijn in overleg te treden. Dit overleg vindt binnenkort plaats.

Locatie Hoeve Johanna

Het voorstel om de Hoeve Johanna buiten het bestemmingsplan te houden vinden wij niet verstandig. Dit betekent dat we opnieuw een bestemmingsplan moeten opstellen. Bovendien besloot de raad op 14 november 2017 om de locatie Johannahoeve als onderdeel mee te nemen in de ontwikkeling van Keenenburg V, fase 2. Er waren verschillende argumenten om hiertoe te besluiten:

- Voor de ontwikkeling van Keenenburg V, fase 2, is de aankoop van het stuk weiland achter de Johannahoeve noodzakelijk. De eigenaar gaf aan deze alleen samen met de Johannahoeve te willen verkopen;
- Aankoop van de Johannahoeve vergroot het bouwprogramma en daarmee het aantal sociale woningen;
- Hiermee wordt het mogelijk om een ontsluiting te realiseren via de Zouteveenseweg;
- Hiermee kunnen we de hoeve ruimtelijke integreren met de achterliggende nieuwbouw, met behoud van een boerderij ensemble.

Deze argumenten zijn nog steeds van toepassing.

Fractie OGP wil weten hoe het college de duurzaamheidsambities wil realiseren in Keenenburg V, fase 2.

Reactie college

Via het bestemmingsplan is het slechts beperkt mogelijk om duurzame maatregelen af te dwingen die verder dan het bouwbesluit gaan. Om onze ambities te realiseren, zullen wij afspraken moeten maken met degenen die het plan realiseren. Bij zelfrealisatie maken wij hierover afspraken met de eigenaren en bij minnelijke verwerving maken wij afspraken met de ontwikkelaar. Deze gesprekken moeten nog starten.