



gemeente VOORSCHOTEN

Startnotitie

Bestemmingsplan Herontwikkeling Beresteijn 2017



Z/17/006880\Interne documenten VS\16835\1

1. Inleiding

Aanleiding en doelstelling

Aanleiding

Door Amvest is op 17 februari jl. een plan ingediend voor de herontwikkeling van landgoed Beresteijn. Dit plan is tot stand gekomen na een intensief participatietraject met omwonenden waarover de raad met de informatiebrief van 21 december 2016 is geïnformeerd. Dit nieuwe schetsplan richt zich voornamelijk op de beoogde nieuwbouw en de functiewijziging in relatie tot het bestemmingsplan. Het plan wordt in hoofdstuk 3 in hoofdlijnen beschreven.

Tijdens een goed bezochte inloopbijeenkomst op 23 februari 2017 is dit nieuwe plan toegelicht aan alle omwonenden die direct zicht hebben op de buitenplaats.

Doel startnotitie

In lijn met het processchema bestemmingsplannen dat in december 2015 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. Na afstemming met de griffie is, gezien de indiening van een nieuw verzoek, gekozen voor het aan de raad voorleggen van een nieuwe startnotitie.

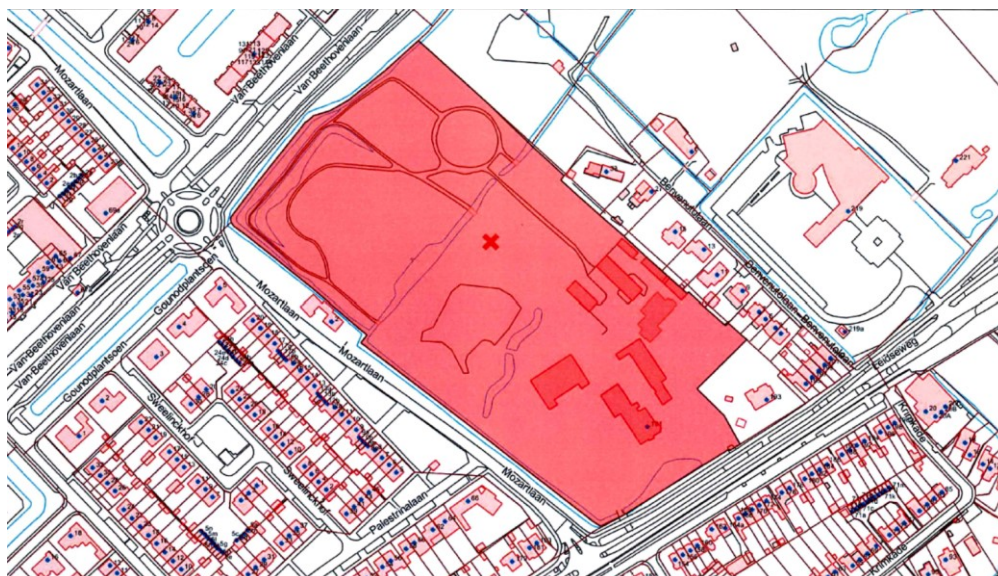
Deze startnotitie is enerzijds gericht op de start van een bestemmingsplanprocedure. Met een beschrijving van reeds vastgestelde beleidskaders en een eerste globale beoordeling van de planopzet wordt een basis geboden voor het benoemen van aandachtspunten voor de uitwerking. Bovendien wordt ten behoeve van de uitvoering inzicht gegeven in de planning en de communicatie naar omwonenden / belanghebbenden.

Met het vaststellen van de startnotitie geeft de gemeenteraad het startschot voor het opstellen van het bestemmingsplan en het starten van de ruimtelijke procedure van de herontwikkelingsplannen van Amvest voor buitenplaats Beresteijn.

Begrenzing

De buitenplaats Beresteijn ligt binnen het bestemmingsplan Landgoederen en Sportvelden, vastgesteld op 22 november 2012.

Het gebied wordt begrensd door de Leidseweg, de Mozartlaan, de Van Beethovenlaan en de achtertuinen van de percelen aan de Benvenutolaan. Onderstaand kaartje geeft de plangrenzen van het op te stellen bestemmingsplan weer.



2. Het bestemmingsplan Landgoederen en Sportvelden, de kaders

Geldende 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 stelselherziening. De nieuwe Omgevingswet zal het huidige stelsel eenvoudiger maken en meer laten aansluiten bij de eisen en wensen van deze tijd. De Tweede Kamer heeft, zoals eerder aangegeven, ingestemd met het wetsvoorstel voor de eerste tranche van de Omgevingswet. De Invoeringswet en bijbehorende AMvB's worden nu voorbereid. De inwerkingtreding is afhankelijk van het parlementaire traject dat daarna volgt en wordt niet voor 1 januari 2019 verwacht.

In het aan de hand van deze startnotitie op te stellen bestemmingsplan voor een herontwikkeling op Beresteijn kan nog niet worden vooruit gelopen op deze wetgeving. Veel van de uitwerking van de Omgevingswet in AMvB's is daarvoor nog onvoldoende uitgekristalliseerd.

In de RijksStructuurvisie 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) en de Verordening Ruimte, vastgesteld op 9 juli 2014, geven op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer.

Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De sturingsfilosofie van de VRM richt zich op:

- Ruimte bieden aan ontwikkelingen.
- Aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit.
- Allianties aangaan met maatschappelijke partners.

Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

Het provinciale landschap valt onder te verdelen in drie typen, gekenmerkt door veenweiden, rivieren en kust. Het verstedelijkingspatroon, de natuurwaarden en het agrarisch gebruik sluiten daarop aan. De provincie stelt de versterking van de kwaliteiten van gebieden centraal in het provinciaal beleid. Per nieuwe ontwikkeling zal voortaan eerst worden bekeken of het nodig is om zo'n ontwikkeling buiten bestaand stads- en dorpsgebied te realiseren (kan het niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied?). De voorwaarde hierbij is dat de maatschappelijke behoefte is aangetoond en de nieuwe ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij ruimtelijke kwaliteit gaat het om een integrale benadering waarbij de samenhang tussen bruikbaarheid, duurzaamheid én beleefswaarde in acht wordt genomen.

Om meer te kunnen sturen op ruimtelijke kwaliteit is een kwaliteitskaart in de Visie Ruimte en Mobiliteit opgenomen. De kaart toont de gebiedskenmerken en kwaliteiten die de provincie belangrijk vindt en zijn afgestemd met decentrale overheden. De provincie vraagt bij nieuwe ontwikkelingen om rekening te houden met de bestaande kwaliteiten in een gebied. Een nadere handreiking vormen de Gebiedsprofielen Ruimtelijke Kwaliteit, als uitwerking van de kwaliteitskaart. De gebiedsprofielen benoemen de unieke elementen in een gebied en de ambities die de provincies met de gebiedskwaliteiten heeft. Ze bieden initiatiefnemers handreikingen hoe nieuwe functies het beste in het

buitengebied of aan de stads- en dorpsrand kunnen worden ingepast en hoe bestaande plannen geoptimaliseerd kunnen worden.

Voorschoten ligt binnen het gebiedsprofiel Duin, Horst en Weide dat in juli 2014 is afgerond en vastgesteld. Voor Beresteijn specifiek geldt dat de buitenplaats binnen de landgoedbiotoop en de ecologische hoofdstructuur ligt.

Gemeentelijk beleid

Het bestemmingsplan Landgoederen en Sportvelden geldt als ruimtelijk kader voor de buitenplaats Beresteijn. In de toelichting van dit bestemmingsplan zijn alle voor het plangebied en dus ook voor Beresteijn relevante gemeentelijke beleidsvelden beschreven. Het voert te ver om al deze beleidsvelden hier te beschrijven. Kijkend naar Beresteijn vallen een aantal kernwoorden op die aan de buitenplaats worden gekoppeld. Dit zijn: landgoed, park, cultuurhistorie.

Het bestemmingsplan Landgoederen en Sportvelden heeft, voor wat betreft Beresteijn, de daarvoor geldende bestemming uit het bestemmingsplan Adegeest 1968 onverkort overgenomen. Het bestemmingsplan van 2012 is dus conserverend van aard. Concreet betekent dit dat het deel van de buitenplaats rond de bestaande bebouwing de bestemming 'Maatschappelijk' heeft gekregen (was in het bestemmingsplan Adegeest 1968: bijzondere doelstellingen klasse C; aangeduid met BD-C) en dat het park dat deel uitmaakt van de buitenplaats de bestemming 'Natuur' heeft gekregen (was in het bestemmingsplan Adegeest 1986 erf bij de bestemming bijzondere doelstellingen klasse C).



fragment bestemmingsplankaart

Het bestemmingsvlak met de bestemming 'Maatschappelijk' (dit is het gehele oranje vlak) mag volledig worden bebouwd met een maximale hoogte van 15 meter.

Het bestemmingsplan Landgoederen en Sportvelden is onherroepelijk en beschrijft wat ruimtelijk gezien bestaande rechten zijn en in het verlengde daarvan aanvaardbaar is geacht.

3. Herontwikkeling, het plan

Programma en ruimtelijke opzet

Het schetsplan dat nu voorligt, gaat voor wat betreft het te realiseren programma uit van een zorgresidentie in het huidige hoofdgebouw en drie appartementengebouwen (circa 45 appartementen).

Zoals in het procesoverzicht van december 2016 al is aangegeven is het bouwprogramma ca. 23% kleiner dan het plan uit oktober 2015.

Amvest benadrukt in haar verzoek dat de nieuwe planopzet voor de herontwikkeling van buitenplaats Beresteijn tot stand gekomen na zorgvuldig overleg met de omwonenden en passend is in het streefbeeld van de buitenplaats Beresteijn.

Op hoofdlijnen schets Amvest de volgende uitgangspunten voor de herontwikkeling:

- behoud van essentiële historische elementen in de parkaanleg: landhuis, vijvers, folly, structuur;
- herstel van de parkaanleg, inclusief een beheerstichting (de kruisvijver is reeds gereed);
- realisatie van bebouwing met een oppervlakte van ca. 2.400 m² ten opzichte van de huidige 'footprint' aan bebouwing met een oppervlakte van ca. 3.100 m² (is de genoemde afname met 23%);
- het bouwvlak van de herontwikkeling is qua bebouwing passend binnen het bouwvlak van het vigerend bestemmingsplan;
- een programma van wonen en zorg (m.n. de woonfunctie wijkt af van het geldende bestemmingsplan);
- parkeren hoofdzakelijk halfverdiept en overdekt
- toegankelijkheid van de parkaanleg tussen zonsopgang en zonsondergang.



Ruimtelijk gezien zet het nieuwe schetsplan in op het herbestemmen van een drietal bouwvlakken voor de drie appartementengebouwen. Het hoofdgebouw is gedacht voor de zorgfunctie en past geheel binnen het geldende bestemmingsplan..

De drie appartementengebouwen zijn nu zo gesitueerd dat er een voldoende ruimte afstand zit tussen de beoogde nieuwbouw en bestaande woningen rondom de buitenplaats. Daarbij is verder in acht genomen dat de bouwhoogte varieert. De bouwhoogte is het laagst waar de afstand tot aangrenzende woning het kleinst is en het hoogst waar de afstand tot bestaande woningen groot te noemen is. De onderlinge afstand tussen de appartementengebouwen is voldoende groot om kwaliteit (licht, lucht, beleving) te kunnen garanderen.

In een op te stellen bestemmingsplan acht Amvest enige flexibiliteit ten aanzien van de positionering van de gebouwen wenselijk om zoveel mogelijk bomen te kunnen sparen. De in het nieuwe plan aangehouden afstand tot aangrenzende percelen zal daarbij niet worden verkleind.

De hoofdontsluiting is aan de zijde van de Mozartlaan gedacht. Het verkeersonderzoek, dat inzicht geeft in de overwegingen voor de keuze voor deze ontsluiting én in de extra verkeersbewegingen, zal vanwege het kleinere bouwprogramma aangepast moeten worden.

Aandachtspunten

Voor Voorschoten is van belang dat het hoofdgebouw en het park hersteld worden en voor de toekomst behouden blijven. Belangrijk is dat de aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke waarden als uitgangspunt dienen voor het ontwerp alsmede dat de planopzet die nu voorligt mede tot stand is gekomen naar aanleiding van gesprekken met omwonenden/belanghebbenden.

Het schetsplan dat nu voorligt is globaal beoordeeld. Ten opzichte van het bestemmingsplan zijn niet de bouwmassa's strijdig, maar enkel en alleen de functie (wonen in plaats van maatschappelijk). De geprojecteerde appartementengebouwen liggen allemaal binnen de contour van de nu bestaande bebouwing. De planopzet is nog globaal. De voortgang is gebaat bij duidelijke besluitvorming die ook richting geeft aan de verdere uitwerking. Alles afwegend is geoordeeld dat de beoogde nieuwbouw zoals die nu is ingediend aanvaardbaar is. Om de door de gemeente gewenste kwaliteitsimpuls te bereiken is het wenselijk om aandachtspunten voor de verdere uitwerking te benoemen. Amvest heeft een aantal van deze onderwerpen al in haar verzoek opgenomen.

Concreet wordt voorgesteld onderstaande aandachtspunten te koppelen aan de bereidheid om de ruimtelijke procedure te starten:

Uitwerking en detaillering van de bebouwing:

Bij de uitwerking is de hiërarchie tussen hoofdgebouw en de overige woongebouwen van belang. De architectuur en detaillering van de appartementengebouwen moet een ondergeschikt karakter krijgen ten opzichte van het hoofdhuis.

Een cultuurhistorische analyse van het hoofdhuis ontbreekt. Aandachtspunt is om een analyse van het hoofdhuis te maken en aan de hand daarvan aan te geven hoe de nieuwbouw aan het hoofdhuis hierop reageert (laten zien dat de aanbouw achter het hoofdhuis de monumentale waarde(n) van het hoofdhuis respecteert).

Verkeer:

De ontsluiting van de buitenplaats zal aan de zijde van de Mozartlaan worden georganiseerd. Deze in-uitritconstructie moet ten opzichte van de Mozartlaan ondergeschikt worden vormgegeven. Tijdens de inloopbijeenkomst van 23 februari 2017 is gevraagd of een verdeling van verkeer (bij Mozartlaan er in en aan de Leidseweg er uit) mogelijk is. Aangezien het eerder uitgevoerde verkeersonderzoek vanwege het kleinere bouwprogramma toch geactualiseerd moet worden, kan deze vraag door deskundigen worden meegenomen.

Door omwonenden wordt de kruising Leidseweg-Mozartlaan ervaren als een gevaarlijke kruising. De herontwikkeling op Beresteijn wordt door die omwonenden aangegrepen om de kruising aangepast te krijgen. Het is niet zuiver om een aanpassing van de kruising als voorwaarde aan de herontwikkeling op Beresteijn te koppelen.

Een uitwerking van het woon-zorgconcept.

Amvest heeft in het nieuwe verzoek een programma van wonen en zorg als uitgangspunt benoemd. Desgevraagd heeft Amvest aangegeven in gesprek te zijn met een partij die zorg levert aan ouderen met geheugenproblemen. Het betreft een partij waar Amvest ook elders al woon-zorgconcepten heeft opgezet. Het huidige hoofdgebouw zal dan waarschijnlijk ook ondergebracht worden in het Living & Care Fund van Amvest. In dat geval blijft Amvest indirect betrokken bij Beresteijn. Vanuit de woongebouwen zal zorg kunnen worden ingehuurd.

De gemeenteraad van Voorschoten heeft in de woonvisie als uitgangspunt voor woningbouwprojecten vastgelegd dat 15% van de te bouwen woningen sociale huurwoningen en 15% sociale koopwoningen moeten zijn. Voor Beresteijn is dit uitgangspunt niet gehanteerd. De reden hiervoor ligt in formele besluitvorming bij de start van de voorbereiding van een herontwikkeling op Beresteijn in 2006. Het afzien van dit percentage vond toentertijd zijn grondslag in de behoefte aan zorgwoningen (de combinatie wonen en zorg). Deze behoefte is nu nog actueel. Om in lijn te blijven met deze eerdere besluitvorming zal het zorgconcept nog verder uitgewerkt moeten worden.

Een uitwerking van het streefbeeld voor het park:

Bij de herontwikkeling is vanaf het begin uitgegaan van de waarden en kwaliteiten van de buitenplaats. Om die reden is een streefbeeld voor het park gemaakt. Het streefbeeld moet worden uitgewerkt, waarbij het niet alleen gaat om het herstel van de waardevolle delen van het park, maar ook om de inpassing van de garage in het park.

Als voor de precieze positionering van de woongebouwen bomen gekapt moeten worden, dan moet de uitwerking van het streefbeeld voorzien in voldoende compensatie van een gelijkwaardige kwaliteit bomen.

Beheer en onderhoud van het park:

We willen Beresteijn ook voor de toekomst behouden voor Voorschoten. Het herstel van het park heeft alleen zin als we beheer en onderhoud voor de lange termijn borgen. Daarom is beheer en onderhoud van het park een belangrijke voorwaarde voor de verdere uitwerking. Wij willen zicht hebben op een constructie / overeenkomst waarmee het beheer en onderhoud van het park voor de lange termijn is gewaarborgd. Zuid-Hollands Landschap kan hier een belangrijke rol in spelen.

Openstelling van het park:

De openstelling van Beresteijn voor Voorschotenaren is belangrijk. Beresteijn moet weer beschikbaar komen voor publiek. Amvest heeft in de begeleidende brief bij het verzoek dat nu voorligt al bevestigd dat het park tussen zonsopgang en zonsondergang toegankelijk zal zijn voor Voorschotenaren. Het deel van de buitenplaats rondom de woongebouwen zal een privé karakter (eigen terrein) houden. Een bestuurlijke (her)bevestiging dat het park opengesteld wordt voor publiek maakt onlosmakelijk deel uit van de bereidheid om te starten met de ruimtelijke procedure.

Samenvattend

Samenvattend moet duidelijk zijn dat het geldende bestemmingsplan het mogelijk maakt om een bouwvlak, zoals gevisualiseerd in hoofdstuk 2, geheel te bebouwen tot een maximale hoogte van 15 meter. Het plan voorziet op basis van vastgestelde uitgangspunten in een bebouwing tot 2.400 m², waarbij de variatie in hoogte van de bebouwing is afgestemd op de hoogte van de gebouwen/ woningen in de directe omgeving.

Om de door de gemeente gewenste kwaliteitsimpuls te bereiken zijn onderstaande voorwaarden geformuleerd:

- De architectuur en detaillering van de appartementengebouwen moet een ondergeschikt karakter krijgen ten opzichte van het hoofdhuis.
- De aanbouw achter het hoofdhuis moet de monumentale waarde(n) van het hoofdhuis aantoonbaar respecteren.
- De ontsluiting van de buitenplaats zal aan de zijde van de Mozartlaan worden georganiseerd waarbij de in-/uitrit-constructie ondergeschikt moet worden vormgegeven ten opzichte van de Mozartlaan.
- Een herinrichting van de kruising Mozartlaan-Leidseweg maakt geen deel uit van deze herontwikkeling.

- Het zorgconcept moet nader uitgewerkt worden.
- Het streefbeeld voor het park moet worden uitgewerkt, waarbij het niet alleen gaat om het herstel van de waardevolle delen van het park, maar ook de inpassing van de garage in het park en de compensatie van noodzakelijk te kappen bomen.
- Voorwaarde voor de verdere uitwerking is dat het beheer en onderhoud van het park voor de lange termijn is gewaarborgd.
- De openstelling van het park voor publiek tussen zonsopkomst en zonsondergang is een voorwaarde voor het uitspreken van de bereidheid om te starten met de ruimtelijke procedure.

Met het vaststellen van het startdocument gelden deze voorwaarden als eisen richting Amvest bij de verdere uitwerking.

4. Uitvoering

Aanpak

Het nieuwe bestemmingsplan Beresteijn moet de herontwikkeling op deze buitenplaats ruimtelijk en juridisch mogelijk maken. Met Amvest is afgesproken dat zij het concept bestemmingsplan in eigen beheer voorbereiden. Dit gebeurt binnen de kaders die de gemeenteraad hiervoor stelt, zowel inhoudelijk als procesmatig. Volgend op de besluitvorming aan de hand van dit startdocument is het aan de initiatiefnemer, Amvest, om alle voor de herontwikkeling relevante onderzoeken uit te (laten) voeren en de resultaten daarvan te verwerken in een totale onderbouwing die weer een plek krijgt in de toelichting van het op te stellen bestemmingsplan.

De rol van de gemeente richt zich met name op de beoordeling van de voor de procedure essentiële stukken en het faciliteren en begeleiden van de bestemmingsplanprocedure.

Na afronding van de bestemmingsplanprocedure volgt de concrete aanvraag om vergunning ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Onderzoeken

In de aanloop naar het plan dat nu voorligt, is door Stichting in Arcadië een cultuurhistorisch analyse (waardenstelling) en een cultuurhistorische effectrapportage gemaakt. Deze analyse richt zich op de bestaande waarden en kwaliteiten en staat los van het plan. Daarnaast is door Goudappel Coffeng een verkeersonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek richt zich op de beste situering van de ontsluiting en de verkeersaantrekkende werking van de herontwikkeling op Beresteijn. Omdat nu een nieuw plan voorligt zal dit onderzoek moeten worden geactualiseerd.

Ten behoeve van het bestemmingsplan zijn verder nog tal van onderzoeken noodzakelijk. Zonder uitputtend te willen zijn, moet daarbij gedacht worden aan:

- Akoestisch onderzoek (een woonfunctie binnen de zone van de Leidseweg);
- Archeologisch onderzoek;
- Bodem- en grondwateronderzoek (de bestaande grondwaterverontreiniging mag niet worden verstoord);
- flora- en faunonderzoek
- analyse externe veiligheid vanwege de ligging van een hogedruk gasleiding nabij de Benvenutolaan.
- watertoets (vergelijken oppervlakte aan verharding voor en na de ontwikkeling)

Naast de genoemde onderzoeken moeten de bouwvlakken en volumes gedetailleerd worden uitgewerkt. Aansluitend moet een inrichtingsplan worden gemaakt als uitwerking op het streefbeeld. Met name deze uitwerking moet recht doen aan de aandachtspunten in hoofdstuk 3.

Coördinatieregeling

Amvest heeft de gemeente gevraagd om in te stemmen met het gecoördineerd in procedure brengen van het bestemmingsplan en de aanvraag om omgevingsvergunning. Voorschoten kent de Coördinatieverordening Ruimte Voorschoten 2010. Op basis van deze verordening kan de raad positief op dit verzoek besluiten.

De voordelen van de coördinatieregeling zijn:

- *Tijdwinst*: Wanneer de omgevingsvergunning in de coördinatieregeling meeloopt met het bestemmingsplan, dan geldt hiervoor dezelfde procedure als het bestemmingsplan. Bij een niet gecoördineerde aanpak kan de omgevingsvergunning niet eerder worden verleend dan nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is. Bij de gecoördineerde regeling is er geen sprake van twee afzonderlijke procedures achter elkaar, maar van één procedure en één beroepsgang.
- *Kostenvoordeel*: Het kostenvoordeel zit in het terugbrengen van beroepsprocedures tot één korte beroepsprocedure die vergelijkbaar is met de Crisis- en herstelwet. De burgers betalen slechts voor één beroepsprocedure griffierechten. Voor de aanvrager en de gemeente blijven de kosten beperkt tot één keer de plankosten en proceskosten. De bouwleges blijven gelijk.
- *Afstemming*: De procedure voor het bestemmingsplan wordt gestart als het bouwplan voldoende is uitgewerkt. Daarmee wordt voorkomen dat in de loop van het proces het bestemmingsplan

meerdere malen moet worden aangepast of dat gaande het proces blijkt dat het bouwplan niet past.

- *Duidelijkheid voor omwonenden:* Voor omwonenden is van belang dat bij het in procedure gaan van het bestemmingsplan op basis van de coördinatieregeling direct duidelijk is hoe het bouwplan er uit gaat zien.

Nadelen van de coördinatieregeling zijn:

- *Latere start van de bestemmingsplanprocedure:* Bij de start van de bestemmingsplanprocedure moet er al een (uitgewerkt) bouwplan liggen. Door de voorbereiding van zo'n bouwplan, zal de formele start van de bestemmingsplanprocedure later plaatsvinden. Dit nadeel wordt volledig gecompenseerd door eerder genoemd voordeel.
- *Samenhang besluiten:* Een bezwaar op één van de onderwerpen vertraagt eveneens de besluitvorming op een andere onderwerp. Als de Raad van State één van de besluiten afkeurt, gaat ook het andere besluit onderuit.
- *Eén moment om te reageren:* Voor belanghebbenden heeft de regeling als nadeel dat er maar één moment is om te reageren.

Communicatie

In het procesoverzicht van december 2016 is het participatietraject dat in 2016 is doorlopen uitgebreid beschreven. Aansluitend is het nieuwe plan voor alle omwonenden die direct zicht hebben op Beresteijn nog eens toegelicht tijdens de inloopbijeenkomst van 23 februari 2017. Op basis van het participatietraject dat is doorlopen mag geconcludeerd worden dat er in overwegende mate draagvlak is voor dit plan.

Uitgangspunt is dat de omwonenden/belanghebbenden tijdens de te starten ruimtelijke procedure worden geïnformeerd over elke procedurestap. Het gecoördineerd behandelen van het bestemmingsplan en de aanvraag om omgevingsvergunning vraagt wat extra uitleg, maar maakt wel duidelijk waar het plan precies over gaat.

Wijze van betrekken van omwonenden/belanghebbenden: de gemeente heeft al uitgesproken dat de belanghebbenden gedurende het hele proces over het nieuwe bestemmingsplan zullen worden geïnformeerd. Bij de start van de procedure zal de communicatie zo breed mogelijk zijn. In elke fase zal gekeken worden welke belanghebbenden hebben gereageerd op de stukken die onderwerp zijn van de inspraak. De communicatie zal actief en rechtstreeks met deze belanghebbenden worden gevoerd. Belanghebbenden die niet reageren worden wel geïnformeerd over de procedurele vervolgstappen, maar kunnen de inhoudelijke informatie dan ophalen via de gemeenterubriek, de gemeentelijke website en/of via het landelijke platform waar bestemmingsplannen digitaal worden aangeboden.

Voorgesteld wordt om alle omwonenden, belanghebbenden en belangengroepen rechtstreeks te informeren over de start van de ruimtelijke procedure. Het voorontwerp bestemmingsplan zal worden vrijgegeven voor inspraak. Dit gelijktijdig met het wettelijk vooroverleg. Deze inspraak is niet wettelijk vereist maar biedt belanghebbenden een extra mogelijkheid om in het begin van het traject te reageren. Bovenstaande voorstel heeft nadrukkelijk ook betrekking op de belangengroeperingen die zijn aangewezen als officieel adviseur van het college (denk aan VAC en adviesgroep toegankelijkheid).

Vormgeving vooroverleg: Volgen van de wettelijke eisen (betrekken wettelijke vooroverlegpartners).

Overleg met WCE: Het voorontwerp-bestemmingsplan wordt voor advies naar WCE gestuurd.

Verplichte vooraankondiging als bedoeld in art. 1.3.1 Bro: Met het vrijgeven van een voorontwerp bestemmingsplan (is wettelijk niet verplicht) is voldaan aan de bedoelde vooraankondiging.

Uitvoering Inspraakverordening: De inspraakverordening is strikt genomen niet van toepassing omdat het niet gaat om nieuw beleid. Met het vrijgeven van het voorontwerp voor inspraak wordt een extra service verleend die de inhoud en de voortgang van de verdere procedure ten goede moet komen.

Financieel kader

Voor het opstellen van het bestemmingsplan zullen kosten moeten worden gemaakt. In het verleden is met Amvest overeengekomen dat zij het bestemmingsplan zelf op(laten)stellen en de kosten voor eigen rekening nemen. Voor het begeleiden van een bestemmingsplanprocedure zullen leges in rekening worden gebracht.

Er is geen noodzaak om een exploitatieplan op te stellen. Het plan voorziet wel in een ruimtelijke ontwikkeling maar deze vindt plaats op particuliere gronden waardoor geen gronduitgifte door de gemeente plaatsvindt. Het aspect van de economische haalbaarheid zal nader worden onderbouwd in het voorontwerp bestemmingsplan. Op korte termijn wordt een planschadeovereenkomst met de ontwikkelende partij gesloten waarin wordt vastgelegd dat eventuele planschade voor rekening is van die partij.

Planning

De planning is gebaseerd op een zorgvuldig, efficiënt en praktisch ingerichte procedure. Bij deze planning is dit dan ook het uitgangspunt. Vanwege het feit dat partijen zelf het bestemmingsplan opstellen is een globale planning opgenomen waarin wordt gepland vanaf het moment dat de stukken aan de gemeente worden aangeleverd.

Het proces kent 4 fases:

Fase 1: Vaststelling startnotitie (college maart 2017, raad 11 mei 2017)

Fase 2: Vrijgeven voorontwerp bestemmingsplan:

- Amvest levert het voorontwerp aan bij de gemeente;
- Besluit B&W: binnen 4 weken na indiening en akkoord;
- Publicatie: binnen 2 weken na B&W besluit;
- Voorontwerp-bestemmingsplan ter informatie naar raadsclie.: direct na vaststelling B&W;
- Vooroverlegfase plus inspraak: 6 weken.

Noot: Met het gebruik maken van de coördinatieregeling Wro laat het moment van vrijgeven van het voorontwerp bestemmingsplan zich lastig aangeven omdat er sprake moet zijn van een uitgewerkt bouwplan. Onduidelijk is vooralsnog hoeveel tijd Amvest nodig heeft om tot een uitgewerkt bouwplan te komen. Om zo min mogelijk tijd te verliezen wordt de uitwerking van het bouwplan parallel geschakeld aan de onderzoeken die moeten plaatsvinden.

Fase 3: Vrijgeven ontwerp bestemmingsplan:

- Behandelen ingediende inspraakreacties en reacties uit vooroverleg; 4 weken;
- Amvest levert het ontwerp aan bij de gemeente;
- Besluit B&W, ;
- Publicatie + ter inzagelegging; binnen 2 weken na B&W besluit;
- Zienswijzeperiode op het ontwerp bestemmingsplan; 6 weken

Fase 4: Vaststelling bestemmingsplan:

- Amvest levert het definitieve ontwerp aan bij de gemeente;
- B&W bereiden nota van beantwoording, nota van wijzigingen en beslisdocumenten (raadsvoorstel en raadsbesluit voor);
- Behandeling zienswijzen in de raadsclie. WRG: (planning wordt nader uitgewerkt in overleg griffie)
- 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.