



VOORBLAD

Adviesnota aan de Raad

<i>Registratienummer:</i>	Z/17/006880\Voorstellen/Besluiten VS\5666\1
<i>Datum collegebesluit:</i>	11 april 2017
<i>Datum commissievergadering:</i>	18 mei 2017
<i>Datum raadsvergadering:</i>	8 juni 2017
<i>Soort Voorstel:</i>	Adviesnota
<i>Onderwerp:</i>	herontwikkeling Beresteijn, Leidseweg 191; startnotitie 2017
<i>Portefeuillehouder:</i>	Wethouder Nieuwenhuizen
<i>Programma:</i>	programma 8, Wonen en ruimte; product 8.1 Ruimtelijke ordening; bestemmingsplannen
<i>Kernboodschap:</i>	In vervolg op een uitgebreid participatietraject heeft Amvest een nieuw voorstel voor een herontwikkeling op Beresteijn uitgewerkt en voorgelegd. Dit schetsplan dient nu als basis voor de start van een bestemmingsplanprocedure. Met het besluit over de startnotitie 'bestemmingsplan herontwikkeling Beresteijn 2017' spreekt de raad zich uit over de richting en afbakening van het op te stellen bestemmingsplan.
<i>Bijlagen:</i>	bijl.1. Verzoek Amvest d.d. 16 februari 2017 bijl.2. Startnotitie 'bestemmingsplan herontwikkeling Beresteijn 2017'. Bijl.3. Verzoek toepassing coördinatieregeling Wro.
<i>Beslispunten</i>	1. De startnotitie 'bestemmingsplan herontwikkeling Beresteijn 2017' vast te stellen en het college de opdracht te geven op basis van de startnotitie een voorontwerp bestemmingsplan voor te bereiden; 2. In te stemmen met het coördineren van het bestemmingsplan voor de herontwikkeling van Beresteijn met de omgevingsvergunning en eventuele andere besluiten op grond van artikel 3.30, lid 1 Wro.
<i>Relatie met:</i>	☐ Agendapunt: ☐ Toezegging: ☐ Amendement/motie: ☐ Schriftelijke vragen:



Adviesnota aan de Raad

Onderwerp

Startnotitie bestemmingsplan herontwikkeling Beresteijn 2017

Inleiding

Door Amvest is op 16 februari 2017 een nieuw schetsplan ingediend voor de herontwikkeling van buitenplaats aan de Leidseweg 191. Dit nieuwe plan is tot stand gekomen na een intensief participatietraject met omwonenden waarover de raad met de informatiebrief van 21 december 2016 is geïnformeerd. Bij deze informatiebrief was een procesoverzicht gevoegd waarin de ruimtelijke kaders en de gehele voorgeschiedenis vanaf het eerste schetsplan, de startnotitie op basis van het plan van oktober 2015 tot en met de resultaten van het participatietraject in 2016 zijn beschreven. Korte tijdshalve wordt naar dit procesoverzicht verwezen. Met dit nieuwe schetsplan is sprake van een nieuwe start waarin we met name de positieve effecten van de voorgeschiedenis willen meenemen.

Voor de gemeente is van belang dat de buitenplaats voor Voorschoten blijft behouden én vooral ook dat de waarden en kwaliteiten op de buitenplaats worden versterkt. Daarvoor is een ontwikkeling als economische drager noodzakelijk ('behoud door ontwikkeling').

Aan de orde is het vaststellen van de startnotitie op basis van het door Amvest ingediende schetsplan. Dit schetsplan richt zich vooralsnog op de beoogde nieuwbouw en de functiewijziging in relatie tot het bestemmingsplan. Het advies is gericht op het mogelijk maken van de start van een bestemmingsplanprocedure.

Amvest heeft de gemeente aansluitend verzocht gebruik te mogen maken van de coördinatie-regeling als bedoeld in artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening. Dit om verschillende besluiten, zoals bestemmingsplan en omgevingsvergunning te bundelen.

Beoogd effect

Het beoogd effect is duidelijkheid verschaffen over de start van de ruimtelijke procedure en in het verlengde daarvan het bewerkstelligen van herstel en behoud van Beresteijn door het faciliteren van een herontwikkeling.

Argumenten

1.1 Het schetsplan is ruimtelijk aanvaardbaar.

Het nieuwe plan dat nu voorligt kenmerkt zich, ten opzichte van het plan van oktober 2015, door een substantieel kleiner bouwprogramma met het hoofdgebouw en drie te realiseren



woongebouwen. De massa's van deze appartementengebouwen zijn qua maat en schaal afgestemd op het hoofdgebouw. De hoogte van de appartementengebouwen varieert (2, 3 en 4 bouwlagen met een kap), waarbij nadrukkelijk rekening is gehouden met de afstand tot de woningen in de directe omgeving.

De beoogde nieuwbouw past volledig binnen de bouwmassa die op basis van het nu geldende bestemmingsplan Landgoederen en Sportvelden rechtens is toegestaan. Strijdigheid met dit bestemmingsplan ontstaat alleen vanwege de beoogde functie (wonen in plaats van maatschappelijk) voor de appartementengebouwen. Het hoofdgebouw zal in zijn geheel een zorgfunctie krijgen en daarmee geheel aan het nu geldende bestemmingsplan voldoen.

Door het kleinere bouwprogramma verandert de essentie van de onderbouwing bij het plan uit 2015 niet. De bebouwing in het nieuwe plan laat zich beter inpassen in de buitenplaats in die zin dat mee rekening kan worden gehouden met bestaand groen zonder dat de afstand tot omliggende woningen wordt verkleind. Een actualisering van de in 2015 reeds uitgevoerde onderzoeken (cultuurhistorische analyse en verkeersonderzoek) maakt onderdeel uit van de verdere voorbereiding van het plan.

De uiteindelijk te behalen kwaliteitsimpuls voor de buitenplaats als geheel zal onderwerp zijn van de verdere uitwerking. Voor nu is van belang dat ten behoeve van de voortgang van het project een balans moet worden gevonden tussen hoofdlijnen (schetsplan) en uitwerking. Met het benoemen van aandachtspunten voor de uitwerking van het plan kan de beoogde kwaliteit worden geborgd.

Alles afwegend is de nieuwbouw en de functiewijziging voor Beresteijn ruimtelijke aanvaardbaar.

1.2 Het nieuwe plan is het resultaat van een uitgebreid participatietraject.

Het nieuwe plan is een uitwerking die is gebaseerd op tal van gesprekken met omwonenden over hun zorgen en belangen. In 2016 is een uitgebreid participatietraject doorlopen. Dit traject is beschreven in het procesoverzicht van december 2016 dat zowel naar de raad als naar vertegenwoordigers van de Benvenutolaan, Mozartlaan en Leidseweg is gecommuniceerd. Aansluitend is het nieuwe schetsplan voor alle omwonenden die direct zicht hebben op Beresteijn nog eens toegelicht tijdens de inloopbijeenkomst van 23 februari 2017. Op basis van het participatietraject en de reacties tijdens de inloopbijeenkomst mag geconcludeerd worden dat er in overwegende mate draagvlak is voor dit plan.



1.3 Met de startnotitie geeft de raad richting aan de voorbereiding van het bestemmingsplan door het college.

Met de gemeenteraad is afgesproken dat wij de gemeenteraad vóór de start van een bestemmingsplanprocedure betreft bij de richting die met een nieuw op te stellen bestemmingsplan wordt ingeslagen. Met het voorleggen van deze startnotitie willen wij aan die afspraak voldoen.

In de startnotitie wordt niet alleen de context van het project beschreven, maar ook aandachtspunten voor de verdere uitwerking benoemd. Denk daarbij bijvoorbeeld aan de inpassing van de parkeergarage, het inrichtingsplan voor het park en de openstelling van het park. Met die aandachtspunten biedt de startnotitie de gemeenteraad de mogelijkheid om richting te geven aan de uitwerking van dit plan.

2.1 De aanvrager heeft om coördinatie verzocht.

De ontwikkelaar heeft de voorkeur om de omgevingsvergunning met het bestemmingsplan te coördineren. De raad moet op dit verzoek ingaan tenzij er zwaarwegende redenen om het niet te doen. Dergelijk zwaarwegende redenen ontbreken hier.

2.2 Op basis van de coördinatieverordening Ruimte Voorschoten 2010 kan de raad instemmen met het verzoek.

In de coördinatieverordening Ruimte Voorschoten 2010 is opgenomen dat projecten die in de structuurvisie genoemd zijn, gecoördineerd zullen worden. In de recent vastgestelde structuurvisie heeft Beresteijn een plek gekregen vanuit de invalshoek van versterken van de groenstructuur. Daarnaast kan de raad op basis van de verordening altijd een ruimtelijke ontwikkeling, waarbij de verwezenlijking van gemeentelijk beleid het coördineren wenselijk maakt, aanwijzen voor coördinatie.

2.3 De voordelen van de coördinatieregeling wegen op tegen eventuele risico's

De Wet ruimtelijke ordening bevat een coördinatieregeling(Afdeling 3.6, artikel 3.30 en verder). Deze regeling beoogt de bevordering van een snelle en transparante besluitvorming binnen het omgevingsrecht door het bundelen van verschillende ruimtelijke besluiten, zoals een bestemmingsplan en een omgevingsvergunning.

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. Er is geen sprake van twee afzonderlijke procedure achter elkaar. De gecoördineerde regeling betekent 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 één keer griffierechten. Voor de aanvrager en de gemeente blijven de kosten beperkt tot één keer de plankosten en proceskosten.
- *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 direct duidelijk is hoe het bouwplan er uit gaat zien.

Risico's van de coördinatieregeling zijn:

- *Latere start van de bestemmingsplanprocedure:* bij de start van de bestemmingsplan-procedure moet er al een (uitgewerkt) bouwplan liggen. Door de voorbereiding van het bouwplan, zal de formele start van de bestemmingsplanprocedure later plaatsvinden. Dit risico 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 gaat.
- *Eén moment om te reageren:* voor belanghebbenden heeft de regeling als nadeel dat er maar één moment is om te reageren.

Vanuit een zorgvuldige voorbereiding van het bouwplan en bestemmingsplan, een transparante communicatie richting belanghebbenden en gezien de resultaten van de burgerparticipatie wegen de voordelen van de regeling zwaarder dan de risico's.

Kanttekeningen

1. In de procedure kan nog steeds sprake zijn van zienswijzen tegen dit plan

Hoewel veel tijd en energie is gestoken in de communicatie met omwonenden en belanghebbenden en geconcludeerd mag worden dat er overwegend draagvlak is voor het nieuwe plan, kunnen er nog steeds belanghebbenden zijn die op onderdelen zienswijzen willen inbrengen. Die belanghebbenden krijgen in de bestemmingsplanprocedure voldoende inspraakmomenten om deze zienswijzen kenbaar te maken. Die inspraakmomenten zijn in de startnotitie benoemd. In een zorgvuldig doorlopen proces is de beoordeling van mogelijke zienswijzen geen probleem.



2. *Het woningbouwprogramma in dit project gaat niet uit van 15% sociale huur en 15 % sociale koop.*

De gemeenteraad van Voorschoten heeft in de woonvisie als uitgangspunt voor woningbouwprojecten vastgelegd dat: *`Op de locaties Starrenburg III, Segaarterrein en Intratuin in ieder geval 15% sociale huur en 15% goedkope koop (tot circa € 200.000 prijspeil 2015) wordt gerealiseerd. Voor de overige locaties geldt dat de exacte invulling per locatie aan de raad wordt voorgelegd, waarbij de regionale afspraken in acht worden genomen.'*

Beresteijn valt onder die overige locaties. Voor Beresteijn is het uitgangspunt van 15 % sociale huur en 15% sociale koop niet gehanteerd. De reden hiervoor ligt in formele besluitvorming bij de start van dit project in 2006. Het afzien van dit percentage vindt zijn grondslag in de combinatie wonen en zorg. De zorgcomponent die onderdeel uitmaakt van het plan komt in de plaats van het percentage sociaal. Naast bovengenoemd uitgangspunt zegt de woonvisie namelijk ook dat de gemeente particuliere initiatieven op gebied van wonen en zorg zal ondersteunen. De woonvisie biedt voor de `overige locaties', waartoe Beresteijn behoort, ruimte voor maatwerk. In dat opzicht mag er vanuit worden gegaan dat het plan in lijn is met de woonvisie voor Voorschoten. In de regionale woonagenda is voor Beresteijn rekening gehouden met ca. 80 wooneenheden. Door het kleinere bouwprogramma zullen de woningaantallen (ca. 50 wooneenheden) ruimschoots binnen de regionale woonagenda passen.

Burgerparticipatie

Onder argument 1.2 hebben wij al benadrukt dat een uitgebreid participatietraject is vooraf gegaan aan het nieuwe plan. In 2016 hebben meerdere gesprekken plaatsgevonden met de omwonenden van de Benvenutolaan. In het procesoverzicht dat in december 2016 ter informatie naar de raad is gestuurd is dit proces beschreven. Het uiteindelijke resultaat van de gesprekken is voorgelegd aan de vertegenwoordigers van de Mozartlaan en de belangenvereniging Krimwijk. Om te borgen dat omwonenden zich mogelijk niet vertegenwoordigd weten, is het resultaat van het participatietraject aanvullend nog via de inloopbijeenkomst op 23 februari 2017 voorgelegd aan alle omwonenden die rechtstreeks zicht hebben op Beresteijn. Met inachtneming van de voorgeschiedenis hebben wij burgerparticipatie zo breed als nodig ingevuld.

Communicatie

Onder het kopje burgerparticipatie hebben wij beschreven wat tot nu toe aan communicatie heeft plaatsgevonden.

Voor het vervolgproces is van belang dat de omwonenden, belanghebbenden en de officiële adviesorganen van de gemeente zullen worden geïnformeerd over de behandeling van de startnotitie in de gemeenteraad. Daarnaast zullen deze personen en instanties vanzelfsprekend



worden geïnformeerd over elke stap in de bestemmingsplanprocedure met bijbehorende inspraakmomenten.

Na de besluitvorming zal in een persbericht dan wel in het maandelijks persgesprek aandacht worden besteed aan het positieve resultaat van het participatietraject.

Financiën

De herontwikkeling op buitenplaats Beresteijn betreft een ontwikkeling door een particuliere partij. De gemeente heeft geen grondpositie. Ten behoeve van de herontwikkeling zijn, behoudens de aansluiting van een in-/uitrit aan de Mozartlaan, in de openbare ruimte geen aanpassingen noodzakelijk. De kosten voor de aansluiting van de ontsluiting op de Mozartlaan zullen voor rekening van de aanvrager komen. Voor de te starten ruimtelijke procedure en het bouwplan sec zullen leges worden geheven.

Kortom, als gevolg van het plan zal er geen financieel risico bij de gemeente liggen.

De gemeente is verplicht om een verzoek om een ruimtelijke procedure te starten in behandeling te nemen. De gemeente is bij dit plan alleen faciliterend ten behoeve van de bestemmingsplanprocedure. Omdat het voorstel dat voorligt niet is gericht op enig financieel risico voor de gemeente valt de besluitvorming over de startnotitie niet binnen de scope van preventief toezicht.

Risico's

Het voorgestelde besluit kent geen risico's. De gemeente is in deze ruimtelijke procedure alleen verantwoordelijk voor het proces (faciliterend actief). Een planschaderisico is niet aan de orde omdat bij de vergelijking van 'oude' en 'nieuwe' planologie voor het geldende bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de maximale bouwmogelijkheden (bestemmingsvlak geheel bebouwd tot een maximale hoogte van 15 meter). 'Nieuwe planologie' kan op basis van de planopzet die nu voorligt niet ongunstiger worden voor de omwonenden.

Onder de argumentatie voor de coördinatieregeling zijn mogelijke nadelen/risico's benoemd van de coördinatieregeling. Omdat de coördinatieregeling een afzonderlijk besluit van de raad vereist, zijn deze potentiële risico's in de argumenten bij beslispunt 2 meegenomen. Korthedshalve wordt naar de argumenten onder 2.3 verwezen.



Besluit

Registratienummer: Z/17/006880\Voorstellen/Besluiten\5666\1

De raad der gemeente Voorschoten;

gelet op de bevoegdheid van de gemeenteraad om op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening een bestemmingsplan vast te stellen;

gelet op de bevoegdheid van de gemeenteraad om op grond van artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening in te stemmen met het van toepassing verklaren van de coördinatieregeling

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 11 april 2017,

besluit:

1. De startnotitie 'bestemmingsplan herontwikkeling Beresteijn 2017' vast te stellen en het college de opdracht te geven op basis van de startnotitie een voorontwerp bestemmingsplan voor te bereiden;
2. in te stemmen met het coördineren van het bestemmingsplan voor de herontwikkeling van Beresteijn met de omgevingsvergunning en eventuele andere besluiten.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad der gemeente Voorschoten,
gehouden op 8 juni 2017

de griffier,

de voorzitter,