Gemeente Voorschoten

VOORBLAD Voorstel aan de Raad

Zaaknummer:	Z/21/055708/271639
Datum collegebesluit:	dinsdag 23 november 2021
Datum commissie B&B:	donderdag 9 december 2021
Datum raadsvergadering:	donderdag 16 december 2021
Soort Voorstel:	Adviesnota
Onderwerp:	vaststellen bestemmingsplan Buitenplaats Huize Bijdorp
Portefeuillehouder:	Wethouder Cramwinckel
Programma:	8.1 Bouwen en Wonen

Kernboodschap:

Met de vaststelling van het bestemmingsplan Buitenplaats Huize Bijdorp wordt het planologisch kader vastgelegd voor de omzetting van de maatschappelijke bestemming /religieus naar een natuur- en woonbestemming. De buitenplaats krijgt een publieke functie. Het klooster wordt herontwikkeld tot een woon- en verblijfplaats voor jong en oud en met zorg voor elkaar zoals dit past binnen de waarden van de congregatie Dominicanessen van Voorschoten en het gemeentelijk en provinciaal beleid. De herbestemming maakt het mogelijk om circa 80 zorgplaatsen en 107 wooneenheden te ontwikkelen binnen het groene kader van de buitenplaats. Dat betekent een toename van 102 woningen/wooneenheden met een verdeling van 60% sociaal en 28 % vrije sector.

Bijlagen:

1. Nota van beantwoording Buitenplaats Huize Bijdorp
2. Bestemmingsplan Buitenplaats Huize Bijdorp; Toelichting, regels & verbeelding
3. begrotingswijziging

Beslispunten

1. De nota van beantwoording Buitenplaats Huize Bijdorp vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan Buitenplaats Huize Bijdorp met de digitale planidentificatie NL.IMRO.0626.BPHUIZEBIJDORP-BP30 (bijlage 2) gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp;
3. Het college van burgemeester en wethouders te machtigen om ondergeschikte en/of redactionele wijzigingen in het bestemmingsplan Buitenplaats Huize Bijdorp aan te brengen;
4. Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening te besluiten om voor het plangebied geen exploitatieplan vast te stellen;
5. De opbrengsten uit wettelijk kostenverhaal ad €70.000 als voordeel op de begroting 2022 te brengen;
6. Een budget van € 276.250, als bijdrage aan de exploitatie, aan de Congregatie beschikbaar te stellen in de begroting 2022, programma 8, taakveld

8.3 Bouwen en wonen, te dekken uit de subsidie Knelpuntenpot van de provincie Zuid-Holland;
7. Eenmalig een budget van € 250.000 als bijdrage in de kosten van inrichting en herstel van de buitenplaats beschikbaar te stellen op de begroting 2022, programma 8, taakveld 8.3 Bouwen en wonen, te dekken uit een eenmalige onttrekking uit de concernreserve;
8. De bijbehorende begrotingswijziging vast te stellen.

Adviesnota aan de Raad

Relatie met:

☐ Agendapunt:
☐ Toezegging:
☐ Amendement/motie:
☐ Schriftelijke vragen:

Onderwerp
Vaststellen bestemmingsplan Buitenplaats Huize Bijdorp

Samenvatting
Op 11 juni 2020 heeft u een aantal kaderstellende besluiten genomen over de doorontwikkeling van Huize Bijdorp. Bij uw raad is draagvlak en waardering gebleken voor de inhoud van de plannen voor de doorontwikkeling, de zogenaamde ID-kaart en de spelregelkaart en het participatieproces.

Als vervolg hierop is het ontwerp bestemmingsplan 'Huize Bijdorp' vanaf dinsdag 20 juli 2021 tot en met maandag 13 september 2021 ter inzage gelegd. Gedurende die termijn zijn zeven zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in een Nota van beantwoording.

Thans ligt het bestemmingsplan ter vaststelling voor. De vaststelling van het bestemmingsplan is een bevoegdheid van uw raad.

Beoogd effect
Vaststelling van een ruimtelijk kader voor de herontwikkeling van buitenplaats Huize Bijdorp; Veurseweg 3 in Voorschoten.

Argumenten
1.1 Tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn zeven zienswijzen ingediend.
De zeven zienswijzen die zijn ingediend zijn alle binnen de termijn ingediend en dus ontvankelijk. Deze dienen te worden beantwoord en aan de hand daarvan wordt een besluit genomen over de vaststelling van het bestemmingsplan Huize Bijdorp.
De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota beantwoording (zie bijlage 1). In de Nota van beantwoording is in de laatste kolom aangegeven op welke punten de zienswijzen aanleiding geven tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.2 Een deel van de zienswijzen dient te leiden tot een aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan Huize Bijdorp.

Er zijn zeven zienswijzen ingediend tegen het bestemmingsplan. Een deel van de zienswijzen heeft betrekking op bebouwing van de bungalowlocatie. Ook de Provincie heeft op dat punt een zienswijze ingediend. In het ontwerp bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen om binnen een gebied van 5.000 m2 binnen de bestemming Natuur ter hoogte van de zogenaamde bungalowlocatie 12 woningen te bouwen met een totale oppervlakte voor woningen en bijbehorende tuinen van 1.300 m2 en nog eens 700 m2 ten behoeve van verharding en gemeenschappelijke voorzieningen. De Provincie kan weliswaar instemmen met deze 2.000 m2 maar verzoekt wel om het zoekgebied te verkleinen en zo dicht mogelijk bij die 2.000 m2 te blijven.

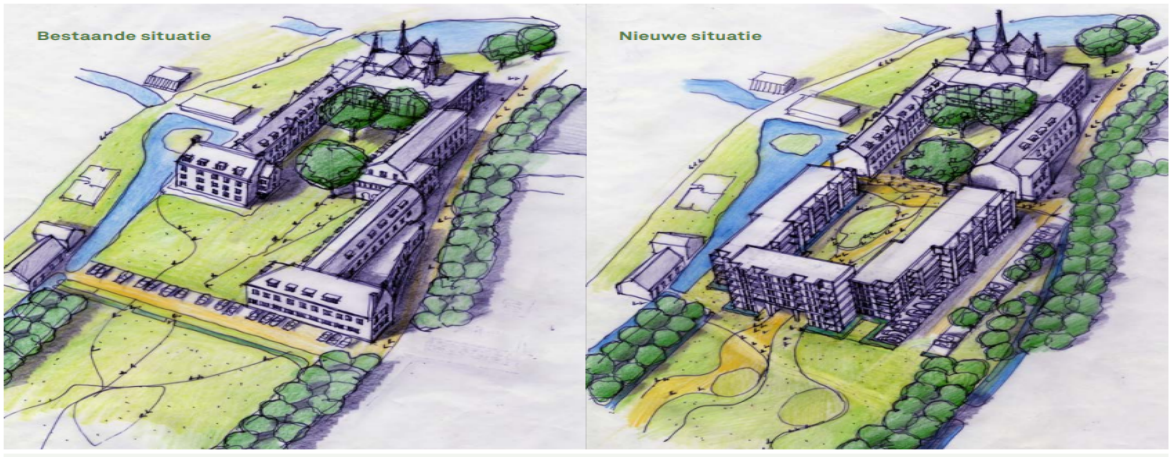
Het Cuypersgenootschap en de Bond van Heemschut zijn van mening dat er een nader bouwhistorisch onderzoek dient te worden ingesteld. Zij zijn van mening dat ook het te slopen Nieuwe pensionaat en de aanwezige bijgebouwen gehandhaafd dienen te blijven omdat deze een weerspiegeling geven van de geschiedenis van klooster en school.

De Vereniging Bomenbond Rijnland is tegen de aantasting van de landschappelijke structuur, vooral tegen de bebouwing van de bungalowlocatie.

De zienswijzen zijn alle beantwoord. Naar aanleiding van de opmerkingen van de Provincie stellen wij u voor het zoekgebied voor de bungalowlocatie te verkleinen van 5.000 m2 naar 3.000 m2 op basis van een nog gedetailleerder bebouwingsvoorstel. Wij stellen voor om de zienswijzen van Cuypersgenootschap, Bond van Heemschut en Vereniging Bomenbond ongegrond te verklaren met verwijzing naar enerzijds het zeer zorgvuldige bouwhistorisch onderzoek en anderzijds met verwijzing naar het sociaal -maatschappelijk programma en de noodzakelijke voorwaarden voor behoud en doorontwikkeling van de locatie. Een transformatie van het gehele gebouw is zowel bouwtechnisch, programmatisch als kostentechnisch niet verantwoord en kan gezien de sociaal-maatschappelijke doelstellingen niet leiden tot een haalbaar plan. Wij constateren dat de huidige eigenaar veel moeite heeft genomen om uitgaande van haar eigen waarden te komen tot een goede toekomstbestendige herbestemming en herontwikkeling van de buitenplaats. Er heeft een integrale afweging plaatsgevonden, uitgaande van diverse sociale, maatschappelijke, bouwhistorische en landschappelijke doelstellingen. Per saldo ligt er een plan waarbij een toekomstgerichte bestemming wordt gerealiseerd waarbij de relevante waarden uitgaande van die doelstellingen en financiële haalbaarheid zo goed mogelijk worden beschermd en behouden. De bouwhistorie is één belangrijk aspect en speelt in de totaalafweging voor het behoud van de kwaliteit buitenplaats een belangrijke rol. In de zienswijze wordt de bouwhistorie als zodanig centraal gesteld, terwijl dit in de visie van de gemeente één van de doelstellingen is. Wij constateren dat deze bredere afweging die nodig is om tot een maximaal behoud van de kwaliteiten van de buitenplaats te komen heeft geleid tot een op een aantal aspecten zeer waardevol plan. Er is een grondige analyse gemaakt van een aantal belangrijke aspecten. Niet alles kan behouden blijven. Behoud van de buitenplaats als geheel is belangrijker dan het vasthouden aan het behoud van (indifferente) onderdelen.

Wij stellen voor de overige zienswijzen ongegrond te verklaren, behalve voor zover die betrekking hebben op dezelfde onderwerpen als de zienswijze van de Provincie en de zienswijzen vanuit het Roucooppark en de OGLV.

Met de Provincie is nader overleg gepleegd over de beantwoording van de zienswijze. Het overleg had met name betrekking op de bebouwing van de zogenaamde bungalowlocatie. Aan de hand van een schetsmatige invulling is onderbouwd dat de landschappelijke en natuurwaarden in vergelijking met de huidige situatie goed behouden kunnen blijven. Samen met de Provincie is ambtelijk geconstateerd en bevestigd dat de beantwoording past in het provinciaal beleid. De Provincie bleek begrip te kunnen opbrengen voor de mogelijkheid om enige flexibiliteit toe te kennen voor dit onderdeel en vindt het terugbrengen van het zoekgebied van 5.000 naar 3.000 m2 in overeenstemming met de afwijkingsmogelijkheid in de provinciale Omgevingsverordening voor wat betreft het Natuurnetwerk Nederland.
Verder is met de Provincie overlegd over de bestemming van de boomgaard. Deze is gelegen binnen het Natuurnetwerk Nederland. De Provincie gaf de voorkeur aan een bestemming Natuur, terwijl in het ontwerp bestemmingsplan de bestemming Tuin was toegekend aan dit perceelsgedeelte. Het is van belang om de boomgaard als zodanig te behouden. Derhalve is meegegaan met het verzoek van de provincie en is bestemming Natuur aan de boomgaard toegekend, maar wel met de nadere aanduiding 'boomgaard'.



2.1 Het voorstel past in het ingezette beleid
Het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan past binnen de kaders van uw raadsbesluit van 11 juni 2020. U heeft toen besloten om met waardering kennis te nemen van de ID-card en de spelregelkaart voor de doorontwikkeling van Huize Bijdorp en vast te stellen dat een zorgvuldig participatietraject is gelopen. Tevens heeft u zich uitgesproken dat de ID-card en de spelregelkaart een goede en nuttige basis vormen voor de doorontwikkeling van Huize Bijdorp. U stelde verder de routekaart RO vast voor de verdere procedure en besloot tenslotte om in een nader overleg met Congregatie en Provincie de eventuele strijdigheden met bestaand beleid zo goed mogelijk op te lossen.

2.2 In het voorstel tot gewijzigde vaststelling zijn de conclusies in de Nota van zienswijzen meegenomen
In de Nota van beantwoording zijn de aanpassingen van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp reeds verwerkt.

3.1 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 het college te machtigen om ondergeschikte en redactionele aanpassingen aan te brengen in het vast te stellen bestemmingsplan. 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 van de Wro geeft aan dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarvoor een bestemmingsplan wordt voorbereid. De raad kan hiervan afwijken. Met de Congregatie is een zogenaamde anterieure overeenkomst gesloten, waarin het verplichte kostenverhaal is geregeld en ook overige afspraken zijn gemaakt over inrichting en beheer en waarborgen dat de gemaakte afspraken ook worden nagekomen.

De kosten voor bestemmingsplan en onderzoeken en de overige advieskosten worden volledig gedragen door de Congregatie.

Er is dan ook geen noodzaak om een exploitatieplan op te stellen. Het plan voorziet wel in een ruimtelijke ontwikkeling, maar deze vindt plaats op particuliere gronden. Uw raad wordt daarom voorgesteld voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

4.2 In de anterieure overeenkomst is de verkoop opgenomen van een perceel van 1.300 m2 aan het Lindepad

Het aanleggen van een nieuwe parkeerplaats op de buitenplaats betekent een potentiële aantasting van de landschappelijke structuur en het Natuurnetwerk. Daarom is een oplossing gezocht net buiten de buitenplaats. Aan het Lindepad is een locatie aanwezig met een speelvoorziening. Overeengekomen is dat die speelvoorziening wordt gecompenseerd binnen de grenzen van de buitenplaats. Voor wat betreft de prijs is rekening gehouden met het grondprijzenbeleid voor de functie parkeren vanuit de voorwaarde dat deze locatie ingericht dient te worden als parkeerplaats en ook als zodanig in gebruik moet blijven.
Noot: Mocht uit de stedenbouwkundige visie op het centrum blijken dat het beter is om dit veldje te betrekken in een meer optimale invulling van het Burgemeester van der Haarplein, dan gaan wij hierover met de nieuwe eigenaar is gesprek. Voorwaarde blijft dat er voldoende parkeercapaciteit voor Bijdorp aanwezig is.

6.1 In de anterieure overeenkomst is overeengekomen een toegezegde subsidie onder voorwaarden wordt doorgegeven aan de Congregatie

Van de Provincie Zuid Holland is voor de herontwikkeling van Huize Bijdorp een subsidie-beschikking ontvangen uit de zogenaamde knelpuntenpot van € 276.250. Het bedrag dat onder voorwaarden aan de gemeente wordt toegekend is bedoeld om sociale woningbouw te stimuleren en kan onder dezelfde voorwaarden als gesteld in de beschikking worden toegekend aan de Congregatie. Het belang van versnelde realisatie is hiermee gediend. Voor de gemeente is dit budgettair neutraal.

7.1 In de anterieure overeenkomst is onder voorbehoud een eenmalige bijdrage toegezegd ten behoeve van het geschikt maken van de buitenplaats voor de openstelling

Uitgangspunt is dat de kosten van het herstel en de inrichting van het park worden gedekt uit de opbrengsten van de ontwikkeling. Het risico is voor de ontwikkelaar. Toch zijn er een tweetal redenen om hier een uitzondering te maken op dit principe. Onderdeel van de afspraken is namelijk dat voor onbepaalde tijd afspraken zijn gemaakt over openstelling van de buitenplaats, zodat de inwoners en bezoekers van Voorschoten in de toekomst kunnen genieten van dit unieke gebied. Het park krijgt dus een publieke functie. Met de openstelling willen we de verbinding tussen Bijdorp met Voorschoten in het algemeen en het centrum in het bijzonder versterken. Om dat mogelijk te maken zal enerzijds een aanzienlijke investering door de Congregatie moeten worden gedaan in de landschappelijke inrichting van de buitenplaats. Maar daarnaast zullen jaarlijks door de Congregatie extra kosten moeten worden gemaakt in de vorm van extra beheer en toezicht om deze openstelling mogelijk te maken. Kosten die niet in relatie staan tot een normale, private exploitatie van het plan. De Congregatie kiest vanuit haar doelstellingen bewust voor een sociaal maatschappelijk programma. Er worden overwegend woningen gebouwd in de zorg en het beschermd wonen, waarvan een groot deel in de sociale huur. Daarnaast wordt de bestaande landschappelijke structuur van de buitenplaats niet alleen behouden en versterkt voor de toekomst, maar ook zeer extensief bebouwd en worden inrichtingsmaatregelen genomen om de aantrekkelijkheid te verhogen. Kortom, hier speelt een hoger maatschappelijk belang voor Voorschoten. In de anterieure overeenkomst is vastgelegd dat deze opwaardering en het jaarlijkse beheer zullen moeten gaan plaatsvinden en is de openstelling verzekerd in de vorm van een zogenaamde kwalitatieve verplichting. De kosten van het beheer en de exploitatie van het park zijn voor rekening van de Congregatie of haar rechtsopvolger.

Om de Congregatie te faciliteren en te ondersteunen wordt voorgesteld een eenmalige bijdrage te doen van € 250.000,--. Dat bedrag is dan een vergoeding voor de extra kosten van (her)inrichting, beheer en toezicht vanwege de openstelling gedurende de eerste 5 jaar. Na die periode zal de Congregatie die kosten volledig zelf moeten gaan voldoen. Wij menen dat hiervoor, gezien de maatschappelijke doelstellingen en het belang van Voorschoten, voldoende redenen zijn, Wij voegen hieraan toe dat deze bijdrage zal worden betaald in twee delen. Het eerste deel zal worden betaald nadat een aanvang is gemaakt met de herinrichtingswerkzaamheden van de parkstructuur én er een reëel uitgewerkt bouwplan is overgelegd, dat als zodanig past in het vastgestelde bestemmingsplan. De Congregatie onderzoekt thans of deze eenmalige bijdrage kan worden gecombineerd met een bijdrage vanuit een andere bron, zoals het Europese Leaderprogramma, zodat een financiële hefboom ontstaat.

Kanttekeningen

1.1 Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is beroep mogelijk

Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is beroep mogelijk. Degene die beroep instelt dient een zienswijze te hebben ingediend of te kunnen aantonen daartoe redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest en belanghebbende te zijn.

1.2 Naar aanleiding van opmerkingen van de commissie Welstand & Cultureel Erfgoed over onvoldoende kwaliteit in de nieuwbouw achter het klooster zijn maatregelen genomen.

De WCE geeft aan dat de nieuwbouw bij het klooster te zwaar is om kwaliteit te kunnen leveren. Het slopen van het nieuwe pensionaat zou gekoppeld moeten zijn aan een kwaliteitsimpuls. Die wordt nog niet herkend. Echter genoemde alternatieven als meer urban villa’s zijn strijdig met andere uitgangspunten. De provincie was juist voorstander van het nog zwaarder maken van de

uitbreiding van het klooster en wil het natuurnetwerk verder ontzien. De richting van de U-vorm brengt in de ogen van WCE het gevaar dat de architectuur te doorsnee wordt. En dat zou onrecht doen aan de buitenplaats. Er ligt nog geen ontwerp. Naar aanleiding van het advies van de WCE is het Beeldkwaliteitsplan nogmaals bijgewerkt. In de paragraaf 'Het klooster en entreegebied' is nu een onderbouwing opgenomen, zijn de uitgangspunten voor beeldkwaliteit meer beschreven vanuit wat het gebouw moet doen in reactie met zijn omgeving en de huidige bebouwing. Er zijn tevens andere varianten dan de U-vorm beschreven die voor het ontwerpproces wat meer mogelijkheden geven. Dit alles zal doorwerken in het nog op te stellen ontwerp. Het maatschappelijke programma conform de wens van de zusters maakt het noodzakelijk dat er kostendragers worden toegevoegd. Alles afwegend lijkt het voorliggende bestemmingsplan inclusief Beeldkwaliteitsplan de beste balans te leveren tussen alle wensen en mogelijkheden. In de uitwerking van de bouwplannen zal de zorg van de WCE extra aandacht moeten krijgen.

1.3 De kans is aanwezig dat de exploitatie van de ontwikkeling een tekort oplevert.
Gegeven de nadrukkelijke wens van de congregatie om een sociaal maatschappelijk bouwprogramma te realiseren is de kans reëel dat de exploitatie van de ontwikkeling sec een tekort oplevert (zie ook kanttekening 1.4).
In het bestemmingsplan voor Huize Bijdorp is vastgelegd dat het plan economisch uitvoerbaar is. Het risico van een tekort en de economische uitvoerbaarheid lijken op gespannen voet met elkaar te staan. Een bestemmingsplan is formeel economisch uitvoerbaar als bij globaal onderzoek blijkt dat de kosten door de opbrengsten kunnen worden gedekt. De Congregatie heeft verklaard dat een eventueel tekort anderszins zal worden afgedekt. Daarmee is het plan formeel economisch uitvoerbaar en kan het bestemmingsplan worden vastgesteld.

1.4 Er is een scenario denkbaar dat de markt geen interesse heeft in de ontwikkeling die met het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt
Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot een herontwikkeling. Dit is geen verplichting. Het betreft hier een bijzonder programma met een groot deel sociaal en zorg. Dat is zo vastgelegd in zowel het bestemmingsplan als in de anterieure overeenkomst en vloeit voort uit de gekozen en door de gemeente gesteunde uitgangspunten. Dit bijzondere programma dient te worden gerealiseerd op een klein deel van het perceel van de Buitenplaats, met respect voor de bijzondere cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Dit overeenkomstig de randvoorwaarden van zowel de gemeente als de provincie. Een hoog ambitieniveau dus en daarom met een hoger risicoprofiel dan een doorsnee-herontwikkeling. De kans is dan ook aanwezig dat de exploitatie sec een tekort oplevert. Het risico op een geslaagde realisatie van de herontwikkeling die met het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, ligt evenwel voor 100 % bij de Congregatie. Een garantstelling is onderdeel van de anterieure overeenkomst. Mocht de markt de ontwikkeling niet oppakken, dan gaat het plan niet door en lijdt de gemeente geen schade. In de anterieure overeenkomst is dat nog eens nadrukkelijk neergelegd en bevestigd.

1.5 Het indicatieve bouwprogramma is `omgekeerd evenredig' met wat we van een gangbaar woningbouwproject mogen verwachten
Op meerder plaatsen in dit raadsvoorstel is gerefereerd naar het bijzonder bouwprogramma voor de buitenplaats Huize Bijdorp. Bijzonder vanwege het sociaal maatschappelijk karakter. Anders dan wij gewend zijn kent dit indicatieve programma 28% vrije sector woningen, 60% sociale woningen of wooneenheden en 12 % woningen in het middensegment. Waar we in andere projecten sturen op 25% sociale woningen, zien we hier een omgekeerd beeld.

Onderstaand is het beoogde programma in een tabel overzichtelijk weergegeven. Het indicatieve bouwprogramma is als bijlage aan de anterieure overeenkomst gekoppeld.

	segment	zorg Marente (sociaal)	wonen sociaal	won. middel duur	won. duur > 310K >1.000 huur	Bijzonderheden
Hoofdgebouw bestaand						
permanente zorgplaatsen WLZ (Marente)	sociaal	47				
tijdelijke zorgplaatsen ELV (Marente)	sociaal	10				
Kloosterhof nieuwbouw						
wonen kwetsbare doelgroep	sociaal		18			niet zelfstandige eenheden, met huiskamer
permanente zorgplaatsen WLZ	sociaal	24				niet zelfstandige eenheden, met huiskamer
wonen studenten, starters, personeel	sociaal		12			niet zelfstandige eenheden, met huiskamer
appartementen middelduur	huur middelduur			22		
appartementen duur	huur duur				40	
Wasserij						
appartementen	sociaal		2			
Hooiland						
grondgebonden woningen	koop duur				12	
aantal eenheden		81	32	22	52	
		43%	17%	12%	28%	
		187				

In de anterieure overeenkomst is tevens vastgelegd dat ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van het aandeel sociale huurwoningen in het bidboek een intentieverklaring van een toegelaten instelling (corporatie) wordt opgenomen.

1.6 De kernwaarden van Bijdorp worden publiekrechtelijk en privaatrechtelijk geborgd .
De ID-kaart `Huize Bijdorp in perspectief' beschrijft de kernwaarden van de zusters Dominicanessen. De vier kernwaarden van de zusters Dominicanessen zijn: bron van inspiratie, gemeenschap, contemplatie en apostolaat. Kijkend naar de buitenplaats Bijdorp vertaalt de ID-kaart deze kernwaarden naar: zingeving, nabij zijn, jong en oud, natuurlijk en geborgenheid. Het bijzonder programma, het bestemmingsplan en het herstel en de openstelling van de buitenplaats geven hier een concrete invulling aan. De formele borging van de kernwaarden zit publiekrechtelijk in het vast te stellen bestemmingsplan en privaatrechtelijk in de anterieure overeenkomst en de constructie van de op te richten erfgoedstichting als rechtsopvolger van de congregatie.

Inwonersparticipatie
Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan heeft een uitvoerig participatietraject plaatsgevonden. U heeft hiervan kennis kunnen nemen en het participatieverslag is onderdeel van de toelichting op het bestemmingsplan.
Wij constateren dat er in de omgeving veel draagvlak is voor de bebouwings- en inrichtingsvoorstellen. De uitkomsten van de participatie zijn verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.

Communicatie
De vaststelling door de gemeenteraad wordt bekend gemaakt. De gemeente publiceert vanaf 1 januari 2015 de gemeentelijke bekendmakingen alleen nog digitaal via www.officielebekendmakingen.nl en www.overheid.nl.

Financiën
Er zijn voor het vaststellen en voorbereiden van het bestemmingsplan geen kosten voor de gemeente. De aanvrager heeft op eigen kosten een bestemmingsplan laten opstellen en de noodzakelijke onderzoeken laten uitvoeren. De toetsing door de gemeente is extern begeleid. Deze externe begeleiding was mogelijk door een subsidie van de Vliegende brigade van de Provincie Zuid Holland.

In een opgestelde Anterieure Overeenkomst is in financiële zin het volgende opgenomen:

1. Van de Provincie Zuid Holland is een subsidiebeschikking ontvangen uit de zogenaamde knelpuntenpot van € 276.250. Het bedrag dat aan de gemeente wordt toegekend is bedoeld om sociale woningbouw te stimuleren en kan onder dezelfde voorwaarden als gesteld in de beschikking worden toegekend aan de Congregatie. Hiervan is een overschot van 40% reeds naar de gemeente overgemaakt in 2021 en wordt een tweede overschot van evenals 40% overgemaakt in 2022. De resterende 20% wordt pas ontvangen wanneer aan alle voorwaarden is voldaan. De subsidie is toegekend en wordt verstrekt onder bepaalde voorwaarden. Pas aan het eind kan worden gezegd wat de definitieve bijdrage zal zijn. In de anterieure overeenkomst is opgenomen dat de bijdrage uit de knelpuntenpot onder de ontvangen provinciale voorwaarde wordt doorbetaald aan de Congregatie. Deze doorbetaling is voor de gemeente budgettair neutraal. De uitbetaling zal niet eerder plaatsvinden dan nadat er een reëel plan ligt dat past binnen de kaders van het bestemmingsplan. De verwachting is dat op z’n vroegst einde 2022 aan deze voorwaarden zal worden voldaan. Voorgesteld wordt om een bedrag van €276.000 beschikbaar te stellen in de begroting 2022, programma 8, taakveld bouwen en wonen, te dekken uit de provinciale subsidie.
2. Een aanvullende eenmalige bijdrage van €250.000 (zie ook argument 7.1) wordt, bestemd voor de extra kosten van inrichting, herstel vanwege de nieuwe publiek openstelling van de buitenplaats. De verwachting is dat op z’n vroegst eind 2022 aan de genoemde voorwaarden zal worden voldaan. Voorgesteld wordt deze eenmalige bijdrage beschikbaar te stellen in de begroting 2022, programma 8, taakveld 8.3 Bouwen en wonen, te dekken uit de concernreserve. Indien realisatie later plaatsvindt dan verwacht, zal dit bedrag worden overgeheveld naar 2023.
3. Voor verkoop van het zogenaamde teerveldje, het terrein naast de sporthal, wordt € 32.500 in rekening gebracht bij de Congregatie. De opbrengsten hiervoor worden verwacht in 2023 en zullen daarom pas in de kadernota 2023 worden verwerkt.
4. Vanuit het wettelijk verplicht kostenverhaal zal de gemeente € 70.000 in rekening brengen bij de Congregatie. De opbrengsten hiervoor zijn ten gunste van de begroting 2022.

Er wordt ervan uitgegaan dat in het meest gunstige scenario eind 2022 aan de voorwaarden voor uitbetaling subsidie en gemeentelijke bijdrage wordt voldaan. Om die reden worden de beschikbaar te stellen bedragen geraamd in de begroting 2022. Door de omvang van het project is het echter niet onrealistisch dat dit doorschuift naar 2023. In dit geval zal dit ter zijner tijd in de begroting worden verwerkt.

Leges voor de omgevingsvergunning(en) zullen pas in 2023 of later in rekening gebracht.

Risico's
Zowel in de vorm van voorwaardelijke verplichtingen in het bestemmingsplan als in de vorm van verplichtingen voor de Congregatie en haar rechtsopvolgers in de gesloten anterieure overeenkomst is zoveel mogelijk gezorgd dat de intenties die in de plannen zijn opgenomen, worden gewaarborgd.

Onder de kanttekeningen is het risico benoemd ten aanzien van de realisatie van de plannen in die zin dat vanuit de markt onvoldoende belangstelling zou kunnen bestaan en er geen sprake zal zijn van doorontwikkeling (risico op verval en niet realiseren van het gewenste programma). Kortheidshalve verwijzen wij naar de kanttekeningen.

Er zijn geen financiële risico's voor de gemeente. Door middel van een planschadeovereenkomst wordt mogelijke planschade verhaald op de aanvrager.

De gemeente loopt geen risico door de uitbetaling van de subsidie aan de congregatie. De gemeente ontvangt de subsidie onder voorwaarden van de provincie. In de anterieure overeenkomst is vastgelegd dat diezelfde voorwaarden voor de initiatiefnemer (congregatie) gaat gelden.

Duurzaamheid
Duurzaamheidsaspecten zoals Natuurinclusief, Klimaat adaptief en Circulair zijn waar mogelijk in de visie en het bestemmingsplan opgenomen. De intentie van de congregatie is daar binnen de kaders van het beleid en de monumentstatus zoveel mogelijk aan tegemoet te komen.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders

A.R. de Graaf,	drs. N. Stemerdink,
gemeentesecretaris	burgemeester

Besluit

Zaaknummer: Z/21/055708/ 271639

De raad der gemeente Voorschoten;

Gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 23 november 2021,

besluit:

1. De nota van beantwoording Buitenplaats Huize Bijdorp vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan Buitenplaats Huize Bijdorp met de digitale planidentificatie NL.IMRO.0626.BPHUIZEBIJDORP-BP30 (bijlage 2) gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp;
3. Het college van burgemeester en wethouders te machtigen om ondergeschikte en/of redactionele wijzigingen in het bestemmingsplan Buitenplaats Huize Bijdorp aan te brengen;
4. Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening te besluiten om voor het plangebied geen exploitatieplan vast te stellen;
5. De opbrengsten uit wettelijk kostenverhaal ad €70.000 als voordeel op de begroting 2022 te brengen;
6. Een budget van € 276.250, als bijdrage aan de exploitatie, aan de Congregatie beschikbaar te stellen in de begroting 2022, programma 8, taakveld 8.3 Bouwen en wonen, te dekken uit de subsidie Knelpuntenpot van de provincie Zuid-Holland;
7. Eenmalig een budget van € 250.000 als bijdrage in de kosten van inrichting en herstel van de buitenplaats beschikbaar te stellen op de begroting 2022, programma 8, taakveld 8.3 Bouwen en wonen, te dekken uit een eenmalige onttrekking uit de concernreserve;
8. De bijbehorende begrotingswijziging vast te stellen

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad der gemeente Voorschoten,
gehouden op 16 december 2021.

de griffier,	de voorzitter,
drs. B.J. Urban	drs. N. Stemerdink