

Raadsvoorstel

Zaaknummer 226114

Onderwerp:

Vaststellen Chw bestemmingsplan 'Broekgraaf'

Vergaderdatum raad: 30 september 2021

Geheim: Nee

Steller: Gonnie van den Dungen

Portefeuillehouder: Wethouder Zevenhuizen

Beslispunten

1. De overwegingen en conclusies zoals opgenomen in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Chw bestemmingsplan 'Broekgraaf'', over te nemen en in te stemmen met de daarin voorgestelde wijzigingen;
2. De Beleidsregels Beeldkwaliteit en planontwikkeling Broekgraaf van 21 februari 2021 vast te stellen;
3. Het bestemmingsplan met de plannaam 'Chw bestemmingsplan 'Broekgraaf'' en met de planidentificatie NL.IMRO.0545.BPBroekgraaf2018-VA01 met de bijbehorende bestanden gewijzigd vast te stellen in elektronische vorm;
4. De afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan vast te stellen, waarbij de ondergrond is ontleend aan de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT) van 31 mei 2018;
5. Het Exploitatieplan Broekgraaf, 4e herziening vast te stellen;

Inleiding

De ontwikkeling van Broekgraaf vindt plaats op basis van het in 2010 vastgestelde bestemmingsplan Broekgraaf en is inmiddels in volle gang. Fase 1 en 4 zijn zo goed als gereed. Grote delen van fase 2 en 5 zijn in aanbouw of worden op korte termijn gerealiseerd. Fase 6, het voorzieningencluster met sportcomplex en kindcentrum is ook in ontwikkeling. Sinds de vaststelling van het bestemmingsplan in 2010 is de visie op de ontwikkeling van het plangebied op onderdelen gewijzigd en zijn er ook verschillende postzegelplannen gemaakt om de ontwikkeling door te kunnen laten gaan. Het resultaat is een lappendeken van uitwerkingsplannen en bestemmingsplannen, waarbij een integraal planologisch afwegingskader ontbreekt. Dit is ook onwerkbaar geworden. Een integrale herziening van het bestemmingsplan is vanuit dat perspectief dan ook wenselijk.

We zijn in 2018 gestart met de voorbereiding van het bestemmingsplan. Het ontwerp



bestemmingsplan heeft met ingang van 6 december 2018 gedurende 6 weken ter inzage gelegen met de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Vervolgens konden we niet tot vaststelling overgaan omdat met een uitspraak van de raad van state van 29 mei 2019 een belangrijke grondslag onder het bestemmingsplan was komen te vervallen.

Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan over het Programma Aanpak Stikstof (PAS). Als gevolg van deze uitspraak mag het PAS niet meer als basis voor toestemming voor activiteiten worden gebruikt. Aangezien onderhavig bestemmingsplan was gebaseerd op het PAS kon het bestemmingsplan destijds niet worden vastgesteld. Inmiddels heeft Gedeputeerde Staten van Utrecht bij besluit van 17 september 2020 (zaaknummer: Z-WN B-PP-NA-2020-0121) de gemeente Vijfheerenlanden voor het project Broekgraaf vergunning verleend ingevolge artikel 2.7, tweede en derde lid, van de Wet natuurbescherming. Deze vergunning maakt de weg vrij om alsnog tot vaststelling van het bestemmingsplan over te gaan.

Tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn vijf zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn samengevat en van een antwoord voorzien. Dit heeft in een aantal gevallen geleid tot aanpassing van het plan. Het meest in het oog springend daarbij is de aanpassing van de verkeers-/ontsluitingsstructuur. Dit als gevolg van de zienswijze van Prorail. Daarnaast is het plan op verschillende punten ambtshalve gewijzigd. In bijgevoegde 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Chw bestemmingsplan 'Broekgraaf' zijn de reacties samengevat, zijn de ambtshalve wijzigingen opgenomen en is te lezen op welke punten het plan wordt aangepast. Het plan kan nu door de raad worden vastgesteld.

Beoogd effect

- Realisering van woningbouwprojecten in Broekgraaf.
- Continuïteit in het bouwproces van Broekgraaf.
- Uitvoering geven aan de gemeentelijke woningbouwopgave.
- Uitbreiding van de woningvoorraad van Leerdam en toevoeging van verschillende woonmilieus aan de woningvoorraad van Leerdam.
- Toetsingskader voor de aanvragen van de omgevingsvergunning.

Argumenten

1.1 De nota van zienswijze geeft een antwoord op de ingediende zienswijzen en de wijze waarop dit gevolgen heeft voor het vast te stellen bestemmingsplan.

Er zijn vijf zienswijzen ingediend. Deze worden behandeld in de zienswijzennota, waarbij enkele zienswijzen aanleiding geven om het plan aan te passen. Verder worden er ambtshalve wijzigingen voorgesteld. Volledigheidshalve wordt verwezen naar de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, waarin alle zienswijzen worden beantwoord en alle wijzigingen inclusief de ambtshalve wijzigingen zijn opgenomen.

1.2 ProRail kan instemmen met de gewijzigde verkeersstructuur die is opgenomen in de Nota van zienswijze

ProRail heeft in zijn zienswijze aangegeven niet te kunnen instemmen met de voorgestelde noordelijke verkeersontsluiting voor Broekgraaf met een nieuwe gelijkvloerse kruising. De motivatie was dat een nieuwe gelijkvloerse spoorwegovergang niet paste in het beleid van Prorail. Er is daarom een alternatieve oplossing uitgewerkt, die wel op instemming van Prorail kan rekenen.



Het voorstel is nu om de bestaande spoorwegovergang bij de Koenderseweg te verbeteren, een fietstunnel ter hoogte van de eerder gedachte spoorwegovergang aan te leggen die Broekgraaf verbindt met de Bruinixdeelsekade en het glaspark en op termijn een verdiepte ligging van de Zuid Hollandweg te realiseren. Dit laatste valt buiten de scope van dit bestemmingsplan, maar behoort wel tot het pakket van maatregelen waarover afspraken zijn gemaakt met ProRail (zie brief mei 2021). De verbeterde spoorwegovergang bij de Koenderseweg sluit aan op de Parallelweg, maar kan op termijn ook aansluiten op een nieuwe rondweg ten noorden van Leerdam, die aansluit op de Schaikseweg. De noodzaak en haalbaarheid van die nieuwe rondweg wordt op het ogenblik onderzocht in het kader van de ontwikkeling van Broekgraaf noord. Op 10 juni 2021 heeft de raad besloten om een fonds in het leven te roepen om deze infrastructurele werken op termijn mogelijk te maken.

Deze gewijzigde ontsluitingsstructuur heeft een aantal gevolgen:

- De Koenderseweg is geen doodlopende weg, maar zal een belangrijke ontsluitingsweg blijven en als gevolg daarvan zijn de verkeerstromen binnen en rond Broekgraaf gewijzigd. Daarmee is ook de onderbouwing voor de paragraaf verkeer en de akoestische en luchtkwaliteit gewijzigd. Er is een nieuw verkeerskundig, akoestisch en luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd. Daarbij is gebruik gemaakt van het nieuwe verkeersmodel dat is opgesteld door SWECO. Deze zijn als bijlagen bij de nota van zienswijzen gevoegd.
- Het gevolg van de gewijzigde ontsluitingsstructuur is dat meer verkeer de route via de Tiendweg neemt om Broekgraaf in te gaan of te verlaten. Circa 44% neemt de Populierstraat en daarmee is de Populierstraat de belangrijkste verkeersontsluiting van Broekgraaf. Nog eens 16% zal gebruik maken van de Quirinus de Palmelaan en de Joost de Jongestraat. Daar staat tegenover dat door twee primaire ontsluitingen (Populierstraat, Spiegellaan) en twee secundaire ontsluitingen (Meerblauw en Quirinus de Palmelaan) het verkeer wel meer verspreid wordt.
- De stedenbouwkundige structuur van fase 3 van Broekgraaf is gewijzigd ten opzichte van het ontwerp. Zie hiervoor het kaartje dat is opgenomen in de 'nota van zienswijzen'.
- De nieuwe ontsluitingsweg loopt door NNN-gebied, dat gecompenseerd zal moeten worden. Hiervoor zal een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen in de regels. De onderzoeken, die daaraan ten grondslag liggen zijn als bijlagen bijgevoegd.
- De plangrens is ten noorden van de Parallelweg gewijzigd. Door het wegvallen van de gelijkvloerse kruising ter plaatse van de Parallelweg in Broekgraaf hoeven de gronden ten noorden van de Parallelweg niet meer verworpen te worden. De fietstunnel kan gerealiseerd worden op gronden die eigendom zijn van de gemeente. Hiervoor is de plangrens gewijzigd.

1.3 Onderzoek heeft uitgewezen dat met maatregelen het dierenasiel kan blijven zitten.

Uitgangspunt van het ontwerpbestemmingsplan was de verplaatsing van het dierenasiel. Het hondengeblaf zou zich niet verhouden met een goed- woon- en leefklimaat in Broekgraaf. Onderzoek heeft echter uitgewezen dat met ook voldoende akoestische maatregelen een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden. Het betreft hier een geluidswal van 4 meter. Dit akoestische onderzoek is bijgevoegd. We hebben naar een andere oplossing gezocht omdat de verplaatsing van het dierenasiel niet haalbaar lijkt, onder andere omdat er geen geschikte locatie te vinden zijn of veel te duur zijn.

1.4 De vastgestelde uitwerkingsplannen zijn verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan.

In het ontwerp bestemmingsplan dat in 2018 ter inzage is gelegd zijn de vastgestelde uitwerkingsplannen, die tussen 2011 en 2018 zijn vastgesteld, integraal opgenomen. Tussen 2018 en nu zijn opnieuw een aantal uitwerkingsplannen vastgesteld en onherroepelijk geworden. Ook



deze uitwerkingsplannen zijn integraal opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan. Het betreft hier met name locaties in fase 5.

Zie verder de Nota van Zienswijze.

2.1 Door vaststelling van dit document worden beeldkwaliteitseisen voor Broekgraaf vastgelegd.

De Beleidsregels Beeldkwaliteit en planontwikkeling Broekgraaf van 21 februari 2021 is de opvolger en actualisatie van de Kadernota dat voorheen als zelfstandig document was vastgesteld. Hierin zijn de gebiedsgerichte welstandscriteria opgenomen die gelden als aanvulling op de Welstandsnota van de gemeente Vijfheerenlanden. Het is gebleken dat de beeldkwaliteit zoals in dit document beschreven voldoende richtinggevend is om de gewenste identiteit per woonmilieu neer te zetten. Samen met het bestemmingsplan vormen deze beleidsregels het kader voor de uitwerking van de verschillende locaties in Broekgraaf.

3.1 Het plan is ruimtelijk aanvaardbaar

De onderzoeken die gedaan zijn in het kader van het ontwerp alsmede de onderzoeken die zijn gedaan in het kader van de wijzigingen, zoals boven beschreven tonen aan dat er geen belemmeringen zijn voor de aanleg van dit woongebied en een goed woon- en leefklimaat in de omgeving gegarandeerd kan worden. Zie hiervoor hoofdstuk 4 van het ontwerp bestemmingsplan en bijgevoegde Nota van zienswijzen met bijlagen.

Uit de modelmatige doorrekening van de verkeerseffecten komt naar voren dat de verhouding tussen de capaciteit en de intensiteit op sommige punten van het wegennet van Leerdam verder onder druk komt te staan. Met name de Zuid Hollandweg en de Tiendweg hebben hun maximale intensiteit bereikt. Broekgraaf heeft echter een beperkt effect op de bestaande knelpunten in 2030. Het overgrote deel van de knelpunten ontstaat door de autonome groei naar 2030 toe. Dit zien we terug op zowel het Meentplein, de spoorwegovergang en de Rotonde Recht van Ter Leede. Het effect van Broekgraaf bedraagt niet meer dan 3% á 4%. Een verdiepte ligging van de Zuid Hollandweg (waarover nu afspraken gemaakt zijn met Prorail) en een noordelijke rondweg die aansluit op de Schaikseweg zullen een bijdrage aan de oplossing zijn voor deze knelpunten. Deze maatregelen zijn een onderdeel van een uitbreiding van het verkeersnetwerk in Leerdam om de bereikbaarheid en de doorstroming van de kern Leerdam te verbeteren en is behalve voor de ontsluiting van Broekgraaf ook van belang voor de toekomstige ontwikkeling van Broekgraaf noord. Op 10 juni 2021 heeft de raad een krediet ter beschikking gesteld voor de verbetering van de spoorwegovergang bij de Koenderseweg en de aanleg van de fietstunnel in Broekgraaf.

3.2 De voorgestelde wijzigingen leiden niet tot een wezenlijk ander plan

Om te kunnen beoordelen of het plan kan worden vastgesteld door de raad moet beoordeeld worden of de wijzigingen leiden tot een wezenlijk ander plan. Indien het plan wezenlijk verandert moet het namelijk opnieuw ter inzage worden gelegd. Naar ons oordeel is dat niet het geval. Fase 3 wijzigt het meest ingrijpend, maar blijft een woongebied, waarin een ontsluitingsweg is opgenomen en dat was in het ontwerp ook al mogelijk. Ook al veranderden de verkeersstromen, de bestemmingen van de rond liggende en bestaande wegen in Broekgraaf veranderen niet. Met name de verkeersparagraaf en de ruimtelijke onderbouwing voor akoestiek wijzigt. Daarbij kan de wijziging van de bestemming natuur door de aanleg van de weg door het bosje van het Zuid Hollands Landschap wel gezien worden als een wezenlijke wijziging. Wij menen echter dat dit ook het plan niet wezenlijk wijzigt omdat er nu al een bouwweg ligt en de de aanleg van die weg geen wezenlijke natuurwaarden aantast. Wel zal het verlies van NNN-gebied gecompenseerd moeten worden. Deze compensatie vinden we in de aangelegde ecologische zone ten zuiden van het Bosje van het Zuid Hollands Landschap. Daarvoor zal een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen in de regels.

Voor de overige wijzigingen verwijzen wij u naar de nota van zienswijzen.



3.3 Met de verleende stikstofvergunning is een passende beoordeling uitgevoerd.

Een negatief effect als gevolg van de stikstofdepositie door Broekgraaf op de stikstofgevoelige habitats in de omliggende natura-2000 gebieden (> 0,00 N/ha/jr) niet kan worden uitgesloten. Gelet daarop zal dan ook voor het plan een passende beoordeling moeten worden doorlopen en daarmee ontstaat ook een verplichting voor een plan-mer.

Met de invoering van de PAS-regeling (programma aanpak stikstof) in 2015 ontstond er de mogelijkheid om aan projecten ontwikkelingsruimte toe te kennen voor stikstofdepositie op nabij gelegen natura-2000 gebieden. Aan een bestemmingsplan kon echter geen ontwikkelingsruimte worden toegekend muv een bestemmingsplan dat was vastgesteld onder artikel 2.3 van de Crisis- en herstelwet als ontwikkelingsgebied in samenhang met de aanmelding van een prioritair project. Op basis van deze regeling is ontwerp bestemmingsplan in 2018 ter inzage gelegd. In mei 2019 heeft de Raad van State een streep gezet door de PAS-regeling, waarmee ook de aanmelding als prioritair project is komen te vervallen en deze grondslag voor het bestemmingsplan is komen te vervallen. De lijst met prioritaire projecten is als gevolg van deze uitspraken ook nooit meer vastgesteld. De zienswijze van de provincie heeft hierop betrekking. In het bestemmingsplan kan daardoor niet meer verwezen worden naar de PAS-regeling als motivering waarom de gevolgen van het CHW-bestemmingsplan niet leiden tot aantasting van de natura-2000gebieden.

Om aan de eis van een passende beoordeling te voldoen is een stikstofvergunning aangevraagd. Op 17 september 2020 is deze stikstofvergunning verleend voor 650 woningen (het aantal resterende nog te bouwen woningen in Broekgraaf op dat moment). Op grond van artikel 2.8 lid 2 Wnb kan nu een passende beoordeling achterwege blijven omdat deze al is uitgevoerd in het kader van de vergunningverlening. Daarmee is de grondslag voor de vaststelling van het bestemmingsplan gewijzigd.

3.4 Het Chw bestemmingsplan Broekgraaf kan worden vastgesteld op basis van de artikel 2.2 en 2.3 Crisis- en herstelwet

Vooruitlopend op de invoering van de omgevingswet heeft het rijk de mogelijkheid gegeven om te experimenteren met een aantal bepalingen uit de omgevingswet. De toenmalige gemeente Leerdam heeft zich daarvoor aangemeld. In de eerste plaats om in samenhang hiermee ook aangemerkt te kunnen worden als prioritair project, maar in de tweede plaats om een aantal andere zaken te regelen anders te regelen in dit bestemmingsplan. Zo is de looptijd van dit bestemmingsplan 20 jaren en zijn regelingen uit de APV en andere verordeningen voor zover ruimtelijk relevant opgenomen in dit bestemmingsplan. Zie hiervoor artikel 19 van het ontwerpbestemmingsplan en de nota van zienswijze met betrekking tot dit artikel.

4.1 De analoge verbeelding en ondergrond dient te worden vastgesteld

Ruimtelijke instrumenten, zoals een bestemmingsplan, dienen te worden gemaakt en vastgesteld op een ondergrond in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting (RD). Vanaf 1 juli 2017 is het verplicht om de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT) als ondergrond te gebruiken. Om te voorkomen dat onduidelijk is welke ondergrond bij dit bestemmingsplan is gebruikt, is in dit voorstel een verwijzing opgenomen naar de ondergrond in combinatie met de peildatum van de BGT.

5.1 Het exploitatieplan is herzien en geactualiseerd naar 01-01-2021

De gemeenteraad van toenmalige gemeente Leerdam heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan in 2010 ook een exploitatieplan vastgesteld. Sinds die tijd hebben een aantal herzieningen van het bestemmingsplan plaatsgevonden. Met het vaststellen van Chw bestemmingplan Broekgraaf is het exploitatieplan opnieuw geactualiseerd in conform de laatste inzichten zoals die ook in het bestemmingsplan zijn verwerkt.

Het exploitatieplan, 4e herziening heeft vanaf 29 december 2020 t/m 8 februari 2021 ter inzage



gelegen, waarbij belanghebbenden de gelegenheid hadden zienswijzen in te dienen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt. Het herziene exploitatieplan is als bijlage bij dit voorstel opgenomen.

5.2 Het exploitatieplan toont aan dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

Het exploitatieplan laat per 1 januari 2020 een netto contant resultaat zien van circa € 2,6 mln. Omdat de inbrengwaarde van de gemeentelijke gronden in het exploitatieplan afwijkt van de werkelijke boekwaarde van deze gronden en de plankosten in het exploitatieplan lager zijn dan de werkelijke plankosten ontstaat een verschil met de vastgestelde grondexploitatie voor Broekgraaf. De grondexploitatie laat een lager netto resultaat zien, maar niettemin kent de ook grondexploitatie na verrekening van alle kosten en opbrengsten een licht positief saldo. Het plan is derhalve economisch uitvoerbaar.

6.1 In de afronding van nota van zienswijze moeten nog enkele zaken worden aangevuld.

In de nota van zienswijzen moeten nog een paar kleine aanpassingen gedaan worden. Het gaat om de de verbeelding van fase 3 (met de gewijzigde begrenzing en de ligging van de ontsluitingsweg), de verbeelding van fase 6 en voor de begraafplaats. deze kaarten komen begin volgende week binnen en moeten nog voordat het voorstel met de nota van zienswijzen wordt doorgestuurd naar de raad worden gewijzigd.

Risicoparagraaf

De werkzaamheden binnen Broekgraaf komen stil te liggen.

Na het vaststellen van het bestemmingsplan (30 september 2021) kunnen er geen uitwerkingsplannen meer worden vastgesteld. Het uit te werken plan van 2010 is immers niet meer in werking. Afhankelijk van mogelijke beroepszaken zullen er op basis van nieuw vastgestelde bestemmingsplan vergunningen afgegeven kunnen worden. Het vastgestelde Chw bestemmingsplan 'Broekgraaf' zal gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Op voorhand is niet aan te geven of beroep wordt ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Met de uitspraak van de Raad van State van 14 april 2021 kunnen ook belanghebbenden die geen zienswijzen hebben ingediend beroep instellen. Bovendien kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen de voorgestelde wijzigingen, ook als zij geen zienswijze hebben ingediend. Beroep op zich zelf heeft geen opschortende werking van het bestemmingsplan. Dat zal in werking treden nadat de het plan 6 weken ter inzage heeft gelegen behalve wanneer er naast een beroep ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. Dan zal de uitspraak om de voorlopige voorziening moeten worden afgewacht. In het ergste geval doet de voorzieningenrechter geen uitspraak in de voorlopige voorziening en verwijst deze naar de bodemprocedure. In dat geval kan de uitvoering van Broekgraaf gedurende langere tijd stil komen te liggen (immers de bodemprocedure moet worden afgewacht en dat kan in het geval van CHW bestemmingsplan oplopen tot een half jaar). In totaal zou daarmee bijna 40 weken geen vergunning kunnen worden afgegeven. Dit is dus het geval wanneer er beroep wordt aangetekend én er een voorlopige voorziening wordt gevraagd én deze voorlopige voorziening gegrond wordt verklaard én er geen uitspraak wordt gedaan in de voorlopige voorziening (ondanks verzoek van de gemeente). Bij de uitspraak van de voorzieningenrechter zal de aard en de urgentie van het beroep meewegen. Mogelijke beroepsgronden, die wij voorzien

- De nieuwe wegenstructuur en de gevolgen daarvan voor de veranderde verkeersstromen. Onderzoek heeft echter aangetoond dat ook met de nieuwe wegenstructuur een goed- woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden voor de woningen binnen Broekgraaf.
- Er is niet de juiste procedure doorlopen. Het bestemmingsplan had opnieuw ter inzage



gelegd moeten omdat met het plan wezenlijk is gewijzigd. Wij menen dat het plan niet wezenlijk is gewijzigd, zoals ook betoogd is in punt 3.2 van de argumentatie.

- De tijdspanne tussen de inzagetermijn en de vaststelling is veel langer dan 12 weken. Artikel 3.8 lid onder e bepaalt dat binnen 12 weken na de termijn van terinzagelegging de gemeenteraad beslist omtrent vaststelling van het bestemmingplan. Dit is echter geen fatale termijn en het bestemmingsplan kan ook alter nog worden vastgesteld.
- De zienswijze die gericht is tegen het pad gelegen tussen Tiendweg 130 en Tiendweg 136 dat een voetverbinding mogelijk maakt tussen Broekgraaf en de Tiendweg. Deze Zienswijze was buiten de zienswijzeperiode ingediend en daarmee niet ontvankelijk, maar bovendien heeft dit pad al in het bestemmingsplan van 2010 de bestemming verkeer, waardoor de zienswijze ongegrond is. Bewoners hebben echter aangegeven alle mogelijke middelen in te zetten om dit pad tegen te houden. Wat voor hen overblijft is de gang naar de Raad van State, die ze dan ook ongetwijfeld zullen gaan doen. De mogelijkheid wordt ze ook gegeven door de uitspraak van april 2021.

De provincie geeft een aanwijzing

De provincie zal alleen een aanwijzing geven als er een provinciaal belang in het geding is. Dit is het geval daar waar een weg wordt aangelegd door een NNN gebied en daarmee het areaal NNN gebied per saldo afneemt en/of zij vindt dat de stikstofvergunning toch niet de juiste grondslag is voor de vereiste passende beoordeling.

Zoals in de nota van zienswijze is aangegeven zal in de regels een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen, die er op toeziet dat compensatie van het verlies van NNN gebied is zeker gesteld en dat de realisatie van de compensatie met een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan is vastgesteld, zoals aangegeven in artikel 6.5 en 6.6 van de provinciale interimverordening van xde provincie utrecht. Daarmee is er geen reden om op dat punt een aanwijzing te geven. Hierover is contact geweest met de provincie Utrecht. Dat geldt ook voor de vergunning als grondslag voor de passende beoordeling voor het bestemmingsplan.

De gemeente kan geen uitvoering geven aan de afspraken met Prorail

Op 19 mei 2021 heeft de gemeente een brief ontvangen van Prorail waarin wordt uiteengezet dat Prorail wil meewerken aan een tunnel voor langzaam verkeer ter hoogte van Broekgraaf als onderdeel van de ontwikkeling van Broekgraaf. In samenhang hiermee is een afspraak gemaakt over de verbetering van de spoorwegovergang bij de Koenderseweg en de verdiepte aanleg van de Zuid Hollandweg. Door ondertekening van die brief heeft de gemeente zich geconformeerd aan die afspraken en de daarin tevens vastgelegde tijdlijn. De ondertekende brief is als bijlage bijgevoegd.

Op 10 juni 2021 heeft de raad een besluit genomen om een fonds voor de hier genoemde en mogelijke ander infrastructurele werken ook te kunnen realiseren. Het is niet duidelijk of het fonds uiteindelijk ook voldoende middelen zal kunnen bevatten om deze afspraken ook na te kunnen komen.

Op dit moment laat Prorail het hier niet van afhangen en heeft gezegd het de vaststelling van het bestemmingsplan niet te zullen belemmeren. Wel zouden er op termijn problemen kunnen ontstaan bij de uitvoering van de noodzakelijke infrastructurele werken.

Het exploitatieplan moet tenminste ieder jaar of bij elk vast te stellen uitwerkingsplan worden herzien c.q. geactualiseerd.

Artikel 6.14 lid 1 bepaalt dat op de voorbereiding van een exploitatieplan afdeling 3.4 van de de



Algemene Wet Bestuursrecht van toepassing is. Dit betekent dat er een zienswijze procedure wordt doorlopen en dat gedurende zes weken belanghebbenden zienswijzen naar voren kunnen brengen. Als belanghebbenden worden beschouwd grondeigenaren en partijen waarmee een anterieure overeenkomst is gesloten en uit dien hoofde te maken krijgen met het kostenverhaal in het exploitatieplan. In Broekgraaf is de gemeente eigenaar van alle gronden en worden er slechts koop-realisatieovereenkomsten (of uitgifteovereenkomsten) gesloten. Het kostenverhaal is hier niet meer aan de orde. We verwachten dan ook geen zienswijzen. Onder het hoofdje financiën staat waarom wij het exploitatieplan toch in de lucht houden en nu willen vaststellen.

Betrokkenheid pers

Informeren via besluitenlijst

Financiële paragraaf

Het bestemmingsplan en de realisering van de beoogde ontwikkelingen passen binnen de grondexploitatie zoals die in mei 2018 en daarop volgend in 2019 en 2020 door de raad is vastgesteld. Tegelijkertijd met het vaststellen van het bestemmingsplan Broekgraaf in 2010 is door de raad ook een exploitatieplan vastgesteld. Dat plan is sindsdien 3 keer gewijzigd. Met de vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan wordt tevens voorgesteld om de 4e herziening van het exploitatieplan vast te stellen.

De ruling van de fiscus

Artikel 6.12 Wro bepaalt dat de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vaststelt, tenzij het kostenverhaal op een ander manier verzekerd is. In wezen betekent dit dat de gemeente verplicht is haar kosten te verhalen op derden, indien er geen anterieure overeenkomst is gesloten. Het exploitatieplan is het publiekrechtelijk kader om de gemeentelijke kosten te kunnen verhalen op derden.

Zoals hierboven opgemerkt heeft de gemeente ondertussen alle gronden in eigendom en worden alle kosten verhaald met de verkoop van de bouw kavels(gronduitgifte).

Voor een deel van de woningen in het plan Broekgraaf wordt het exploitatieplan echter gebruikt als basis voor het bepalen van de exploitatiebijdrage, die aan kopers van kavels in rekening wordt gebracht. Deze werkwijze ligt vast in afspraken die de gemeente met de belastingdienst heeft gemaakt.

De gemeente heeft in het kader van een fiscale optimalisatie op 1 oktober 2014 van de Belastingdienst te Utrecht toestemming verkregen om bij de uitgifte van de Bouw kavels een gewijzigd fiscaal regiem te voeren, namelijk door de uitgifte van de bouw kavels te splitsen in twee afzonderlijke prestaties, namelijk één deel als zijnde ondernemer en één deel als zijnde overheid. Als gevolg hiervan ontstaat een financieel voordeel. Deze werkwijze is alleen van toepassing op de woningen die bouwclaimpartners Parczoom BV en Bunnik in Broekgraaf realiseren in Broekgraaf. Het kostenverhaal van de grondexploitatie (de exploitatiebijdrage) wordt privaatrechtelijk geregeld tussen de gemeente en de kopers van de woningen van Parczoom en Bunnik. Dit geschiedt door de gemeente als partij te laten optreden in de koopovereenkomst voor de grond tussen Parczoom en de kopers.

Het grootste deel van de woningen binnen de afspraken met de belastingdienst zijn inmiddels op deze wijze afgehandeld. Er resteren nog ongeveer 80 woningen die middels deze werkwijze zullen worden gerealiseerd. In dit kader is het exploitatieplan nog steeds nodig om de hoogte van de exploitatiebijdrage te kunnen berekenen.

Grondexploitatie versus exploitatieplan



Het exploitatieplan laat per 1 januari 2020 een netto contant resultaat zien van circa € 2,6 mln. Omdat de inbrengwaarde van de gemeentelijke gronden in het exploitatieplan afwijkt van de werkelijke boekwaarde van deze gronden en de plankosten in het exploitatieplan lager zijn dan de werkelijke plankosten ontstaat een verschil met de vastgestelde grondexploitatie voor Broekgraaf. De grondexploitatie laat een lager netto resultaat zien, maar niettemin kent de ook grondexploitatie na verrekening van alle kosten en opbrengsten een licht positief saldo. Het plan is derhalve economisch uitvoerbaar.

Participatieparagraaf

Er is bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen betrokkenheid van inwoners en organisatie anders dan hier in dit voorstel al genoemd zijn. De indieners van zienswijzen worden per brief op de hoogte gesteld van de vaststelling in de raad. Na de vaststelling van het exploitatieplan en de vaststelling van het Chw bestemmingsplan Broekgraaf zal de tervisielegging worden bekendgemaakt in het Gemeenteblad en Het Kontakt.

Duurzaamheidsparagraaf

De nieuw te bouwen woningen zullen ten minste voldoen aan de meest recente voorschriften ten aanzien van energiegebruik en duurzaamheid. De woningen zijn gasloos. Het kindcentrum en het sportcomplex in fase 6 zullen energieneutraal worden gerealiseerd. Daarnaast is het waterrijke en groen wijk. Onlangs is nog bekeken waar er meer bomen in de wijk kunnen worden geplant, wat bijdraagt aan hittestressbestendig en klimaatadaptief bouwen. .

Communicatieparagraaf

De volgende groepen bewoners/organisatie zullen een brief krijgen waarin melding wordt gemaakt van het voorstel aan de raad om het Chw bestemmingsplan Broekgraaf en het Exploitatieplan 4e herziening vast te stellen :

- De indieners van een zienswijze. Zij krijgen ook de nota van zienswijze met de beantwoording van de zienswijzen.
- De bewoners van Broekgraaf
- De bewoners van de omliggende wegen, de Tiendweg, Parallelweg en Koenderseweg voor zover relevant.

Daarnaast zal een persbericht worden geplaatst in Het Kontakt en op de website. ook zal melding van worden gemaakt in de buurt app.

Nadat de raad de plannen heeft vastgesteld zal het besluit worden bekendgemaakt per brief aan de indieners van de zienswijzen en op het gemeenteblad en Het Kontakt. Ook zal er melding van worden gemaakt op de website en in de buurt app en een verwijzing worden gemaakt in de nieuwsbrief.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vijfheerenlanden,



de loco-secretaris,

de burgemeester,

S.N.J. (Stefan) Vreeburg

S. (Sjors) Fröhlich

Bijlagen

17191-R, Beleidsregels beeldkwaliteit en planontwikkeling Broekgraaf, 2021-02-21.pdf (original),
210602 getekende aanloopbrief PrRail.pdf (original), 4e herziening EP Broekgraaf - Ontwerp,
bijlage 1 Kaarten.pdf (original), 4e herziening EP Broekgraaf - Ontwerp.pdf (original),
AW_Koenderseweg Leerdam_20032_2020-05-20_incl bijlagen.pdf (original), Akoestisch
onderzoek Broekgraaf (1).pdf (original), Broekgraaf_Bijlagen Regels.pdf (original),
Broekgraaf_Bijlagen Toelichting.pdf (original), Broekgraaf_Regels.pdf (original),
Broekgraaf_Toelichting.pdf (original), Broekgraaf_verbeelding.pdf (original), Nota zienswijzen en
ambtshalve wijzigingen Chw bp Broekgraaf aangepast (versie 6).docx (original), Nota zienswijzen
en ambtshalve wijzigingen Chw bp Broekgraaf aangepast (versie 7).docx (original),
Raadsbesluit.docx (original), Raadsvoorstel.docx (original), Rapportage ontsluiting Broekgraaf.pdf
(original), SWNL0273919 - Luchtkwaliteit.pdf (original), Toetsing NNN ontsluitingsweg fase 3
Broekgraaf, 27-7-2021.pdf (original)

