



**VOORBLAD**

**Adviesnota aan de Raad**

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Registratienummer:</i>  | 3630                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <i>Datum:</i>              | 28 januari 2014                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <i>Soort Voorstel:</i>     | Adviesnota                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <i>Onderwerp:</i>          | Vaststellen bestemmingsplan Scholenlocatie Noord-Hofland                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <i>Portefeuillehouder:</i> | Wethouder de Beer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <i>Programma:</i>          | Ruimte en Verkeer<br>Projecten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <i>Kernboodschap:</i>      | Met het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan kan omgevingsvergunning worden verleend voor de beoogde woningen, en het woningbouwplan worden gerealiseerd.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <i>Bijlagen:</i>           | Bijlage 1: Nota zienswijzen – 1720500N–Nota zienswijzen Scholenlocatie Noord-Hofland<br>Bijlage 2: Bestemmingsplan Scholenlocatie Noord-Hofland – <u>NL.IMRO.0626.2013ScholenlocNhof-BP40</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <i>Stukken ter inzage:</i> | –                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <i>Beslispunten:</i>       | <ol style="list-style-type: none"><li>1. akkoord te gaan met de beantwoording van de ingekomen zienswijzen;</li><li>2. het bestemmingsplan Scholenlocatie Noord-Hofland met de digitale planidentificatie NL.IMRO.0626.2013ScholenlocNhof-BP40 vast te stellen;</li><li>3. het College te machtigen om ondergeschikte en/of redactionele wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen;</li><li>4. Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening te besluiten om voor het gebied geen exploitatieplan vast te stellen.</li></ol> |



## Adviesnota aan de Raad

### Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Scholenlocatie Noord-Hofland

### Inleiding

In oktober 2012 is een nieuw scholencomplex in Noord-Hofland opgeleverd. Op het resterende deel van de scholenlocatie is woningbouw voorzien. Na een uitgebreide selectieprocedure heeft het college bij besluit van 22 april 2013 Kalliste Woningbouwontwikkeling BV de ontwikkelopdracht van het plan genaamd "Hortus Hofland" voorlopig gegund.

Om de gewenste woningbouw voor maximaal 35 woningen op de voormalige scholenlocatie mogelijk te maken moet hiervoor een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld.

Op 29 januari 2013 heeft het College hiertoe een voorontwerp vrijgegeven voor vooroverleg. De overlegreacties zijn verwerkt in een ontwerp bestemmingsplan. Hierover heeft het College besloten op 22 oktober 2013. Uw Raad is op 1 november 2013 door middel van een informatiebrief geïnformeerd over de ter inzagelegging en de planning ten aanzien van de vaststelling van het bestemmingsplan.

Het ontwerp van het bestemmingsplan met bijbehorende stukken heeft van 1 november 2013 tot en met donderdag 12 december 2013 ter visie gelegen in de hal van het. Het plan was digitaal raadpleegbaar op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Tijdens de tervisielegging kon eenieder een schriftelijke of mondelinge zienswijze bij het College naar voren brengen. In totaal zijn 4 reacties ingediend. Deze reacties zijn samengevat opgenomen in de Nota zienswijzen en voorzien van een antwoord.

### Beslispunten

1. akkoord te gaan met de beantwoording van de ingekomen zienswijzen;
2. het bestemmingsplan Scholenlocatie Noord-Hofland met de digitale planidentificatie NL.IMRO.0626.2013ScholenlocNhof-BP40 vast te stellen;
3. het College te machtigen om ondergeschikte en/of redactionele wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen;
4. Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening te besluiten om voor het gebied geen exploitatieplan vast te stellen.

### Beoogd effect

Vaststellen van een nieuw bestemmingsplan op basis waarvan omgevingsvergunning kan worden verleend voor de beoogde woningen, en het woningbouwplan kan worden gerealiseerd.

### Argumenten

#### *1.1 De zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.*

Een groot deel van de zienswijzen gaan over zaken die niet in dit bestemmingsplan worden geregeld. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om zaken die worden geregeld in een verkeersbesluit en de uitwerking van de bouw- en inrichtingsplannen. Deze zienswijzen worden meegenomen bij de uitwerking van de plannen in overleg met de ontwikkelaar.





De overige zienswijzen ageren voornamelijk tegen de flexibiliteit van het bestemmingsplan. Gekozen is destijds voor een flexibel bestemmingsplan met een directe bouwtitel. Dit wil zeggen dat niet eerst een uitwerking behoeft te worden vastgesteld alvorens een omgevingsvergunning kan worden verleend. Gezien de stand van zaken van de planontwikkeling is het nog altijd wenselijk om de nodige flexibiliteit in het bestemmingsplan te behouden.

De Raad heeft op 11 oktober 2012 de ruimtelijke randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de locatie vastgesteld (Raad-02550-VS). Het voorliggende bestemmingsplan is in lijn met deze randvoorwaarden.

De beantwoording van de zienswijzen is bij dit advies gevoegd (bijlage 1).

*2.1 Dit besluit sluit aan op de met de Raad afgesproken planning ten aanzien van de vaststelling van het bestemmingsplan.*

Door het plan nu voor te leggen aan de Raad houdt u zich aan de termijnagenda en is de planning conform de informatiebrief aan de Raad van 1 november 2013. Er is sinds oktober formeel geen voortgang geboekt ten aanzien van de zekerheid over de planontwikkeling. Er is dus ook geen aanleiding om de regeling in het bestemmingsplan verder te verfijnen. Voor de voortgang van het project is het echter van belang om een bestemmingsplan vast te stellen op basis waarvan voor de beoogde woningen omgevingsvergunning kan worden verleend. Uitstel van de vaststelling betekent dat het bestemmingsplan pas op 8 mei door de (nieuwe) Raad kan worden vastgesteld. Dit heeft nadelige consequenties voor de planning van de ontwikkelaar.

*2.2 Ambtshalve wijzigingen van het bestemmingsplan betreffen slechts verbeteringen van de leesbaarheid en de kwaliteit van de onderbouwing.*

Het gaat hier om aanpassing van het akoestisch onderzoek. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn in dit onderzoek ook de 30 km/h-wegen betrokken. Ook de ondergrond van de verbeelding is geactualiseerd zodat nu ook de nieuwe scholen er op staan.

*3.1 Het College van Burgemeester en Wethouders kan door de Raad worden gemachtigd om ondergeschikte wijzigingen en/of redactionele wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen.*

Het is gebruikelijk om de Raad te verzoeken om het College te machtigen om ondergeschikte en redactionele aanpassingen aan te brengen in het door hen vastgestelde bestemmingsplan. Het gaat daarbij om wijzigingen die niet in de Nota zienswijzen zijn genoemd. Uitgangspunt daarbij is dat het niet om essentiële zaken gaat waardoor de strekking van het bestemmingsplan wordt gewijzigd of waartegen bij derden bezwaren zouden kunnen bestaan.

*4.1 Er is geen aanleiding om een exploitatieplan vast te stellen.*

Artikel 6.12 lid 1 Wro verplicht de gemeente een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop bepaalde bouwactiviteiten zijn voorgenomen, tenzij het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is (artikel 6.12 lid 2a Wro). In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn de bouwactiviteiten genoemd waarvoor het vaststellen van





een exploitatieplan verplicht is. De in voorliggend bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen behoren tot die bouwactiviteiten. Maar omdat de gemeente eigenaar is van alle gronden is het kostenverhaal door middel van verkoop van deze gronden 'anderszins verzekerd'. Gemeente en ontwikkelaar sluiten bij de gronduitgifte een koop- en realisatieovereenkomst waarin ook planschade en locatie-eisen worden geregeld. Op 11 oktober 2012 heeft de Raad de grondexploitatie voor het plangebied vastgesteld (Raad-02550-VS). Deze grondexploitatie heeft een positief saldo. Het opstellen van een exploitatieplan is dus niet vereist.

#### Kanttekeningen

*2.1 De indieners van zienswijzen hebben de mogelijkheid om in beroep te gaan tegen het besluit tot vaststelling.*

Het niet meewerken aan verzoeken die door middel van de zienswijzen zijn ingediend, levert het risico op dat de desbetreffende reclamanten het niet eens zijn met het besluit van de Raad en daarom beroep indienen bij de Raad van State. Dit is een risico dat bij elk ruimtelijk besluit (waartegen bezwaar en beroep open staat) aanwezig is. Verwacht wordt dat bij eventuele beroepszaken de gemeente in het gelijk wordt gesteld. De ontwikkelaar zou graag tegemoet komen aan enkele van de door reclamanten genoemde punten om de kans op beroep zo klein mogelijk te maken. Zij verwachten dat de behandeling van beroepen bij de Raad van State de bouw van de woningen zou kunnen vertragen. Op basis van de Tegelen-jurisprudentie (zie ABRS 21 december 1999, H01.99.0245, Tegelen) wacht de onherroepelijkheid van de omgevingsvergunning niet op beslissing van de RvS op eventueel beroep op het bestemmingsplan. Zelfs als we tegemoet zouden kunnen komen aan alle wensen van indieners van zienswijzen, dan nog kan niet voorkomen worden dat er bezwaar of beroep tegen de plannen wordt ingediend. Ook bij beroep tegen het bestemmingsplan kan naar verwachting op tijd een omgevingsvergunning worden verleend.

*2.2 Er dient nog altijd rekening gehouden te worden met de situatie dat de ontwikkelaar zich terugtrekt en de planontwikkeling opnieuw zou moeten starten.*

Door nu vast te houden aan een optimaal flexibel bestemmingsplan blijft er druk op de ontwikkelaar om de koop- en realisatieovereenkomst te tekenen. Dit weegt voor de gemeente zwaarder dan het risico dat de realisatie van de woningen vertraging oploopt als gevolg van beroepsprocedures.

Wanneer er een getekende koop- en realisatieovereenkomst zou liggen, was het mogelijk geweest het bestemmingsplan op punten verder te detailleren. Hierdoor zou het minder flexibel worden en zou wel tegemoet gekomen kunnen worden aan een aantal zienswijzen.

*2.3 De ontwikkelaar geeft aan dat zij risico op planschade aanwezig achten..*

Het risico op planschade (op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening) zal voor rekening zijn van de ontwikkelaar. Dit is onderdeel van de koop- en realisatieovereenkomst. De ontwikkelaar heeft Van den Berk en Kerkhof makelaars en taxateurs advies gevraagd. Zij hebben aangegeven dat het bestemmingsplan op



# gemeente VOORSCHOTEN

## RAADSTUKKEN

onderdelen planologisch nadeel oplevert voor omwonenden. Zij doen in hun advies geen uitspraak over de mate van risico op en hoogte van eventuele planschade. Verwacht wordt dat het bestemmingsplan ook in de huidige vorm niet dermate planologisch nadelig is voor omwonenden dat sprake zou kunnen zijn van planschade. Mocht er onverhoopt een verzoek tot tegemoetkoming van planschade worden toegekend, bestaat de mogelijkheid om dit in natura (door aanpassing van het bestemmingsplan) te compenseren.

### Communicatie

De Raad is op 1 november 2013 door middel van een informatiebrief geïnformeerd over de ter inzagelegging en de planning ten aanzien van de vaststelling van het bestemmingsplan. De indieners van zienswijzen zullen schriftelijk op de hoogte gesteld worden van de besluitvorming door de Raad, het antwoord op hun zienswijzen en de verdere procedure. De (gewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan en het besluit dat geen exploitatieplan noodzakelijk is zal op de gemeentelijke website, in de gemeenterubriek en in de Staatscourant bekend worden gemaakt. Het vastgestelde plan zal op [ruimtelijkeplannen.nl](http://ruimtelijkeplannen.nl) beschikbaar worden gesteld. Indien er geen beroep wordt aangetekend tegen het plan kan het plan nog voor mei 2014 onherroepelijk zijn, en op basis daarvan omgevingsvergunning voor de beoogde woningen worden afgegeven.

### Financiën

De Raad heeft op 11 oktober 2012 (Raad-02550-VS) de grondexploitatie voor dit plan vastgesteld. In deze grondexploitatie zijn de kosten voor deze bestemmingsplanprocedure voorzien als plankosten. Deze grondexploitatie heeft een positief saldo. De Raad wordt voorgelegd af te zien van de vaststelling van een exploitatieplan. Omdat de gemeente eigenaar is van alle gronden is het kostenverhaal door middel van verkoop van deze gronden 'anderszins verzekerd'. Het opstellen van een exploitatieplan is dus niet vereist. Gemeente en ontwikkelaar sluiten bij de gronduitgifte een koop- en realisatieovereenkomst waarin ook planschade en locatie-eisen worden geregeld. Planschade is voor rekening van de ontwikkelaar, maar de inschatting is dat hiervan geen sprake zal zijn. Mocht dit wel het geval zijn kan deze schade in natura vergoed worden door aanpassing van het bestemmingsplan voor zover dit een planologisch nadeel betreft waar de ontwikkelaar geen gebruik van maakt.

Met vriendelijke groet,  
het college van burgemeester en wethouders,

secretaris

burgemeester





**gemeente VOORSCHOTEN**  
RAADSTUKKEN

**Besluit**

Registratienummer: 3630

De raad der gemeente Voorschoten;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 januari 2014,

besluit:

1. akkoord te gaan met de beantwoording van de ingekomen zienswijzen;
2. het bestemmingsplan Scholenlocatie Noord-Hofland met de digitale planidentificatie NL.IMRO.0626.2013ScholenlocNhof-BP40 vast te stellen;
3. het College te machtigen om ondergeschikte en/of redactionele wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen;
4. Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening te besluiten om voor het gebied geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering  
van de raad der gemeente Voorschoten,  
gehouden op 27 februari 2014.

de griffier,

de voorzitter,