

Startnotitie bestemmingsplan Noortveer

24 oktober 2017

1. Inleiding

Aanleiding

De locatie Noortveer is gelegen in het buitengebied van Voorschoten in de zogenaamde Duivenvoordecorridor. In het bestemmingsplan Buitengebied zijn voor de Duivenvoordecorridor drie uitwerkingsgebieden opgenomen waar woningbouw gerealiseerd mag worden. Dit betreft Haagwijk (UWI), Roosenhorst (UWIII) en Noortveer (UWII). Voor Haagwijk is het planologisch proces doorlopen en zijn de eerste woningen gerealiseerd. De Raad heeft in juli 2017 het bestemmingsplan Roosenhorst vastgesteld waarmee een stap gezet is voor de ontwikkeling van dit deelplan. De gemeente staat voor de planologische invulling van de laatste locatie waar in het bestemmingsplan woningbouw mogelijk gemaakt is, Noortveer (UWII).

Deze startnotitie schetst het proces hoe het planologisch kader voor Noortveer tot stand gaat komen.

Voorgeschiedenis

In het door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied is het Rijksbufferzoneproject 'Duivenvoordecorridor' opgenomen. Dit overwegend open en agrarisch landschap is ecologisch, recreatief en cultuurhistorisch van betekenis.

Met de tijd is in het gebied het aantal tuinbouwkassen en bedrijfsgebouwen toegenomen. Langzaam is een nivellering van het landschapsbeeld opgetreden waardoor vergezichten, zichtlijnen en open ruimten verloren zijn gegaan. De ruimtelijke kwaliteiten van het gebied zijn steeds meer onder druk komen te staan. Het Rijk, de provincie Zuid-Holland en de gemeenten Leidschendam-Voorburg en Voorschoten willen aan het landschap van de Duivenvoordecorridor weer kwaliteit toevoegen. In de Duivenvoordecorridor is de ruimtelijke ontwikkeling en daarmee de doelstelling gericht op herstel van het landschap door; herstel van de openheid, versterken van de cultuurhistorische kwaliteit, versterken van de natuurwaarden en het vergroten van de recreatieve toegankelijkheid.

In streekplan en convenanten zijn hierover afspraken vastgelegd. Inmiddels is dit overgenomen in de Visie Ruimte en Mobiliteit en bijbehorende verordening van de provincie.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is er, in beperkte mate en onder voorwaarden, planologische ruimte geschapen om op voormalige glastuinbouwgebieden een rode kostendrager te realiseren.

Beide gemeenten hebben op verzoek van rijk en provincie Zuid Holland in 2007 onderzocht of de bouwopgave elders in de gemeente te realiseren was. De gemeente Voorschoten heeft geen grondpositie elders in de corridor of het buitengebied noch zijn uitleglocaties beschikbaar. Dit geldt ook voor de gemeente Leidschendam-Voorburg. Daarom zijn de uitwerkingslocaties bepaald op de locatie van de glastuinbouwbedrijven.

Locatie Noortveer is vervolgens door de gemeenteraad in het bestemmingsplan aangewezen als een locatie waar woningbouw gerealiseerd mag worden. De naam Noortveer komt voort uit een

boerderij aan de Kniplaan en de eigenaar die zo heette. Daarbij kan Noortveer een verwijzing zijn naar het oude voetveer aan het einde van de Kniplaan.

Om de Duivenvoordecorridor tot stand te brengen, dienen gronden te worden aangekocht, kassen te worden gesloopt en vervolgens groen te worden aangelegd en woningen te worden ontwikkeld. Hiertoe is, voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan op 30 augustus 2007, het voorkeursrecht volgens de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) gevestigd. In december 2011 heeft de Raad besloten om actief grondbeleid te voeren en over te gaan tot de aankoop van de drie in de uitwerkingsgebieden (UWII en UWIII) gelegen tuindersbedrijven. Onderzoek van Deloitte heeft uitgewezen dat reeds op dat moment stoppen duurder was dan doorgaan.

De Raad heeft op 15 december 2011 de grondexploitatie passende bij actief grondbeleid vastgesteld. Het besluit van actief grondbeleid heeft een richtinggevende koers gezet voor het verdere verloop van het project. Op dat moment is besloten een grote investering te doen door de aankoop van het eerste tuindersbedrijf. De kosten hiervan dienen deels terugverdiend te worden door de ontwikkeling van woningbouw.

In februari 2013 is het tweede tuindersbedrijf aangekocht. Met deze tweede aankoop heeft de gemeente één volledig uitwerkingsgebied, Roosenhorst (UWIII) in eigendom gekregen. In 2013 is in de projectaanpak een fasering aangebracht en de focus gelegd op de ontwikkeling van Roosenhorst. Na een uitgebreid besluitvormingsproces, over scenariokeuzes, verdichting van de bebouwing, alternatieven, doorlopen aanbestedingstraject, is een ontwikkelaar gevonden en het bestemmingsplan Roosenhorst in juli 2017 vastgesteld.

Nu er keuzes gemaakt zijn voor Roosenhorst en de kaders van de ontwikkeling staan resteert het laatste ontwikkelgebied Noortveer. Hiervoor zal eveneens het planologisch kader voor de ontwikkeling vastgesteld moeten worden. De gemeente beschikt niet over het volledig eigendom van Noortveer. Er is nog geen overeenstemming bereikt met de eigenaar van het laatste tuindersbedrijf. De aankooponderhandeling lijkt in een impasse te zijn gekomen. Het streven is om in de minne uit de grondaankoop te komen maar het college sluit een onteigeningsvoorstel aan de raad niet uit. In beide gevallen is een planologisch kader nodig.

Doel startnotitie

In het geldende bestemmingsplan Buitengebied uit 2011(zie bijlage 1) heeft het gebied een uit te werken bestemming "Overige-Uit te werken buitenplaats 2". De uitwerkingsmogelijkheid biedt onvoldoende waarborgen om de kwaliteit die wordt nagestreefd in dit gebied te realiseren. Ook maakt een nieuw bestemmingsplan het mogelijk om recentelijk vastgesteld beleid mee te nemen in de uiteindelijke planvorming van het gebied. Dit is de reden dat voor het gebied een nieuw bestemmingsplan wordt voorgesteld.

Doel van dit bestemmingsplan is voor het plangebied een ruimtelijk sturingskader te bieden dat gericht is op de gewenste herontwikkeling.

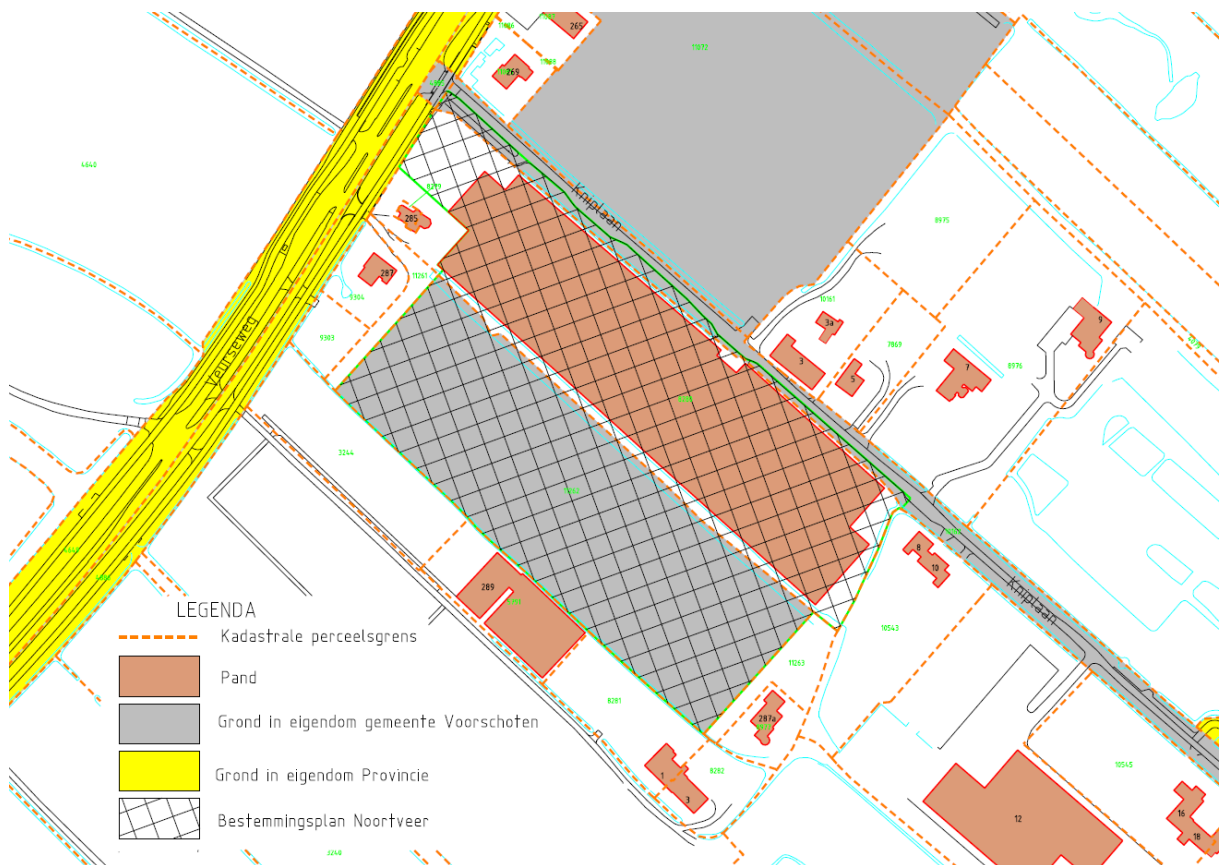
In lijn met het processchema bestemmingsplannen dat in december 2015 door de raad is vastgesteld, wil het college de gemeenteraad vóór de start van een bestemmingsplanprocedure betrekken bij de richting die met een nieuw op te stellen bestemmingsplan wordt ingeslagen.

Deze startnotitie is gericht op het benoemen en vastleggen van aandachtspunten/voorwaarden voor de verdere uitwerking van het plan. Met een beschrijving van reeds vastgestelde en locatiespecifieke beleidskaders wordt een basis geboden voor het benoemen van aandachtspunten/voorwaarden voor de uitwerking. Bovendien wordt ten behoeve van de uitvoering inzicht gegeven in de planning en de communicatie naar omwonenden / belanghebbenden.

Met het vaststellen van het startdocument geeft de gemeenteraad het startschot voor het opstellen van het bestemmingsplan en het starten van de ruimtelijke procedure van de ontwikkeling van Noortveer.

Begrenzing

Onderstaand kaartje geeft de plangrenzen van het op te stellen bestemmingsplan weer.



2. De kaders

Geldende beleidskaders

Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet een inventarisatie worden gemaakt van het geldende beleid op verschillende niveaus. Hieronder volgt een korte uiteenzetting van beleid om te kunnen bezien of de gewenste ontwikkeling nog steeds actueel is binnen de verschillende beleidskaders.

Rijksbeleid

De wettelijke basis voor het maken van bestemmingsplannen en structuurvisies is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening. Deze wettelijke basis is momenteel onderwerp van een ingrijpende stelsel-herziening. De inwerkingtreding van de Omgevingswet is afhankelijk van het parlementaire traject dat daarna volgt en wordt niet voor 1 januari 2020 verwacht.

In het aan de hand van deze startnotitie op te stellen bestemmingsplan voor het betreffende terrein wordt niet vooruit gelopen op deze wetgeving.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

In de SVIR en de monitor Infrastructuur en Ruimte zijn de nationale belangen beschreven. Buiten die belangen hebben de decentrale overheden (provincie en gemeenten) beleidsvrijheid. Het uitgangspunt is dat het Rijk taken decentraliseert of dereguleert (decentraal, tenzij...).

Provinciaal beleid

De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte in Zuid-Holland. De Visie ruimte en mobiliteit (VRM), Verordening ruimte en het Programma ruimte, vastgesteld op 9 juli 2014, geven op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer.

In het Programma ruimte van de provincie is voor dit gebied het volgende opgenomen.

Met de gemeente Voorschoten en Leidschendam-Voorburg zijn bestuurlijke afspraken gemaakt voor de ruimtelijke invulling van de Duivenvoordecorridor. De afspraken zijn gericht op het realiseren van een duurzame landschappelijke structuur en het waarborgen van een duurzame recreatiefunctie in een overwegend groen landschap. Dit betekent dat, ondanks dat de Duivenvoordecorridor gelegen is in een gebied met beschermingscategorie 1, waar aanpassing en transformatie niet is toegestaan, deze afspraken wel uitgevoerd kunnen worden. Voorwaarden hiervoor zijn:

- De ruimtelijke kwaliteit van dit gebied dient verbeterd te worden door het vervangen van de kassen en bedrijfsgebouwen die een oppervlak van 33 hectare innemen. Maximaal 15% van het

oppervlak van de gesloopte opstallen mag voor woongebouwen worden bestemd. De rest van de gronden wordt benut voor het realiseren van groendoelstellingen.

- Woningbouw is toegestaan mits de realisatie van de groenopgave en de recreatieve functie zich gelijktijdig zullen voltrekken.
- De glastuinbouw wordt gesaneerd, buitenplaatsen en bosschages worden hersteld en ontwikkeld en er wordt voorzien in recreatieve faciliteiten.
- Verrommeling van het landschap moet voorkomen worden. Stimuleren van ruimtelijke functies die bijdragen aan de openheid en het groene landelijk gebied, waarbij als doelstelling het saneren van ongewenste bebouwing geldt.
- Het beleid is erop gericht om dit gebied te transformeren tot relatief grootschalig, groen gebied met diverse recreatiemogelijkheden

Het project Duivenvoordecorridor, waarvan dit plangebied onderdeel uitmaakt, is gericht op het saneren van kassen en het toevoegen en herstellen van kenmerkende landschapselementen als groen en coulisselandschap. Zoals eerder aangegeven is hier van belang dat met de gemeente Voorschoten bestuurlijke afspraken zijn vastgelegd in het Bestuursconvenant Duivenvoordecorridor van 19 februari 2008. Deze zullen worden gerespecteerd.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Duivenvoorde 2005

De structuurvisie Duivenvoordecorridor voorziet conform de beleidsvoorwaarden van de hogere overheden in een sanering van de plaatselijke glastuinbouw in een stimulering van nieuwe groene en recreatief aantrekkelijke functies.

In de recentelijk vastgestelde structuurvisie Voorschoten 2015 wordt ingezet op het versterken van de extensieve recreatie zoals fietsen en wandelen in het Buitengebied. Verder is de ambitie om geen woningbouw in het buitengebied toe te staan anders dan transformatie of herontwikkeling van bestaande bebouwing, waarbij als uitgangspunt versterking van de bestaande kwaliteiten wordt gehanteerd. De uitzondering hierop zijn de reeds gemaakte afspraken zoals bijv. de Duivenvoordecorridor of Starrenburg III.

3. Specifieke kaders voor locatie Noortveer:

In het bestemmingsplan Noortveer worden de kaders vastgelegd waar de ontwikkeling aan moet voldoen. Voor Noortveer worden bij de opstelling van het bestemmingsplan de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Groen

- Binnen de locatie Noortveer moet minimaal 15.000 m2 groen, bestaande uit streekeigen groen, natuur en/of bos en/of grasland worden gerealiseerd

Ruimtelijke kwaliteit

- Beeldkwaliteitsplan Duivenvoordecorridor

In de Duivenvoordecorridor draait het om ruimtelijke kwaliteit. Voor ontwikkelingen in de Duivenvoordecorridor is een beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Bij de eerdere ontwikkellocaties Oranjepolder (Laantje van Van Wissen) en Roosenhorst is het meer algemene beeldkwaliteitsplan verder uitgewerkt in kwaliteitseisen door het Q team. Voor Noortveer worden op hoofdlijnen dezelfde beeldkwaliteitscriteria als Roosenhorst gehanteerd. Met het Q team zullen mogelijk aanvullende beeldkwaliteitseisen specifiek voor deze locatie worden opgesteld. Met deze kwaliteitscriteria zal rekening gehouden dienen te worden bij de ontwikkeling van een plan.

Woningen

Bebouwingsoppervlakte

Als kader voor het bestemmingsplan Noortveer wordt een maximum bebouwd oppervlak van 2.000 m2 aan woongebouwen meegegeven. Met 2.000 m2 bebouwd oppervlak wordt bedoeld netto bouwoppervlak. In het bestuursconvenant/uitgangspunten van de provincie wordt het uitgangspunt gehanteerd dat de footprint van de bebouwingsoppervlakte aan kassen en bedrijfsgebouwen (=100%) gereduceerd wordt naar 15% footprint bebouwingsoppervlakte aan woongebouwen. In het betreffende gebied stonden/staan circa 30.000 m2 aan kassen en bedrijfsgebouwen. Door te kiezen voor 2.000 m2 (6,7%) aan woongebouwen wordt ruimschoots voldaan aan bovengenoemde uitgangspunten. Tuinen, infrastructuur, groen en water vallen hier niet onder.

Hieronder een schematisch overzicht:

Percentage woongebouw/kassen

Oppervlakte voormalige kassen/bedrijfsgebouwen	30.319	m2	100%
Kader Noortveer te bouwen woonbebouwing	2.000	m2	6,6%
Oppervlakte groen	15.000	m2	49,5%
Beschikbare grond anders dan woonbebouwing	13.319	m2	43,9%

Percentage locatie Noortveer

Locatie Bestemmingsplan Noortveer (circa 3,7 ha)	37.000	m2	100%
Kader Noortveer te bebouwen woonbebouwing	2.000	m2	5,4%
Oppervlakte groen	15.000	m2	40,5%
Overig beschikbare grond	20.000	m2	54,1%

Voorwaarde voor deze ontwikkeling is dat alle kassen binnen het plangebied verdwijnen.

Woningbouwprogramma

Al reeds eerder heeft de gemeenteraad uitgesproken dat in de Duivenvoordecorridor geen sociale woningbouw gerealiseerd wordt. In het geldende bestemmingsplan worden appartementen, vrijstaande woningen en aaneengesloten woningen mogelijk gemaakt. Voor het bestemmingsplan wordt hierbij aangesloten.

Hoogte

De maximale hoogte van de woningen wordt gelijk gesteld aan de woninghoogte zoals deze in het bestemmingsplan Buitengebied zijn opgenomen.

- De maximale hoogte voor:

	Hoogte
Appartementen	14 meter
Vrijstaande woningen	9 meter
Aaneengesloten woningen	10,5 meter

Parkeren

De minimale parkeernorm is overgenomen van de regels zoals gesteld in het bestemmingsplan Buitengebied. Per woning geldt een minimale parkeernorm van 2,3 (zoveel mogelijk inpandig)

Onderzoeken in kader van bestemmingsplan

Voor de benodigde onderzoeken moet worden gedacht aan:

- Uitwerking van het beeldkwaliteitsplan;
- Geluidsonderzoek;
- Cultuurhistorisch onderzoek;
- Bodemonderzoek;
- Bodemgesteldheid;

- Explosieven onderzoek;
- Archeologisch onderzoek;
- Verkeersonderzoek;
- Behoeft onderzoek (ladder duurzame verstedelijking);
- Quick scan Flora en Fauna;
- Planschaderisicoanalyse
- Duurzaam bouwen/energie neutraal.

Stedenbouwkundig plan

Voor het plangebied ontbreekt op dit moment nog een stedenbouwkundig plan. Bij het ontwikkelen van een stedenbouwkundig plan spelen ook mogelijke belemmeringen of nog nader te onderzoeken aspecten een rol. Hierbij moet worden gedacht aan:

- Molenbiotoop van de Knipmolen;
- Ontsluiting van het gebied (tunnelmond);
- Ontsluiting van bestaande woning in het gebied;
- Bedrijven rond het gebied;
- Kabels en leidingen;
- Verbreding Kniplaan (profiel, bomenrij en ruitpad);
- Private afspraken

4. Nieuw bestemmingsplan

De stedenbouwkundige opzet moet worden vertaald naar een bestemmingsplan. Het nieuwe bestemmingsplan moet de beoogde ontwikkeling ruimtelijk en juridisch mogelijk maken. Een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, een toelichting en de regels. De gemeente zal het maken van het bestemmingsplan uitbesteden.

5. Communicatie

Voor het inrichten van het communicatietraject voor de totstandkoming van het bestemmingsplan Noortveer is het van belang om het volgende in kaart te brengen:

- met welke partijen en personen hebben we of krijgen we nog te maken;
- bepalen van verwachtingen; welke speelruimte is er nog
- de manieren van benaderen en al dan niet betrekken van partijen en personen.

Na vaststelling van de startnotitie zal het ontwerpbestemmingsplan worden opgesteld. Een van de onderdelen die hiervoor nodig is, is een stedenbouwkundig plan. Als het stedenbouwkundig plan in concept klaar is kan het worden voorgelegd. Hierop kunnen omwonenden en andere belanghebbenden reageren. Het stedenbouwkundig plan krijgt een vertaling in het bestemmingsplan.

Middelen

Zonder vooruit te lopen op de doelgroepenanalyse is er bij Roosenhorst voor gekozen bij de direct omwonenden van Roosenhorst op huisbezoek te gaan voor een persoonlijk gesprek. Dit heeft goed gewerkt en zal ook voor deze locatie worden toegepast. Verder maken we gebruik van de bestaande communicatiekanalen: persbericht, gemeentelijke website, www.duivenvoordecorridor.nl, www.ruimtelijkeplannen.nl en twitter. Ook het KCC wordt ingelicht.

De wettelijke overlegpartners worden per brief geïnformeerd en gevraagd om reactie.

6. Financieel kader

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, mits deze binnen de financiële kaders van de grondexploitatie blijft. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan Noortveer kunnen worden betaald uit het daarvoor geraamde budget in de grondexploitatie.

Met vaststelling van het bestemmingsplan Noortveer wordt in het gebied een bouwplan voorgenomen. De gemeente is op dit moment geen volledig eigenaar van de te ontwikkelen gronden in Noortveer en het verhaal van kosten van de grondexploitatie op de gronden die niet in eigendom zijn is ook niet anderszins verzekerd. Derhalve dient conform artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening gelijktijdig met het bestemmingsplan een Exploitatieplan te worden vastgesteld.

Indien voor het vaststellen van het bestemmingsplan Noortveer alsnog de gronden volledig worden verworven, of er een anterieure overeenkomst wordt gesloten, zal de noodzaak tot het vaststellen van een Exploitatieplan komen te vervallen.

Kosten van planschadeonderzoek en de daarin geraamde planschadevergoeding zijn verhaalbare kosten in het Exploitatieplan en kunnen derhalve worden verhaald met een Exploitatiebijdrage.

Bij ontwikkeling en gronduitgifte van gemeentelijke gronden worden conform beleidsmatig uitgangspunt van de gemeente Voorschoten de werkelijke planschadekosten verhaald op de ontwikkelende partij.

7. Planning

Het proces kent 3 fases:

Fase 1: Vaststelling startnotitie

- Maken stedenbouwkundige plan;
- Vooroverleg partners en adviesorganen;
- Opstellen ontwerp bestemmingsplan;

Fase 2: Vrijgeven ontwerp bestemmingsplan:

- Besluit B&W ;
- Publicatie + ter inzagelegging; binnen 2 weken na B&W besluit;
- Zienswijzeperiode op het ontwerp bestemmingsplan; 6 weken

Fase 3: Vaststelling bestemmingsplan:

- B&W bereiden nota van beantwoording, nota van wijzigingen en beslisdocumenten raadsvoorstel en raadsbesluit voor;
- Behandeling in de raadsie. WRG
- Vaststelling nota van beantwoording zienswijzen, nota van wijzigingen en vaststelling bestemmingsplan door de raad: binnen 12 weken na einde van de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan(termijn van orde).

Bijlage 1 Bestemmingsplan Buitengebied