



VOORBLAD

Adviesnota aan de Raad

Registratienummer: 3819
Datum: 7 juli 2014

Soort Voorstel: Adviesnota
Onderwerp: Vaststelling Bestemmingsplan De Gouden Leeuw e.o.
Portefeuillehouder: Wethouder Bremer
Programma: 4. Ruimte en Verkeer

Kernboodschap:
Bijlagen: 3 bijlagen
Stukken ter inzage: nee
Beslispunten:

- akkoord te gaan met de bijgevoegde reactie op de ingekomen zienswijzen;
- akkoord te gaan met de bijgevoegde nota van wijzigingen en het bestemmingsplan De Gouden Leeuw e.o. op grond hiervan met de digitale planidentificatie NL.IMRO.0626.2014DeGoudenleeuw-BP40 gewijzigd vast te stellen;
- Burgemeester en wethouders te machtigen om ondergeschikte en/of redactionele wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen;
- Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening voor het gebied geen exploitatieplan vast te stellen.



Adviesnota aan de Raad

Onderwerp

Vaststelling Bestemmingsplan De Gouden Leeuw e.o.

Inleiding

In februari 2012 heeft het college een programma van eisen opgesteld dat als kader dient voor de beoogde ontwikkelingen op deze locatie. Het college heeft de raad via een informatiebrief (documentnummer 3343/1) en een presentatie aan de commissie WRG van 15 maart 2012 geïnformeerd over de inhoud van dit programma van eisen en de doelen die we als gemeente nastreven voor dit gebied. Dit programma van eisen is nu uitgewerkt in het bestemmingsplan. De Gouden Leeuw e.o. Ook de uitbreiding van de Gouden Leeuw, die in januari 2010 door de raad is goedgekeurd als uitgangspunt voor verdere uitwerking, is verwerkt in dit bestemmingsplan. Tenslotte is het al in 2011 door u vastgestelde bestemmingsplan "Veurseweg 214 e.o." één op één overgenomen in dit nieuwe bestemmingsplan. Het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen en naar aanleiding hiervan zijn zeven zienswijzen ingediend. Alle ingediende zienswijzen zijn ontvankelijk. Enkele van die zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan op onderdelen te wijzigen. Ook worden enkele ambtelijke wijzigingen voorgesteld. Deze wijzigingen betreffen slechts tekstuele correcties. Met deze wijzigingen kan het bestemmingsplan nu worden vastgesteld.

Beslispunten

- akkoord te gaan met de bijgevoegde reactie op de ingekomen zienswijzen;
- akkoord te gaan met de bijgevoegde nota van wijzigingen en het bestemmingsplan De Gouden Leeuw e.o. op grond hiervan met de digitale planidentificatie NL.IMRO.0626.2014DeGoudenleeuw-BP40 gewijzigd vast te stellen;
- Burgemeester en wethouders te machtigen om ondergeschikte en/of redactionele wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen;
- Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening voor het gebied geen exploitatieplan vast te stellen.

Beoogd effect

Ruimte bieden in het bestemmingsplan voor het bedrijf Van der Valk om de ontwikkelde toekomstvisie te realiseren en een actueel planologisch kader te bieden voor het totale plangebied.

Argumenten

1.1 Met het bestemmingsplan wordt ruimte geboden aan Van der Valk om het bedrijf toekomstbestendig te maken.

In samenwerking met de gemeente heeft Van der Valk een toekomstvisie voor het bedrijf en het gebied rondom hotel/restaurant De Gouden Leeuw opgesteld. Hieruit is naar voren gekomen dat de wens bestaat het hotel/restaurant De Gouden Leeuw uit te breiden, de bedrijfsruimte te moderniseren en gedeeltelijk uit te breiden en daarnaast een wellness centrum en een boerderijcluster te ontwikkelen. Het nieuwe bestemmingsplan biedt planologisch ruimte aan deze



ontwikkeling, maar maakt tevens ook de voorwaarden waaraan die ontwikkeling moet voldoen concreet.

1.2 Met het bestemmingsplan wordt de ruimtelijke kwaliteit binnen het plangebied vergroot.

Onderdeel van het plan is om de ruimtelijke kwaliteit binnen het plangebied te vergroten en de fysieke en visuele verbinding met het buitengebied te verbeteren door een opschoning van het achter de Gouden Leeuw gelegen agrarische gebied.

Ten opzichte van het programma van eisen die deze kwaliteitsverbetering moest borgen, zijn de locaties voor het wellness centrum en het boerderijcluster aangepast. De locaties zoals die in het PvE zijn afgebeeld waren echter slechts zoeklocaties en de nieuwe locaties passen nog steeds binnen de uitgangspunten van dit programma van eisen. Het boerderijcluster is verplaatst mede naar aanleiding van zienswijzen van omwonenden. De wellness is verplaatst om de bedrijfsruimte in het bestemmingsplan bereikbaar te houden voor het toekomstige inpandige laden en lossen.

1.3 De ingediende zienswijzen vormen op enkele punten aanleiding om het plan aan te passen.

Hiermee wordt tegemoet gekomen aan bepaalde wensen van omwonenden. Een samenvatting van de zienswijzen, de reactie van de gemeente hierop en de nota van wijzigingen zijn respectievelijk bijgevoegd als bijlage 1 en 2.

1.4 De ambtshalve wijzigingen herstellen onvolkomenheden in het bestemmingsplan.

Ten opzichte van het voorontwerp–bestemmingsplan is het boerderijcluster (gemengde bestemming) verplaatst. Er zijn geen zienswijzen ingediend op deze verplaatsing en daardoor moet de verplaatsing in de toelichting van het bestemmingsplan worden verwerkt. Daarnaast zijn nog enkele tekstuele correcties doorgevoerd.

1.5 Burgemeester en wethouders kunnen 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 uw college te machtigen om ondergeschikte en redactionele aanpassingen aan te brengen in het door u vastgestelde bestemmingsplan. Het gaat daarbij om wijzigingen die niet in de nota van wijzigingen 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.

1.6 Er is geen noodzaak om een exploitatieplan vast te stellen.

Artikel 6.12 van de Wro geeft aan dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen voor gronden waarop een bouwplan (conform de definitie uit artikel 6.2.1 Bro) is voorgenomen. In dat geval kan de gemeente eventueel te maken kosten verhalen op derden. De kosten welke te maken hebben met de onderbouwingen en onderzoeken t.b.v. de geboden uitbreidingsmogelijkheden worden, zoals overeengekomen met de initiatiefnemer, gedragen door deze initiatiefnemer. Aangezien dit bestemmingsplan in grote mate een conserverend bestemmingsplan betreft, is dit voor een groot deel een wettelijk verplichte herziening die ook zonder opnemen van de uitbreidingsmogelijkheden uitgevoerd had moeten worden. De overige ambtelijke kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan zijn dan ook voor rekening van de gemeente. Derhalve is er geen sprake van verhaalbare kosten en is het niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen.



Adviesnota aan de Raad

Kanttekeningen

1.1 Reclamanten hebben de mogelijkheid om in beroep te gaan tegen het besluit tot vaststelling. Niet alle zienswijzen leiden tot aanpassingen van het bestemmingsplan. 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 uw besluit en daarom beroep indienen bij de Raad van State. Dit is een standaard risico wat bij elk ruimtelijk besluit (waartegen bezwaar en beroep open staat) aanwezig is. Dit risico is dan ook geen argument om wel mee te werken aan de verzoeken.

Burgerparticipatie

Omwonenden zijn in een vroeg stadium betrokken en hebben een bijdrage geleverd aan het opstellen van het programma van eisen voor het plangebied. Dit PvE is vervolgens vertaald in een niet wettelijk verplicht voorontwerp bestemmingsplan wat gepresenteerd is aan omwonenden tijdens een informatieavond. Op dit voorontwerp zijn zienswijzen ingediend die vervolgens op onderdelen geleid hebben tot aanpassingen van het ontwerp bestemmingsplan. Ook de zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan hebben geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Communicatie

De indieners van de zienswijzen zullen schriftelijk op de hoogte gesteld worden van de besluitvorming en de verdere procedure. De (gewijzigde) vaststelling zal op de gemeentelijke website, in de gemeenterubriek en in de Staatscourant bekend worden gemaakt. Het vastgestelde plan zal op www.ruimtelijkeplannen.nl beschikbaar worden gesteld.

Financiën

Eventuele uit te betalen planschade wordt verhaald op Van der Valk via een planschadeovereenkomst.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

secretaris

burgemeester



Besluit

Registratienummer: 3819

De raad der gemeente Voorschoten;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 mei 2014,

besluit:

- akkoord te gaan met de bijgevoegde reactie op de ingekomen zienswijzen;
- akkoord te gaan met de bijgevoegde nota van wijzigingen en het bestemmingsplan De Gouden Leeuw e.o. op grond hiervan met de digitale planidentificatie NL.IMRO.0626.2014DeGoudenleeuw-BP40 gewijzigd vast te stellen;
- Burgemeester en wethouders te machtigen om ondergeschikte en/of redactionele wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen;
- Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening voor het gebied geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad der gemeente Voorschoten, gehouden op 10 juli 2014.

de griffier,

de voorzitter,