

Postadres:
Postbus 150
2670 AD Naaldwijk
Bezoekadres:
Laan van de Glazen Stad 1
2672 TA Naaldwijk
T 14 0174
F (0174) 873 600
E info@gemeentewestland.nl
I www.gemeentewestland.nl

Aan de Raad van de gemeente Westland

UW BRIEF	UW KENMERK	ZAAK-/PROJECTNR.	DOCUMENTNR.	BIJLAGE(N)
			18-0076943	1
CONTACTPERSOON		CLUSTER	TELEFOONNUMMER	DATUM VERZONDEN
E.J. Fildom		Ruimte	(0174) 672 541	
ONDERWERP				04 APR. 2018
ONW Rijnvaart				

Geachte Raad,

In uw vergadering van 20 februari 2018, is de motie "Bestemmingsplan Rijnvaart" aangenomen en is het bestemmingsplan Rijnvaart niet vastgesteld. In de motie heeft u het college verzocht "*het bestemmingsplan Rijnvaart terug te nemen en eerst de infrastructuur deugdelijk te maken en daarna pas met een bestemmingsplan te komen*".

Naar aanleiding van het niet vaststellen van het bestemmingsplan "Rijnvaart" heeft BNG gebiedsontwikkeling (Hierna: BNGG), als aandeelhouder in ONW, op 19 maart een brief gestuurd aan de gemeente (zie bijlage 2).

De accountant van ONW (EY) heeft naar aanleiding van het niet vaststellen van het BP Rijnvaart en de aangenomen motie, de controleverklaring van de jaarrekening 2017 van ONW ingetrokken. De implicaties hiervan worden momenteel in beeld gebracht.

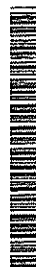
Gelet op mogelijke majeure consequenties vinden wij het van belang u zo snel mogelijk op de hoogte te brengen van de brief van BNGG en het vervolgtraject ter afwikkeling van de aangenomen motie.

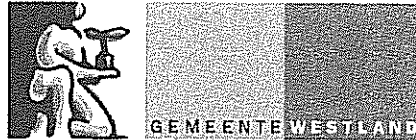
Motie 'Bestemmingsplan Rijnvaart' (infrastructuur)

Ten behoeve van het opstellen van het masterplan Waelpark (februari 2015) is in oktober 2014 onderzocht wat de gevolgen zijn van woningbouw voor de verkeersafwikkeling. Hieruit is gebleken dat er op onderdelen aanpassingen noodzakelijk zijn om het verkeer uit de wijk op een goede wijze af te wikkelen. Deze aanpassingen zijn onderdeel van de planvorming.

In mei 2017 is onderzoek gedaan naar de gevolgen van een doorgaande verbinding tussen de noordelijke en zuidelijke plandelen van Waelpark. De uitkomst hiervan gaf aan dat het al dan niet aanbrengen van bovengenoemde verbinding marginale gevolgen heeft voor sluipverkeer door en langs het plangebied.

Naar aanleiding van de aangenomen motie heeft ONW een update laten uitvoeren op bovengenoemde verkeersonderzoeken. Daarnaast hebben wij opdracht gegeven voor een second opinion. Op dit moment wordt daar uitvoering aan gegeven en zodra wij een definitief rapport hebben ontvangen, zullen wij u daarover informeren. De bevindingen van deze onderzoeken worden meegewogen in de verdere planvorming.





Grondexploitatie

De directie van ONW heeft aangegeven wat de maximale negatieve financiële effecten zijn voor de onderneming. ONW heeft deze kosten becijferd in een worstcase-situatie op circa € 12 miljoen. Dit betreft verdragingskosten, stijgende bouwkosten, extra plankosten, heronderhandeling contractpartijen en diverse andere effecten. Specifiek voor het deelplan Rijnvaart waren, onder voorbehoud van vaststelling van het bestemmingsplan, afspraken gemaakt over grondverkoop ter waarde van € 26 miljoen. Deze afspraken kunnen niet nagekomen worden.

Positie BNG Gebiedsontwikkeling

BNGG heeft als 50% partner van de gemeente in ONW gereageerd op het niet vaststellen van het bestemmingsplan Rijnvaart in een brief die ontvangen is op 19 maart 2018. In deze brief geeft BNGG aan het niet vaststellen van het bestemmingsplan Rijnvaart door de gemeente ten zeerste te betreuren en zich ernstige zorgen te maken over de maatschappelijke en financiële gevolgen hiervan. Hierbij focust BNGG op het feitelijk gegeven, dat de brede verkeersproblematiek in het Westland, op grond waarvan het bestemmingsplan bij motie is teruggenomen, los staat van de vaststelling van het bestemmingsplan Rijnvaart binnen de randvoorwaarden van het masterplan Waelpark.

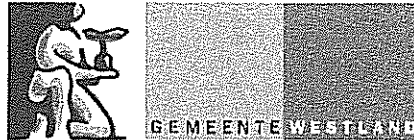
In dat licht acht BNGG de financiële gevolgen van het niet vaststellen van Rijnvaart als een eigenstandig besluit van de gemeente, waarvoor BNGG zich alsdan niet verantwoordelijk voelt.

Positie gemeente Westland

Wij hebben in afstemming met ONW en BNGG bekeken of het mogelijk is om op zeer korte termijn wijzigingen en aanvullende onderzoeken te treffen inzake dit bestemmingsplan, om zo snel mogelijk hernieuwde besluitvorming te organiseren, mede gezien de consequenties geschetst door de directie van ONW en onze partner BNGG. Gebleken is dat dit minimaal enkele maanden vergt, omdat het een complexe gebiedsontwikkeling betreft wat al een zeer intensief afstemmingstraject is geweest tussen partijen. Vooralsnog is het ons streven om in de raad van september besluitvorming te organiseren.

Procesvoorstel en planning vervolgtraject

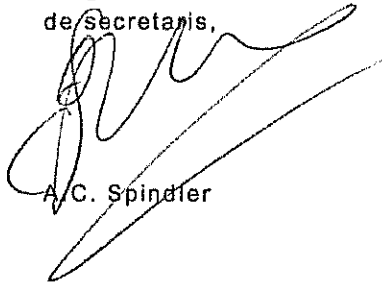
Voor Rijnvaart dienen er nadere verkeers- en infraonderzoeken uitgevoerd te worden, mogelijke aanpassingen van het bestemmingsplan opgesteld te worden en er dienen eventuele voorstellen c.q. aanpassingen van infrastructurele maatregelen aangegeven te worden. Dit vergt enkele maanden. Dit geldt ook voor het aansluitende deelplan Waelpas, omdat in dit plan de Rijnvaartweg en de reconstructie daarvan is gesitueerd. Het Masterplan Waelpark zal als overkoepelend document ook aangepast dienen te worden. (zie bijlage 1)



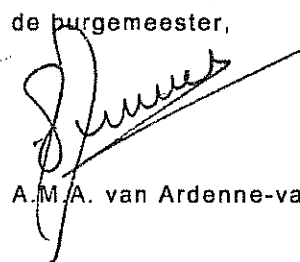
Vooralsnog ziet de planning er als volgt uit:

- Juni 2018: presentatie in RIA van het aangepaste masterplan Waelpark, het bestemmingsplan Rijnvaart en het ontwerpbestemmingsplan Waelplas.
- Augustus 2018 (na zomerreces): Ter inzagelegging ontwerpbestemmingsplan Waelplas
- September 2018: Besluitvorming raad betreffende het aangepaste Masterplan Waelpark en het bestemmingsplan Rijnvaart.
- December 2018: Besluitvorming raad bestemmingsplan Waelplas

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Westland,
de secretaris, de burgemeester,

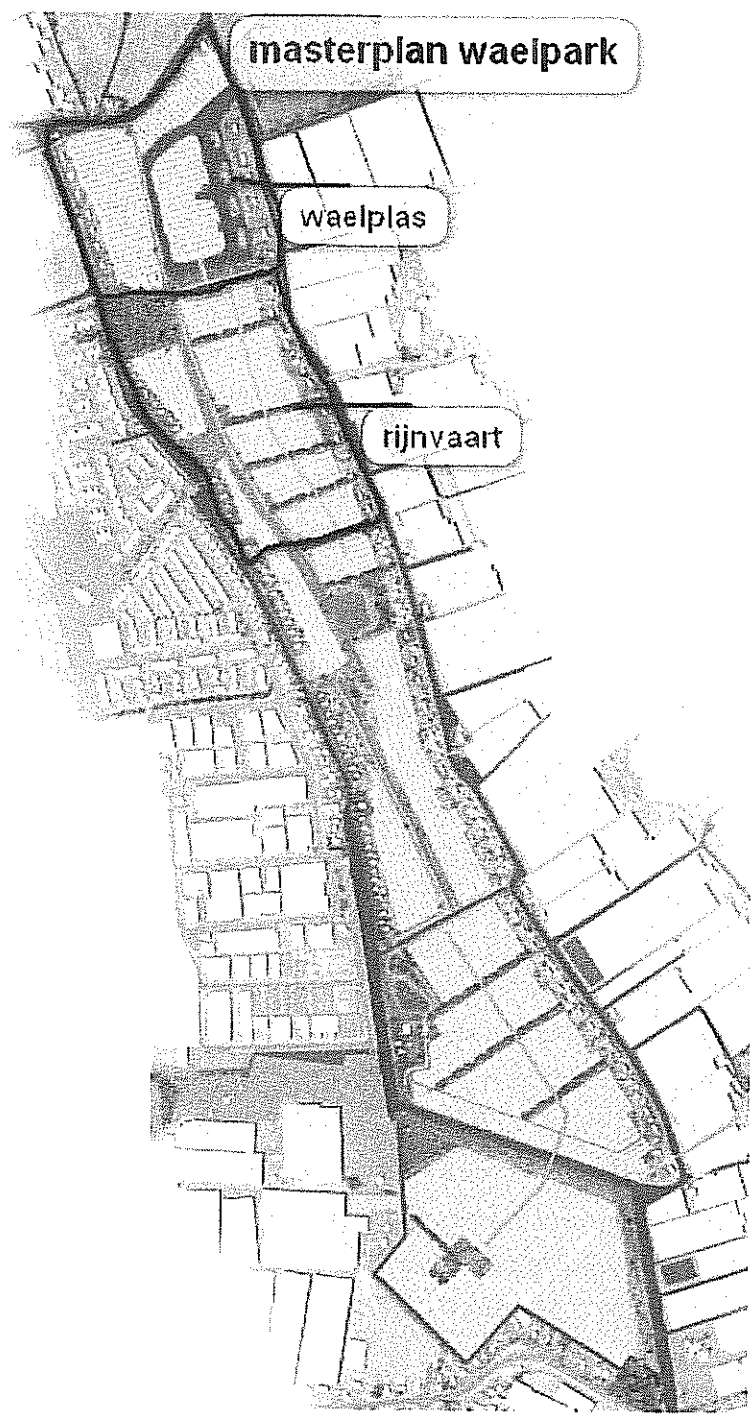


A.C. Spindler

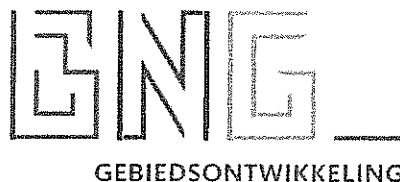


A.M.A. van Ardenne-van der Hoeven

BIJLAGE 1



Gemeente Westland
Ingekomen - Team Registratie
19 MAART 2018



Retouradres: Postbus 16075, 2500 BB Den Haag

Het College van Burgemeester en Wethouders van
de gemeente Westland
T.a.v. de wethouders T.A.M. Duijvestijn, F.C. Rijnveen en P. Ouwendijk
Postbus 150
2670 AD NAALDWIJK



Koninginnegracht 2
2514 AA Den Haag

T 070 3750 900
www.bnggo.nl

Betreft

Bestemmingsplan Rijnvaart

Datum

8 maart 2018

Geachte heren Duijvestijn, Rijnveen en Ouwendijk,

Onze referentie

GR/18.036

Hierbij willen wij u onze grote zorgen kenbaar maken over het besluit van de gemeenteraad van 20 februari jl. waarin het bestemmingsplan Rijnvaart niet is vastgesteld.

Contactpersoon

G.C.A. Rodewijk
E: rodewijk@bnggo.nl
M: 06 53854467

De onderliggende argumenten voor dit besluit betreffen de verkeersafwikkeling van de woningbouw, niet alleen in Rijnvaart maar als gevolg van de voorziene benodigde omvangrijke nieuwbouw de komende jaren, in het gehele Westland. Voor deze overwegingen hebben wij zeker begrip en wij menen dan ook dat het verstandig is dat er de komende tijd onderzoek wordt gedaan naar de mogelijkheden om de infrastructuur in het Westland aan te passen om de verkeerstoename als gevolg van de nieuwbouw in goede banen te leiden. Vanuit onze achtergrond willen wij u daarbij in overweging geven dat veel gemeenten deze brede infrastructurele aanpak financieren via een zgn. Omslagfonds waarbij de nieuwbouw een vaste bijdrage per woning levert voor de realisatie van infrastructurele aanpassingen.

Met betrekking tot het bestemmingsplan Rijnvaart willen wij hierbij evenwel benadrukken dat de argumentatie van het besluit inhoudelijk niet betrekking heeft op het bestemmingsplan zelf. De argumentatie betreft namelijk de verkeersafwikkeling buiten het plangebied Rijnvaart. De inhoudelijke vormgeving van het bestemmingsplan Rijnvaart past daarbij binnen de vooraf door de gemeenteraad vastgestelde kaders, onder andere van het Masterplan Waelpark. Hoewel de argumentatie in breder kader reëel en begrijpelijk is, komt het ons voor dat deze bredere problematiek buiten het bestemmingsplan niet mag leiden tot het effect dat de uitvoering van Rijnvaart hiervan stagnatie ondervindt. Indien, ondanks dat het bestemmingsplan Rijnvaart past binnen de vastgestelde kaders, er omtrent de verkeersafwikkeling binnen het plangebied zelf nog enige -minore- aanpassingen nodig zouden zijn dan menen wij uiteraard dat vanuit het belang van een kwalitatief hoogwaardig en goed functioneren van het plan dit aangepast zou moeten worden. De verrichte verkeersstudies die ten grondslag liggen aan de vormgeving van dit bestemmingsplan wijzen dit evenwel niet uit. Ook het college van B&W staat vierkant achter het plan, zoals in de commissievergadering RO van 6 februari 2018 is toegelicht.

BNG Gebiedsontwikkeling
B.V., statutair gevestigd
te Den Haag en
ingeschreven in het
Handelsregister onder
nummer 27167239

Het maatschappelijk gevolg van dit besluit is ook dat de volledige woningbouw binnen ONW, met als eerste de ca. 300 woningen in Rijnvaart minimaal 2-3 jaar later op de markt zullen komen, terwijl juist de gemeente vanwege de huidige spanning op de woningmarkt (terecht) keer op keer vraagt en stuurt op snelle realisatie van woningen in het Westland om in te spelen op de grote maatschappelijke vraag en behoefte aan nieuwe woningen en de spanning in de markt te verminderen. De gemeente wil juist in deze markt "bouwkransen" zien en geen blokkade op de woningbouw van enkele jaren.

Datum
8 maart 2018

Pagina
2 van 2

De financiële effecten van dit besluit zijn zeer groot en worden door de directie van ONW vooralsnog becijferd op ca. € 12mln. Naast rente-effecten worden met name grote financiële effecten verwacht doordat met de gecontracteerde ontwikkelaars nieuwe afspraken gemaakt moeten worden, die vanwege de huidige spanning op de woningmarkt met de daarmee gepaard gaande sterke stijging van de bouwkosten, niet direct gecompenseerd kunnen worden door prijsstijgingen van de woningen en onderliggende grondwaarden. Dit maakt dat de thans in de grondexploitatie geraamde grondopbrengstcapaciteit sterk zal worden onderschreden. Daarmee zal de grondexploitatie van ONW van de huidige fragiel sluitende situatie kunnen omslaan naar een zwaar negatief resultaat van minimaal € 12mln.

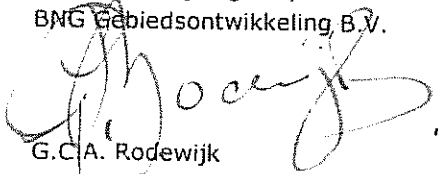
Aangezien de inhoudelijke vormgeving van het bestemmingsplan past binnen de vooraf door de gemeenteraad vastgestelde kaders en de argumentatie welke ten grondslag ligt aan het raadsbesluit niet inhoudelijk op het bestemmingsplan zelf betrekking heeft, maar slaat op de bredere verkeersproblematiek binnen Westland, stellen wij ons op het standpunt dat dit een eigen besluit is van de gemeente Westland.

In de oorspronkelijke samenwerkingsovereenkomst alsook in de recent gesloten Allonge op deze overeenkomst wordt duidelijk aangegeven dat de negatieve financiële gevolgen van besluiten die de gemeente op eigen overwegingen maakt, voor rekening van de gemeente zijn. Dit betekent dat wij ons op het standpunt (moeten) stellen dat de negatieve financiële gevolgen welke in eerste instantie thans geraamd worden op ca. € 12mln in de afrekening van de grondexploitatie volledig gedragen moeten worden door de gemeente.

Gegeven deze zeer grote financiële impact leek het ons goed u hierbij vroegtijdig op de hoogte te brengen van ons standpunt in deze en de gevolgen voor de gemeente.

Wij vertrouwen erop dat de gemeenteraad ook deze overwegingen mee zal nemen in de verdere besluitvorming.

Met vriendelijke groet,
BNG Gebiedsontwikkeling B.V.



G.C.A. Rodewijk
Directeur

ONN

Postbus 16075 | 2500 BB Den Haag

S-GRAVENHAGE

 | 

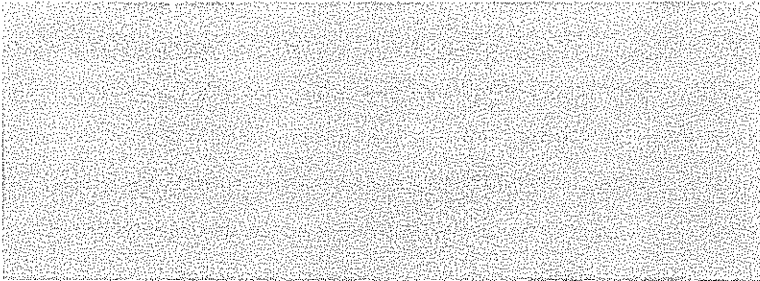
2
3
4
7
6
9

16.03.18

€ **00877** ct

Kantoorcode 2
2514 AA

PB 845500
Nederland



RD500 #8191KOK#00#0000#