



VOORBLAD

Voorstel aan de Raad

Registratienummer: Z/18/023181/97927
Datum collegebesluit: dinsdag 25 september 2018
Datum raadsvergadering: donderdag 15 november 2018
Datum commissievergadering: donderdag 11 oktober 2018

Soort Voorstel: Adviesnota
Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Noortveer en exploitatieplan Noortveer
Portefeuillehouder: Wethouder Cramwinckel
Programma: Programma 8 Wonen en ruimte; Taakveld Ruimtelijke ordening

Kernboodschap: Met de vaststelling van het bestemmingsplan Noortveer wordt het ruimtelijk kader vastgelegd om door herontwikkeling de kwaliteiten van dit gebied te herstellen. Met dit bestemmingsplan wordt uitvoering gegeven aan het convenant tussen Rijk, Provincie en de gemeente Leidschendam-Voorburg en Voorschoten. Doel van dit bestemmingsplan is voor het plangebied een ruimtelijk sturingskader te bieden dat gericht is op de met dit convenant beoogde herontwikkeling. Voor de uitvoering van de wettelijke kostenverhaalsplicht bevat het exploitatieplan een juridische exploitatieopzet

Bijlagen: Ja
Bijl.1. Concept zienswijzennota ontwerp-bestemmingsplan Noortveer
Bijl.2. Wijzigingen van het bestemmingsplan
Bijl.3. Ontwerp-bestemmingsplan Noortveer; toelichting, regels en verbeelding
Bijl.4. Concept zienswijzennota ontwerp-exploitatieplan Noortveer
Bijl.5. Wijzigingen van het exploitatieplan
Bijl.6. Ontwerp exploitatieplan Noortveer.

Beslispunten 1.De zienswijzennota ontwerp- bestemmingsplan Noortveer, conform bijlage 1, vast te stellen;
2.Akkoord te gaan met de voorgestelde wijzigingen van het bestemmingsplan conform bijlage 2 en het bestemmingsplan Noortveer met de digitale planidentificatie NL.IMRO.0626.2018Noortveer-BP30 gewijzigd vast te stellen;
3. De zienswijze, voor zover deze is ingediend namens reclamant 2, reclamant 3 en reclamant 4 en voor zover deze is gericht op de exploitatieopzet van het ontwerpexploitatieplan, niet ontvankelijk te verklaren;
4. De zienswijzennota ontwerp- exploitatieplan Noortveer, conform bijlage 4, vast te stellen;
5.Akkoord te gaan met de voorgestelde wijzigingen van het exploitatieplan conform bijlage 5 en het exploitatieplan Noortveer met de digitale planidentificatie NL.IMRO.0626.2018Noortveer-EX30 gewijzigd vast te stellen;

6. Het college van burgemeester en wethouders te machtigen om ondergeschikte en/of redactionele wijzigingen in het bestemmingsplan Noortveer en exploitatieplan Noortveer aan te brengen;

Relatie met:

☐ Agendapunt:

- Z/17/13070/42521 vaststellen startnotitie Noortveer vergadering 7 december 2017;
- Z/18/019749 onteigening

☐ Toezegging:

☐ Amendement/motie:

☐ Schriftelijke vragen:

Adviesnota aan de Raad

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Noortveer en exploitatieplan Noortveer

Samenvatting

De ambitie van de gemeente Voorschoten voor de Duivenvoordecorridor is het weer groen en meer open maken van deze corridor door middel van sanering van glastuinbouw en beperkte woningbouw daar voor in de plaats. Hiervoor is een convenant gesloten tussen Rijk, Provincie gemeente Leidschendam-Voorburg en Voorschoten. Het plangebied van Noortveer (Kniplaan – Zuid) ligt in de Duivenvoordecorridor. Locatie Noortveer is door de gemeenteraad aangewezen als een locatie waar een deel van de beoogde woningbouw gerealiseerd mag worden. Op 7 december 2017 heeft uw raad voor het gebied een startnotitie vastgesteld. In de startnotitie zijn kaders meegegeven voor de ontwikkeling van het gebied.

Het college van burgemeester en wethouder heeft op 19 juni jl. het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp exploitatieplan vrijgegeven voor zienswijzen. De gemeenteraad is hier middels een informatiebrief van op de hoogte gesteld. Het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp exploitatieplan hebben van 13 juli tot en met 23 augustus 2018 ter visie gelegen met de mogelijkheid om zienswijzen kenbaar te maken. Aan de orde is de vaststelling van het bestemmingsplan Noortveer en de vaststelling van het exploitatieplan. De vaststelling van een bestemmingsplan en de vaststelling van een exploitatieplan is een bevoegdheid van uw raad.

Beoogd effect

Het vaststellen van een ruimtelijk kader en exploitatieplan voor het gebied Noortveer

Argumenten

1.1 Tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn 7 tijdige zienswijzen ingediend.

De Algemene wet bestuursrecht bepaalt dat een ieder een zienswijze kan indienen tegen een ontwerp bestemmingsplan. Op het ontwerp bestemmingsplan zijn 7 tijdige zienswijzen ingediend. Aan de hand van de (concept) zienswijzennota gaat de raad in op de ingediende zienswijzen. Voorgesteld wordt de zienswijzennota vast te stellen.

2.1 De ingediende zienswijzen geven aanleiding tot aanpassingen

De zienswijzen geven op bepaalde punten aanleiding tot planaanpassingen. Voorgesteld wordt om akkoord te gaan met de lijst met wijzigingen en het bestemmingsplan Noortveer gewijzigd vast te stellen.

2.2 Het vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van uw gemeenteraad.

Het vaststellen van een bestemmingsplan is conform artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening een bevoegdheid van uw raad.

3.1 Tegen het ontwerp exploitatieplan kunnen alleen belanghebbenden een zienswijze indienen.

De Algemene wet bestuursrecht bepaalt dat belanghebbende een zienswijze kan indienen tegen een ontwerp exploitatieplan. Aan de hand van de (concept) zienswijzennota gaat de raad in op de ontvankelijkheid van de zienswijzen. Voorgesteld wordt de zienswijze, voor zover deze is ingediend namens reclamant 2, reclamant 3 en reclamant 4 en voor zover deze is gericht op de exploitatieopzet van het ontwerpexploitatieplan, niet ontvankelijk te verklaren.

4.2/5.1 De ingediende zienswijzen geven aanleiding tot aanpassingen

Aan de hand van de (concept) zienswijzennota gaat de raad in op de ingediende zienswijzen. Voorgesteld wordt de zienswijzennota vast te stellen. De zienswijzen geven op bepaalde punten aanleiding tot planaanpassingen. Voorgesteld wordt om akkoord te gaan met de lijst met wijzigingen en het exploitatieplan Noortveer gewijzigd vast te stellen.

5.2 Het vaststellen van een exploitatieplan is een bevoegdheid van uw gemeenteraad.

Het vaststellen van een exploitatieplan is conform artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening een bevoegdheid van uw raad. Dit dient gelijktijdig met het bestemmingsplan te gebeuren.

6.1 Burgemeester en wethouders kunnen door de raad worden gemachtigd om ondergeschikte wijzigingen en/of redactionele wijzigingen in het bestemmingsplan en exploitatieplan aan te brengen.

Het is gebruikelijk om uw raad te verzoeken ons te machtigen om ondergeschikte en redactionele aanpassingen aan te brengen in het vast te stellen bestemmingsplan en exploitatieplan. Uitgangspunt daarbij is dat het niet om essentiële zaken gaat waardoor de strekking van het bestemmingsplan en exploitatieplan wordt gewijzigd of waartegen bij derden bezwaren zouden kunnen bestaan.

Kanttekeningen

1.1 Er is weerstand tegen het plan

Zoals uit de zienswijzen blijkt is er weerstand tegen het plan. Op politiek/bestuurlijk niveau heeft hier al veel overleg over plaatsgevonden. Dit heeft er uiteindelijk toe geleid dat verder gegaan wordt met de huidige voorgestelde planvorming.

Burgerparticipatie

Tijdens het proces tot het opstellen van een stedenbouwkundig plan voor het gebied, dat heeft geresulteerd in de voorliggende plannen, zijn omwonenden en overige betrokkenen uitgenodigd om hun reactie te geven. De reacties waren zeer wisselend. Bij sommigen stuitte bebouwing in het gebied op grote weerstand. Een ander gaf aan dat beperkte woningbouw beter is dan kassen in het gebied. Ook werd er input geleverd voor het stedenbouwkundig plan zoals bv. het behoud van de watergang en de molenbiotoop. Het is gezien de beperkte ruimte in het gebied niet mogelijk om met alle opmerkingen rekening te houden. Wel wordt in het ontwerp, tussen nieuwe woningpercelen en bestaande percelen een afstand van minimaal 10 meter aan gehouden. Ook wordt voorkomen dat omliggende bedrijven in hun bedrijfsvoering worden beperkt door de komst van woningbouw.

Communicatie

De indieners van de zienswijzen zullen schriftelijk op de hoogte gesteld worden van de besluitvorming en de verdere procedure. De vaststelling door de gemeenteraad zal op de website en in de Staatscourant bekend worden gemaakt.

Financiën

Het deelgebied Noortveer maakt onderdeel uit van de totale grondexploitatie 'Duivenvoordecorridor'. Doordat de grondexploitatie is vastgesteld, is in feite al rekening gehouden met de financiële consequenties van de ontwikkeling van Noortveer. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en exploitatieplan Noortveer worden betaald uit het daarvoor geraamde budget in de grondexploitatie.

Voor de uitvoering van de wettelijke kostenverhaalsplicht bevat het exploitatieplan een juridische exploitatieopzet. In deze juridische exploitatieopzet is zichtbaar gemaakt welke kosten in welke mate kunnen worden verhaald, indien door een particuliere exploitant wordt overgegaan tot ontwikkeling van diens eigendommen. Deze exploitatieopzet is opgesteld naar de wettelijke fictie, inhoudende dat de gemeente geldt als enige grondexploitant (artikel 6.13 lid 4 Wro).

De toepassing van een exploitatieplan brengt met zich mee dat, indien sprake is van particuliere exploitatie, door de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning een exploitatiebijdrage is verschuldigd. Deze bijdrage is bepaald op basis van het exploitatieplan, en wordt als een financieel voorschrift verbonden aan de omgevingsvergunning. Een uitzondering geldt indien door de eigenaar/aanvrager voorafgaand aan de indiening van de vergunningaanvraag met de gemeente een (posterieure) overeenkomst over grondexploitatie is gesloten, waarin de uit het exploitatieplan voortvloeiende exploitatiebijdrage is vastgelegd en overeengekomen.

Op grond van artikel 6.19 juncto 6.22 Wro ontvangt een particuliere exploitant een financiële vergoeding van de gemeente indien sprake is van door hem zelf uitgevoerde werken en werkzaamheden, waarvan de kosten in het exploitatieplan zijn opgenomen.

Grondexploitatie

Uitgaande van hetzelfde uitgangspunt als de vastgestelde grondexploitatie, zijnde aankoop van het glastuinbouwbedrijf (minnelijke verwerving) door de gemeente, heeft het vaststellen van het bestemmingsplan en exploitatieplan gevolgen voor de grondexploitatie en de risicokwantificering.

Voor het bestemmingsplan en exploitatieplan is een stedenbouwkundig plan opgesteld. Voor deze gedetailleerde ruimtelijke inrichting is een nieuwe opbrengsten- en kostenraming gemaakt.

Dit leidt tot verschillen in de kosten- en opbrengstenkant van de grondexploitatie. De grondexploitatie verslecht niet. Voorgesteld wordt om bij dit besluit de grondexploitatie niet te actualiseren maar dit te koppelen aan het geplande onteigeningsvoorstel dan wel mee te laten lopen in de reguliere actualisatie cyclus.

Risico's

De Duivenvoordecorridor is voor de gemeente Voorschoten een omvangrijk project. De gemeente heeft grote investeringen gedaan voor kwaliteitsverbeteringen in het in het gebied. Deze investeringen moeten gedeeltelijk worden terugverdiend door het mogelijk maken van beperkte woningbouw. Voor het realiseren hiervan is een ruimtelijk kader nodig dat dit mogelijk maakt. Om dit te bereiken zal een bestemmingsplan gemaakt moeten worden

In het verdere proces van het bestemmingsplan en exploitatieplan voor Noortveer kan beroep worden ingediend bij de Raad van State die tot vertraging kunnen leiden met financieel effect.

Duurzaamheid

In de toelichting van het bestemmingsplan is een paragraaf duurzaamheid opgenomen. Het bestemmingsplan beoogt een groen, duurzaam en klimaatbestendige inrichting van het gebied. Eisen ten aanzien van duurzaam bouwen (gebouwgebonden maatregelen) kunnen niet via een bestemmingsplan worden afgedwongen en maken derhalve geen deel uit van de regels maar worden inzet van latere onderhandelingen met ontwikkelaars. Per 1 juli 2018 is de gewijzigde

Gaswet in werking, die als uitgangspunt hanteert dat nieuwbouw in principe niet wordt aangesloten op het aardgasnet. Dit maakt het eenvoudiger om bij de onderhandelingen voor Noortveer in te zetten op de toepassing van duurzame energie.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

A. R. de Graaf,
gemeentesecretaris

P.J. Bouvy-Koene,
burgemeester

Besluit

Registratienummer: Z/18/023181/97927

De raad der gemeente Voorschoten;

Gelet op artikelen 3.1. en 6.12 Wet ruimtelijke ordening

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 25 september 2018,

besluit:

1. De zienswijzennota ontwerp-bestemmingsplan Noortveer, conform bijlage 1, vast te stellen;
2. Akkoord te gaan met de voorgestelde wijzigingen van het bestemmingsplan conform bijlage 2 en het bestemmingsplan Noortveer met de digitale planidentificatie NL.IMRO.0626.2018Noortveer-BP30 gewijzigd vast te stellen;
3. De zienswijze, voor zover deze is ingediend namens reclamant 2, reclamant 3 en reclamant 4 en voor zover deze is gericht op de exploitatieopzet van het ontwerpexploitatieplan, niet ontvankelijk te verklaren;
4. De zienswijzennota ontwerp- exploitatieplan Noortveer, conform bijlage 4, vast te stellen;
5. Akkoord te gaan met de voorgestelde wijzigingen van het exploitatieplan conform bijlage 5 en het exploitatieplan Noortveer met de digitale planidentificatie NL.IMRO.0626.2018Noortveer-EX30 gewijzigd vast te stellen;
6. Het college van burgemeester en wethouders te machtigen om ondergeschikte en/of redactionele wijzigingen in het bestemmingsplan Noortveer en exploitatieplan Noortveer aan te brengen;

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad der gemeente Voorschoten,
gehouden op 15 november 2018

de griffier,

J. van der Does

de voorzitter,

P.J. Bouvy-Koene

