

VOORBLAD

Voorstel aan de Raad

Registratienummer: Z/17/013070/42541
Datum collegebesluit: dinsdag 23 oktober 2017
Datum raadsvergadering: donderdag 7 december 2017
Datum commissievergadering: donderdag 23 november 2017

Soort Voorstel: Adviesnota
Onderwerp: Startnotitie bestemmingsplan Noortveer
Portefeuillehouder: Wethouder Rasch
Programma: Programma 8 Wonen en Ruimte

Kernboodschap: Met het vaststellen van een startnotitie voor het bestemmingsplan Noortveer in de Duivenvoordecorridor wordt aan het college een opdracht gegeven voor het opstellen van een ontwerpbestemmingsplan. In dit bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt om 1,5 hectare aan groen in het gebied en maximaal 2.000 m² (6,7%) aan woningbouw te realiseren.

Bijlagen: Ja
Bijl.1. Startnotitie bestemmingsplan Noortveer

Beslispunten

1. de startnotitie bestemmingsplan Noortveer vast te stellen;
2. de inspraakmogelijkheid in de fase van voorontwerpbestemmingsplan niet te verlenen.

Relatie met:

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

Adviesnota aan de Raad

Onderwerp

Startnotitie bestemmingsplan Noortveer

Samenvatting

De ambitie van de gemeente Voorschoten voor de Duivenvoordecorridor is het weer groen en meer open maken van deze corridor door middel van sanering van glastuinbouw en beperkte woningbouw daar voor in de plaats. Hiervoor is een convenant gesloten tussen Rijk, Provincie gemeente Leidschendam-Voorburg en Voorschoten. Het plangebied van Noortveer (Kniplaan – Zuid) ligt in de Duivenvoordecorridor. Locatie Noortveer is door de gemeenteraad aangewezen als een locatie waar een deel van de beoogde woningbouw gerealiseerd mag worden. In het bestuursconvenant en in Roosenhorst werd uitgegaan van een footprint van maximaal 15%. Voor dit gebied wordt uitgegaan van een footprint van maximaal 6,7%. Voorgesteld wordt om voor dit gebied een bestemmingsplan voor te bereiden.

Beoogd effect

Uitgangspunten en kaders voor het bestemmingplan formuleren en daarnaast duidelijk maken op welke wijze het bestemmingsplan tot stand moet komen.

Argumenten

1.1 *Realisatie is alleen mogelijk middels een bestemmingsplanherziening.*

Het geldende bestemmingsplan Buitengebied uit 2011 biedt onvoldoende waarborgen om de kwaliteit die wordt nagestreefd in dit gebied te realiseren. Ook maakt een nieuw bestemmingsplan het mogelijk om recentelijk vastgesteld beleid mee te nemen in de uiteindelijke planvorming van het gebied. Voorgesteld wordt om de ruimtelijke kaders vast te leggen in een nieuw op te stellen bestemmingsplan.

1.2 *Er is sprake van een kwaliteitsverbetering ter plaatse.*

In de Duivenvoordecorridor is al de nodige kwaliteitsverbetering aangebracht. Op een gedeelte in het betreffende gebied zijn nog de laatste kassen aanwezig. Door het weghalen van kassen en daarna opnieuw inrichten met meer groen en woningbouw is kwaliteitswinst te behalen. Een nieuw bestemmingsplan moet dit mogelijk gaan maken.

1.3 *Het opstellen van een startnotitie is in lijn met de procesbeschrijving bestemmingsplannen.*

Deze startnotitie (bijlage 1) heeft als doelstelling uitgangspunten voor het op te stellen bestemmingsplan te formuleren en daarnaast duidelijk te maken op welke wijze het bestemmingsplan tot stand moet komen.

Het startdocument is opgesteld aan de hand van de "Procesbeschrijving bestemmingsplan 2015" welke in november 2015 door de gemeenteraad is vastgesteld. Hiermee wordt ingezet op een eenduidige en uniforme werkwijze voor herzieningen van bestemmingsplannen. Fase 1 van het bestemmingsplanproces is de vaststelling van het startdocument door de gemeenteraad.

1.4 De startnotitie geeft kaders voor het ontwerp bestemmingsplan en verdere planvorming.

Met de vaststelling van dit startdocument geeft de raad de kaders aan voor het ontwerp-bestemmingsplan Noortveer. Voor de herontwikkeling en het bestemmingsplan is het van belang dat rekening wordt gehouden met reeds vastgestelde en locatie-specifieke beleidskaders en randvoorwaarden. Daarnaast moet aandacht worden geschonken aan planning en communicatie naar de omgeving en stakeholders.

2.1 Het betreft hier een aanpassing van reeds eerder ingezet beleid

De raad heeft bij het vaststellen van de procesbeschrijving bestemmingsplannen bepaald dat er op basis van de inspraakverordening altijd inspraak wordt verleend. Artikel 2 onder 3a van de gemeentelijke inspraakverordening geeft aan dat er geen inspraak wordt verleend ten aanzien van ondergeschikte herzieningen van een eerder vastgesteld beleidsvoornemen. In dit geval is sprake van nadere detaillering van beleid. Dit is nodig voor de voortgang van het reeds ingezet beleid. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied in 2011 heeft de gemeenteraad voor het betreffende gebied bepaald dat gebied ten behoeve van wonen moet worden uitgewerkt. Dit besluit is indertijd met inspraak tot stand gekomen. Het formele traject dat tegen het bestemmingsplan zienswijzen en beroep kunnen worden ingediend blijft in stand.

Kanttekeningen

1.1 De gronden zijn gedeeltelijk in bezit van de gemeente

De gemeente beschikt niet over het volledig eigendom van Noortveer. Er is nog geen overeenstemming bereikt met de eigenaar van het laatste tuindersbedrijf. De aankooponderhandeling lijkt in een impasse te zijn gekomen. Het streven is om in de minne uit de grondaankoop te komen maar het college sluit een onteigeningsvoorstel aan de raad niet uit. Wanneer de gemeente alle gronden in handen heeft, kunnen de kwaliteitsdoelstellingen van het gebied worden gehaald. De gemeente heeft hiermee optimale sturing op kwaliteit. De huidige eigenaar moet van het opstellen van een bestemmingsplan voor het gebied op de hoogte worden gesteld.

Burgerparticipatie

In het bestemmingsplan Buitengebied heeft de gemeenteraad al bepaald dat het betreffende gebied wordt uitgewerkt ten behoeve van beperkte woningbouw. In de komende fase worden de kaders vastgelegd hoe het betreffende gebied ingericht gaat worden. Hierbij zal de directe omgeving worden betrokken. Zie hiervoor ook de communicatieparagraaf in de startnotitie.

Communicatie

Met het plan is sprake van een ruimtelijke ontwikkeling. Hierdoor is communicatie met de omgeving en belanghebbenden bij het bestemmingsplanproces van groot belang. In de startnotitie is hiervoor een communicatieparagraaf opgenomen.

Financiën

Het deelgebied Noortveer maakt onderdeel uit van de totale grondexploitatie 'Duivenvoordecorridor'. Doordat de grondexploitatie is vastgesteld, is in feite al rekening gehouden met de financiële consequenties van de ontwikkeling van Noortveer, mits deze binnen de financiële kaders van de grondexploitatie blijft. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan Noortveer kunnen worden betaald uit het daarvoor geraamde budget in de grondexploitatie. Voor het overige wordt naar de startnotitie verwezen.

Risico's

De Duivenvoordecorridor is voor de gemeente Voorschoten een omvangrijk project. De gemeente heeft grote investeringen gedaan voor kwaliteitsverbeteringen in het in het gebied. Deze investeringen moeten gedeeltelijk worden terugverdiend door het mogelijk maken van beperkte woningbouw. Voor het realiseren hiervan is een ruimtelijk kader nodig dat dit mogelijk maakt. Om dit te bereiken zal een bestemmingsplan gemaakt moeten worden

In het proces van het bestemmingsplan voor Noortveer kunnen zienswijze ingediend worden en bezwaar gemaakt worden die tot vertraging kunnen leiden met financieel effect.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

A.R. de Graaf,
Loco-gemeentesecretaris

P.J. Bouvy-Koene,
burgemeester

Besluit

Registratienummer: Z/17/013070/42541

De raad der gemeente Voorschoten;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 oktober 2017,

besluit:

1. de startnotitie bestemmingsplan Noortveer vast te stellen;
2. de inspraakmogelijkheid in de fase van voorontwerp-bestemmingsplan niet te verlenen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad der gemeente Voorschoten,
gehouden op 7 december 2017,

de griffier,

J. van der Does

de voorzitter,

P.J. Bouvy-Koene