Raadsvoorstel

Herziening bouwgrenzen omgevingsplan Bavoterrein

Aan	: de gemeenteraad
Van	: College van B&W
Datum	:
Portefeuillehouder:	: T.C.W.M. Alkemade
Programma	: Ruimte
Zaaknummer	: 100921

Voorgesteld besluit

I) in te stemmen met het ontwerpomgevingsplan herziening omgevingsplan Bavoterrein met de GML-code NL.IMRO.0575.OBBAVOBouwgrenzen-ON01 en in te stemmen met de gewijzigde beleidsregels en de Spelregelkaart;

II) het ontwerpomgevingsplan met de GML-code NL.IMRO.0575.OBBAVOBouwgrenzen-ON01, de gewijzigde beleidsregels en de Spelregelkaart vrij te geven voor tervisielegging.

Kern van het voorstel

Het ontwerpomgevingsplan betreft een plan voor het in hoofdzaak terugleggen van rooilijnen (bouwgrenzen) naar de situatie op de Spelregelkaart, zoals in 2016 door de toenmalige gemeenteraad van Noordwijkerhout is vastgesteld en een kleine correctie op de verbeelding van de gronden rondom het hoofdgebouw. De beleidsregels zijn daarop aangepast waar deze betrekking hebben op de Spelregelkaart. De Spelregelkaart is conform de eerder vastgestelde Spelregelkaart. De wijzigingen hebben verder geen invloed op de inhoud van het eerder vastgestelde omgevingsplan.

Overigens is een Spelregelkaart een instrument bij een gebiedstransformatie wanneer de gemeente zelf daar weinig of geen grond bezit en er sprake is van meerdere eigenaren. Met zo'n kaart wordt de ontwikkelaars de nodige flexibiliteit geboden om zelf invulling te geven aan het transformatiegebied, maar wel binnen de vastgestelde (beleids)kaders.
Een spelregelkaart bestaat letterlijk uit een kaart van het betreffende gebied en een set spelregels of randvoorwaarden. Op de kaart staat hoe het gebied er uitziet en in de spelregels is vastgelegd welke randvoorwaarden gelden bij transformatie. De spelregelkaart is richtinggevend bij de gebiedstransformatie. Met een spelregelkaart zijn de (stedenbouwkundige) principes en kaders op hoofdlijnen gegeven.
De spelregelkaart vormt de grondslag onder het omgevingsplan en de beleidsregels en heeft als zodanig een vertaling gekregen in het op 27 september 2017 vastgestelde Chw Omgevingsplan Bavoterrein.

Aanleiding
Ten tijde van de vaststelling van het omgevingsplan voor het Bavoterrein, was het terrein van het hoofdgebouw in handen van een andere eigenaar dan de ontwikkelaar van de rest van het terrein. Hierdoor zijn de rooilijnen op de Spelregelkaart aangepast aan de kadastrale eigendomssituatie. Nu ook het hoofdgebouw en het omliggend terrein in handen is van één en dezelfde ontwikkelaar, is het logisch om terug te gaan naar de oorspronkelijke grenzen, zoals die destijds door de toenmalige gemeenteraad van Noordwijkerhout zijn vastgesteld. Hierdoor kunnen er in totaal iets meer woningen worden gerealiseerd. Het exacte aantal zal eerst blijken bij de nadere uitwerking.

Wat willen we bereiken? (Beoogd effect)
Een vastgesteld omgevingsplan met beleidsregels en een Spelregelkaart, waardoor het mogelijk wordt om in de zone rond het hoofdgebouw iets meer woningen te bouwen.

Wat gaan we daarvoor doen? (Oplossingsrichtingen/maatregelen/onderbouw per oplossingsrichting met argumenten)
Voor het terugleggen van de rooilijnen op de oorspronkelijke locatie moeten de verbeelding van het bestemmingsplan, de Spelregelkaart en ook de beleidsregels die daarmee verband houden, worden aangepast. Met dit voorstel wordt de instemming met en de vrijgave voor ter inzage legging van deze genoemde stukken voorgelegd.

Wat zijn de risico's en kanttekeningen
Geen

Wat mag het kosten? (Financiële paragraaf)
Er zijn geen financiële risico's verbonden aan de planologische medewerking. Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten.

Betrokken partijen/participatie
De relevante instanties in het kader van het verplichte vooroverleg zullen, voor zover noodzakelijk, worden geraadpleegd. Omdat het hier ondergeschikte wijzigingen betreffen van het omgevingsplan, kan er direct een ontwerpbestemmingsplan in procedure worden gebracht.

Communicatie
Na de vrijgave van het ontwerpomgevingsplan, de beleidsregels en Spelregelkaart zullen de stukken worden gepubliceerd op de wettelijk voorgeschreven wijze en gedurende zes weken voor iedereen ter inzage worden gelegd met de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen.

Verdere procedure en planning
Na het einde van de ter inzagetermijn kan, rekening houdend met eventueel ingediende zienswijzen, het omgevingsplan door uw raad worden vastgesteld. Het definitief vastgestelde omgevingsplan zal daarna, voor eventueel beroep, opnieuw ter inzage worden gelegd.

Bestuurlijk kader
Wet ruimtelijke ordening, besluit ruimtelijke ordening en algemene wet bestuursrecht

Bijlage(n)
1. Overzicht wijzigingen beleidsregels 'Omgevingsplan Bavoterrein'
2. Toelichting wijzigingen beleidsregels 'Omgevingsplan Bavoterrein'
3. Ontwerp herziening omgevingsplan Bavoterrein - regels
4. Ontwerp herziening omgevingsplan Bavoterrein - toelichting

5. Ontwerp herziening omgevingsplan Bavoterrein - verbeelding
6. Spelregelkaart
7. Raadsbesluit tot instemming met en vrijgave voor ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Noordwijk

De secretaris,	De burgemeester,
F.G. Mencke	Mw. W.J.A. Verkleij