



VOORBLAD

Adviesnota aan de Raad

Registratienummer: Z/16/004149/5578

Datum: 6 december 2016

Soort Voorstel: Adviesnota

Onderwerp: Startnotitie Één bestemmingsplan Voorschoten 2017

Portefeuillehouder: Wethouder Bremer

Programma:

Kernboodschap: Vooruitlopend op de invoering van de Omgevingswet in 2019 wordt voorgesteld om één bestemmingsplan voor het grondgebied van Voorschoten op te stellen. Het betreft een technische exercitie, waarbij de nadruk ligt op het opstellen van een consistente en eenduidige set regels.

Bijlagen: Bijl. 1 Startnotitie "Één Bestemmingsplan Voorschoten 2017"

Stukken ter inzage: nee

Beslispunten:

1. de startnotitie "Één bestemmingsplan Voorschoten 2017" vast te stellen
2. op basis van de startnotitie, genoemd onder 1, de volgende kaders te stellen voor het bestemmingsplan:
 - de verplichte partiële herziening van het bestemmingsplan Centrum, Voorstraat 19-21 wordt meegenomen in het op te stellen bestemmingsplan, evenals de wijzigingen die op basis van ontheffingen moeten worden opgenomen in het bestemmingsplan;
 - De structuurvisie wordt in de volgende fase verwerkt, bij de feitelijke omslag naar een omgevingsplan;
 - de voorzienbaarheid wordt in een keer voor heel Voorschoten geregeld;
 - nieuwe ontwikkelingen worden alleen meegenomen als deze voldoen aan criteria van concreetheid en volledigheid, zoals door jurisprudentie bepaald.



Adviesnota aan de Raad

Onderwerp

Startnotitie één bestemmingsplan Voorschoten 2017

Inleiding

Voorliggend voorstel is onderdeel van een proces om te komen tot implementatie van de Omgevingswet in het jaar 2019. Om te komen tot deze implementatie moet er nog veel gebeuren en is de betrokkenheid van de raad nodig en gewenst.

In april van 2016 is een eerste algemene informatieavond gehouden voor de raad en in juni 2016 is uitleg gegeven over de opzet van een pilot. Gekozen is om met de ontwikkellocatie Niersman/Segaar aan de Leidseweg een pilot te starten. Daarover is de raad geïnformeerd bij brieven van het college van 10 mei 2016 en 16 augustus 2016. Deze brieven zijn besproken in de commissie Wonen, Ruimte en Groen van 8 september 2016 en hebben geleid tot een positief advies over de wijze waarop ons college deze pilot wil aanpakken.

Het vervolg van dit proces, zal in samenspraak met de gemeenteraad tot stand komen.

Daarvoor zullen in de loop van 2017 aanzetten worden gegeven.

Voor nu is van belang dat een stap wordt gezet om de uiteindelijke invoering eenvoudiger en efficiënter te laten verlopen, namelijk het maken van één bestemmingsplan voor de hele gemeente. Niet alle bestemmingsplannen hebben nu namelijk eenzelfde technische ondergrond en hanteren dezelfde standaarden (SVBP; Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen) als basis voor de bestemmingen.

Het idee om tijdig te anticiperen op de aanstaande wetswijziging door te starten met het voorbereiden van één bestemmingsplan voor heel Voorschoten is meegenomen bij de voorbereiding van de begroting 2017. In het verlengde van de overwegingen die aan de voorbereiding van de begroting 2017 op dit thema ten grondslag hebben gelegen, worden in dit raadsvoorstel de argumenten benoemd die pleiten voor het maken van één bestemmingsplan voor het gehele grondgebied van Voorschoten.

Het voorstel is nu om een startnotitie vast te stellen om te komen tot afspraken over het opstellen van één bestemmingsplan en de kaders vast te stellen waarbinnen tot dit bestemmingsplan moet worden gekomen.



Beslispunten

1. de startnotitie "Één bestemmingsplan Voorschoten 2017" vast te stellen
 2. op basis van de startnotitie, genoemd onder 1, de volgende kaders te stellen voor het bestemmingsplan:
 - de verplichte partiële herziening van het bestemmingsplan Centrum, Voorstraat 19-21 wordt meegenomen in het op te stellen bestemmingsplan, evenals de wijzigingen die op basis van ontheffingen moeten worden opgenomen in het bestemmingsplan;
 - De structuurvisie wordt in de volgende fase verwerkt, bij de feitelijke omslag naar een omgevingsplan;
 - de voorzienbaarheid wordt in een keer voor heel Voorschoten geregeld;
- nieuwe ontwikkelingen worden alleen meegenomen als deze voldoen aan criteria van concreetheid en volledigheid, zoals door jurisprudentie bepaald.

Beoogd effect

Het doel is om een concrete eerste stap te zetten in de voorbereiding op de Omgevingswet. Het resultaat is één actueel bestemmingsplan in 2017 dat gescreend is op onderlinge consistentie en rechtszekerheid.

Argumenten

1.1 Met het startdocument wordt voldaan aan de koers die is vastgesteld in de begroting 2017.

In de begroting 2017 is uiteen gezet waarom een start met de voorbereiding op de Omgevingswet wenselijk wordt geacht. De Omgevingswet gaat uit van flexibel, vraaggericht, integraal en ontwikkelgericht ruimtelijk beleid. Veel sectorale regelgeving zal een plek moeten krijgen in één nieuw omgevingsplan voor de gehele gemeente. Vooruitlopend hierop wordt daarom voorgesteld om te starten met het maken van één bestemmingsplan voor de gehele gemeente. De gemeenteraad heeft deze koers met de vaststelling van de begroting onderschreven. Met het vaststellen van het startdocument wordt voldaan aan de richting die met de begroting 2017 is vastgesteld.

1.2 Het voorbereiden op de Omgevingswet is zeer gewenst.

De Omgevingswet zet in op het voorbereiden en vaststellen van één omgevingsplan voor het gehele grondgebied (minder regels, meer samenhang). Dit is niet vrijblijvend (zie artikel 2.4 van de wet). Hoe dit ene omgevingsplan er uit moet zien, wat er in opgenomen moet worden en aan welke digitale verplichtingen moet worden voldaan, zal bekend gaan worden aan de



hand van de concept AMvB's. Het voorstel is om één bestemmingsplan voor heel Voorschoten te maken dat gescreend is op onderlinge consistentie en rechtszekerheid. Dit plan zal van rechtswege worden aangemerkt als een omgevingsplan vanaf het moment dat de Omgevingswet in werking treedt. Daarmee wordt een eerste stap gezet voor de omslag van bestemmingsplan naar omgevings-plan.

1.3 Het maken van een bestemmingsplan wordt gezien als een efficiëntieslag.

Naast de argumenten genoemd onder 1 en 2 zien wij ook inhoudelijke voordelen bij het maken van één bestemmingsplan voor Voorschoten;

- allereerst ligt bij uitspraak van de Raad van State de verplichting om een partiele herziening van het bestemmingsplan Centrum voor het perceel Voorstraat 19-21. Deze herziening kan in deze procedure worden meegenomen;
- Het provinciaal beleid zet nadrukkelijk in op het actief weg bestemmen van bouwrechten die gedurende langere tijd (tenminste 3 jaren) niet zijn benut. Bestemmingsplannen moeten in lijn zijn met dit provinciaal beleid. Daarom is het wenselijk om voor heel Voorschoten de 'voorzienbaarheid' te organiseren. Hierbij gaat het om het actief communiceren van de beperkte houdbaarheid van niet benutte bouwrechten. Dit voorkomt dat de gemeente een planschaderisico loopt bij het te zijner tijd wegbestemmen van niet benutte bouwmogelijkheden. Het gaat nu dus nog niet om het direct wegbestemmen van niet benutte bouwrechten. Het maken van één bestemmingsplan voor heel Voorschoten biedt hiertoe een goede mogelijkheid.
- Consistente set regels: een bijkomend voordeel van één bestemmingsplan voor heel Voorschoten is dat toegewerkt kan worden naar één consistente set regels voor heel Voorschoten. Eenduidigheid en consistentie in de regels maakt in een volgende stap de afstemming met en de integratie van verordeningen gemakkelijker. Een consequente lijn in de regels biedt duidelijkheid voor burgers en bedrijven.

Kanttekeningen

Het risico bestaat dat belanghebbenden de procedure voor het nieuwe bestemmingsplan aangrijpen om nieuwe ontwikkelingen te kunnen realiseren. De noodzaak om nieuwe ontwikkelingen wel of niet mee te nemen hangt af van de jurisprudentie die is ontstaan over de concreetheid en volledigheid van de onderbouwing van zo'n nieuwe ontwikkeling. Voornoemd risico uit zich met name bij de haalbaarheid van de planning.

Burgerparticipatie

Burgerparticipatie is in deze fase van het proces nog niet aan de orde. Het gaat hier en nu om de richting en afbakening van de bestuurlijke opdracht.



Communicatie

In het startdocument is een communicatievoorstel opgenomen. In de voorbereiding van het opstellen van een voorontwerp bestemmingsplan wordt dit voorstel verder uitgewerkt. Korthedshalve wordt hier naar het startdocument verwezen. In deze fase beperkt de doelgroep zich tot de gemeenteraad.

Financiën

Voor het opstellen van het bestemmingsplan zullen kosten moeten worden gemaakt. Voor het maken van de verbeeldingen en de technische koppeling van de regels aan die verbeeldingen moet externe expertise worden ingezet. Hiervoor en voor eventuele onderzoeken voldoet het budget bestemmingsplannen.

Door bestaande rechten te respecteren zullen planschaderisico's naar verwachting niet aan de orde zijn. Met het organiseren van 'voorzienbaarheid' zullen risico's van planschade naar de toekomst alleen maar verder worden beperkt.

Er is geen noodzaak om een exploitatieplan op te stellen. Het plan voorziet namelijk niet in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Deze aspecten van de economische haalbaarheid zullen nader worden onderbouwd in het voorontwerp bestemmingsplan.

Risico's

Anders dan het risico ten aanzien van de haalbaarheid van de planning (zie kanttekeningen) worden geen risico's voorzien.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

M.H. van der Veer,
secretaris

P.J. Bouvy-Koene,
burgemeester



Besluit

Registratienummer: Z/16/004149/5578

De raad der gemeente Voorschoten;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 6 december 2016,

besluit:

1. de startnotitie Één bestemmingsplan Voorschoten vast te stellen;
 2. op basis van de startnotitie, genoemd onder 1, de volgende kaders te stellen voor het bestemmingsplan:
 - de verplichte partiële herziening van het bestemmingsplan Centrum, Voorstraat 19-21 wordt meegenomen in het op te stellen bestemmingsplan, evenals de wijzigingen die op basis van ontheffingen moeten worden opgenomen in het bestemmingsplan;
 - De structuurvisie wordt in de volgende fase verwerkt, bij de feitelijke omslag naar een omgevingsplan;
 - de voorzienbaarheid wordt in een keer voor heel Voorschoten geregeld;
- nieuwe ontwikkelingen worden alleen meegenomen als deze voldoen aan criteria van concreetheid en volledigheid, zoals door jurisprudentie bepaald.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad der gemeente Voorschoten,
gehouden op 2 februari 2017.

de griffier,

J. van der Does

de voorzitter,

P.J. Bouvy-Koene