Technische/informatieve vragen over lopende agendapunten

105

Datum	8 oktober 2018
Steller vragen	Cees Bremmer, Mark van Oostrum
Over agendapunt	Noortveer bestemmingsplan, exploitatieplan, onteigeningsplan commissie WRG do. 11 oktober-agendapunten 5 en 6

Het college wordt verzocht de volgende vraag/vragen* schriftelijk/mondeling te beantwoorden:

1.Wat betreft de relatie startnotitie bestemmingsplan (=BP) Noortveer en het voorliggende ontwerp BP: zijn er sinds het vaststellen van de startnotitie Noortveer in de Raad van 7 december 2017, in het verdere traject sindsdien accent verlegd, al was het vanwege het aantreden van een nieuwe coalitie?
***** Anders gezegd is er met de nieuwe coalitie al of niet op onderdelen sprake van een beleidwijziging(en) of andere/nieuwe uitgangspunten -bijv meer groenoppervlak en/of minder footprint bebouwing- in dit dossier?***

Antwoord 1. Op 7 december 2017 heeft de gemeenteraad ingestemd met de startnotitie voor de locatie Noortveer. Met deze startnotitie heeft de gemeenteraad het startsein gegeven voor het opstellen van een bestemmingsplan voor het gebied Noortveer. In het coalitie akkoord is ten aanzien van de Duivenvoorde corridor het volgende opgenomen.
Onze intentie is om het buitengebied groen te houden. Gelijktijdig moeten we ook onderkennen dat er in de Duivenvoordecorridor al plannen liggen en afspraken zijn gemaakt, waarin Voorschoten bovendien al heeft geïnvesteerd. Terugkomen op al gemaakte afspraken zou niet alleen ingrijpende financiële gevolgen hebben, maar zou ook de (juridische) geloofwaardigheid van het gemeentebestuur niet ten goede komen. Wat betreft bouwen in het buitengebied gelden de volgende uitgangspunten.
• Geen nieuwe ontwikkelingen die nog niet gepland zijn, in de Duivenvoordecorridor of elders in het groene buitengebied. Wat groen is, blijft groen.
• Bouwen dat recht doet aan het unieke cultuurlandschap. De Duivenvoordecorridor vormt de laatst overgebleven verbinding tussen de duinen en het Groene Hart. Geplande nieuwebouw moet architectonisch binnen de cultuurhistorische en landschappelijke waarde van het gebied passen.
• Bescherming van biodiversiteit. De verbindingszone tussen het Groene Hart en de duinen zorgt voor uitwisseling tussen plant- en diersoorten en is daarom van groot belang voor de biodiversiteit.
De nadere invulling van al geplande ontwikkelingen zullen we aan bovenstaande criteria toetsen. Nieuwe bebouwing buiten de al geplande ontwikkelingen staan we niet toe
Het bestemmingsplan voldoet aan de gemaakte afspraken. Er dient minimaal 15.000 m2 groen te worden gerealiseerd. In het nu voorliggende plan is circa 23.000 m2 aan groen opgenomen.

2. Alle ingekomen zienswijzen worden inhoudelijk afgewezen. Dat is op zich niet onbegrijpelijk vzv de bezwaren vooral zijn ingegeven om de Duivenvoordecorridor in

het geheel open te houden. Toch zijn er ook bezwaren van andere, meer "praktische" aard (zoals schaduwvorming, hoogte bomen, geluidoverlast etc) ook die bezwaren worden doorgaans afgewezen. Hoe "open" is het College dit type ingediende bezwaren tegemoet getreden?
Antwoord 2. Alle zienswijzen zijn op objectieve wijze beoordeeld. Enkele (onderdelen van) zienswijzen hebben aanleiding gegeven tot het doen van nader onderzoek, namelijk een bezonningstudie.

2.1 Een van de zienswijzen op het ontwerp BPL Noortveer suggereert de besluitvorming over BPL Noortveer uit te stellen tot de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak heeft gedaan over het BPL Roosenhorst (zie Recl.1i). Waarom is deze op het eerste oog niet onbegrijpelijke koppeling, geen goede suggestie?
Antwoord 2.1. Op woensdag 26 september 2018 heeft de Raad van State uitspraak gedaan inzake het bestemmingsplan Roosenhorst. Het beroep van Oud, Groen en Leefbaar Voorschoten is ongegrond verklaard. Verder is een gedeelte van het planonderdeel aan de Kniplaan door de Raad van State vernietigd, omdat hier volgens de Raad van State nader onderzoek naar verkeersbewegingen van het bedrijf aan de Kniplaan 2 moet worden gedaan. Ook is de Raad van State van oordeel dat de bebouwingscontour ter hoogte van de Kniplaan twee meter moet worden opgeschoven. Bij het bepalen van de richtafstand van 30 meter moet volgens de Raad van State rekening worden gehouden met het feit dat de tegenover gelegen kassen ingevolge overgangsrecht met ca. 2 meter tot aan de perceelgrens zou kunnen worden verplaatst. Voor dit gedeelte zal een reparatie van het bestemmingsplan gaan plaatsvinden.
De uitspraak van de Raad van State is via deze link te vinden
https://www.raadvanstate.nl/uitspraken/zoeken-in-uitspraken/tekst-uitspraak.html?id=96639&summary_only=&q=

2.2. Lopen er thans nog bezwaar-procedures tegen het project Duivenvoorde Corridor,of onderdelen ervan, waarvan de uitkomst nog van invloed kan zijn op realisatie van het Bestemmingsplan Noortveer?
Zijn er inmiddels al uitspraken gedaan, zo ja met welke gevolgen?
Antwoord 2.2 Zie onder 2.1. De uitspraak van Roosenhorst heeft geen consequenties voor de ontwikkeling Noortveer. De Raad van State heeft de grondslag van het bestemmingsplan in stand gelaten.

3. Wat tot op heden is de rol van het Q-team – geweest- in het traject Noortveer? En welke rol krijgt die nog?
Antwoord 3. Het kwaliteitsteam is voortgekomen uit het bestuursconvenant Ruimtelijke kwaliteit (afgesproken tussen Rijk, provincie en twee gemeenten) en ingesteld als supervisor van de ruimtelijke kwaliteit in de Duivenvoordecorridor. Het Q team heeft in aanvulling op het door de Raad vastgestelde beeldkwaliteitsplan Duivenvoordecorridor meer specifieke kwaliteitseisen gesteld aan Noortveer, in het ontwerpproces is het stedenbouwkundig plan diverse keren voorgelegd aan het Q team. Het Q team is akkoord. . Bij een verdere ontwerpuitwerking zal het plan tot en met het Definitief Ontwerp worden voorgelegd aan het Q

team. Daarna vindt overdracht plaats aan de welstandscommissie.

4. Ligt het genoemde aantal van 20 woningen definitief vast? Is het genoemde aantal van 20, een minimum of maximum? En wat voor type woningen betreft dit in de meest actuele plannen?
Antwoord 4.Nee, het bestemmingsplan gaat uit van bebouwd oppervlak, er zijn in het bestemmingsplan geen aantallen vastgelegd.
Het exploitatieplan gaat reken technisch uit van 19 vrijstaande, tweekappers en aaneengesloten woningen.

5. Is er in het traject minnelijke verwerving in de gesprekken met de eigenaar/gemachtigden op geen enkel moment sprake geweest van zicht op toenadering of overeenstemming bij voor de gemeente aanvaardbare voorwaarden? Welke bijdrage(n) heeft de gemeente van zijn kant geleverd - bv. mediation- om uit de in de startnotitie geconstateerde "impasse"te geraken? Graag nadere toelichting al of niet in vertrouwelijk overleg
Antwoord 5. Helaas niet, de bedragen van vraag en aanbod lagen altijd erg ver uit elkaar. De gemeente is wel altijd in gesprek gebleven en is daar nog steeds toe bereid. De gemeente heeft haar eerdere biedingen gebaseerd op basis van een taxatie uit 2016 die is gebaseerd op een bedrijfsopname ter plaatse.
Om te kunnen beoordelen of naast vergoeding van de werkelijke waarde van het bedrijf een bijkomende vergoeding op basis van reconstructie elders in de rede ligt, en hoe hoog de te vergoeden bijkomende schades (zoals inkomensschade) zijn, zijn de eigenaar en exploitant verzocht om bedrijfsgegevens toe te sturen. Hieraan werd destijds geen gehoor gegeven.
Vervolgens is besloten om een andere deskundige glastuinbouwmakelaar/taxateur in te schakelen, met zeer veel ervaring met schadeloosstellingsberekeningen op het gebied van de onteigeningswet. Deze heeft een deskundigenrapport opgesteld met peildatum 2018.
Ook zijn in maart 2018 opnieuw bedrijfsgegevens opgevraagd. Door de eigenaar en exploitant zijn pas eind juni 2018 summier stukken verschaft, die voor een deel achterhaald en voor een deel inhoudelijk tegenstrijdig zijn.
De gemeente heeft op basis van wel beschikbare informatie over het verleden van het bedrijf bepaalde aannames moeten doen voor de bepaling van de onteigeningsschadeloosstelling.
Nadat de gemeente schriftelijk haar laatste bieding heeft toegelicht en herhaald, zijn door de eigenaar en exploitant nieuwe bedrijfsgegevens toegezegd, die ondanks herhaald verzoek niet meer zijn toegestuurd.
Nu de eigenaar en exploitant het niet eens zijn met de aangeboden schadeloosstelling en blijven vasthouden aan een veel hogere vraagprijs, en de gemeente het bestemmingsplan niet kan realiseren bestaat de noodzaak om het onteigeningsinstrument in te zetten.
Na het verkrijgen van het Koninklijk Besluit zal de rechter de onteigening uitspreken en op basis van deskundigenadvies de schadeloosstelling vaststellen. In de tussentijd zullen onderhandelingen overigens worden voortgezet.

5.1. Zijn "de hobbels"in dit traject alleen van financiële aard?
Antwoord 5.1 Het gaat in hoofdzaak om het verschil van inzicht over de hoogte van de te vergoeden onteigeningsschadeloosstelling. Verder hebben eigenaar en exploitant gevraagd om een groter deel van het terrein rondom de woning in eigendom te mogen houden. Het

overblijvende bedraagt echter ruim 1.000 m2, gelegen rondom de woning, hetgeen naar ons oordeel ruimschoots voldoende is om de woning zorgvuldig in te passen. De rest van het perceel is benodigd voor de beoogde ontwikkeling.

6.Idem Is er op geen enkel moment in de gesprekken met de eigenaar/gemachtigden sprake geweest van zicht op toenadering of overeenstemming over Zelfrealisatie?
Antwoord 6 Nee, een aantal jaar geleden is zelfrealisatie benoemd maar hier is niets uit voortgevloeid. In het meest recente gesprek (aug 2018) waar het exploitatieplan is besproken is door de eigenaar/gemachtigde aangegeven dat hij zich niet beroept op zelfrealisatie

***6.2. In welke concrete zin is er sprake van een beperktere integrale sturing van de* ontwikkeling door de gemeente bij Zelf-realisatie door de eigenaar?**
Antwoord 6.2 De gemeente heeft het plangebied nu slechts gedeeltelijk in eigendom verworven. Als de gemeente het plangebied geheel in eigendom heeft verworven, dan kan het bestemmingsplan in zijn geheel en integraal worden gerealiseerd. De gemeente kan dan zelf haar contractspartijen kiezen en zelf bepalen onder welke voorwaarden de gronden worden uitgegeven en de ontwikkeling zal plaatsvinden.

7. Wat betekent,vanaf 2018 gerekend, in financiële termen elk mogelijk verder jaar uitstel in realisatie van Noortveer, aan nadeel voor de – grondexploitatie – van de gemeente?
Antwoord 7 In de voorliggende grondexploitatie, die uitgaat van onteigening, is gerekend met een vertraging van twee jaar. De opbrengsten worden later gegenereerd, er is sprake van een verhoging van de plankosten door de onteigeningsprocedure en de exploitatie wordt twee jaar verlengd van 2022 naar 2024.
Voor verdere info wordt verwezen naar de vertrouwelijk financiële ter inzagelegging

8.Toelichting opbouw risico-paragraaf, met name: waar komt nu dat extra verlies dan wel het risico van 500 k vandaan? De markt trekt toch aan?
Antwoord 8 In een Grondexploitatie worden alleen de negatieve risico's meegenomen. In zijn algemeenheid geldt dat wanneer de markt aantrekt er hogere kosten én opbrengsten zijn. Dit betekent dat er vanuit risicoperspectief gezien ook meer te verliezen is.

9.Toelichting exploitatieplan: hoe zit dat in elkaar en waar zitten risico's?
Antwoord 9 Het Exploitatieplan geeft een overzicht van kosten die de gemeente kan verhalen om een (bouw)ontwikkeling mogelijk te maken. Wanneer de gemeente geen eigenaar is van alle gronden die een bouwtitel verkrijgen bij het aanpassen van een Bestemmingsplan, dan is de gemeente verplicht bij dit Bestemmingsplan een Exploitatieplan op te stellen. Er zijn vaste voorschriften met welke rekensystematiek het Exploitatieplan dient te worden opgesteld.

10.Stel dat in een worst case scenario het traject "onteigening" niet zal slagen wat is alsdan het geschatte financiële nadeelvoor de gemeente?
Wij kunnen ons voorstellen dat deze vraag vertrouwelijk zal worden beantwoord.
Antwoord 10 Dan moet de situatie op dat moment opnieuw bezien worden .

11. V.w.b. de procedure van onteigening:
11.1. Op welke duur rekent de gemeente bij een realistische inschatting ?
Antwoord 11.1 2 jaar vertraging, de grondexploitatie is dan niet afgerond in 2022 maar zal doorlopen tot 2024.

11.2.Hoe is de taxatie procedureel vormgegeven, is er bv. afgestemd met eigenaar?
Antwoord 11.2 Er heeft na toestemming van de eigenaar en exploitant een volledige bedrijfsopname plaatsgevonden door een onafhankelijke makelaar/taxateur.

11.3. Toelichting op de getaxeerde waarde, in relatie tot referentieprojecten.
hoe groot is nu het realistisch beschouwde gat tussen taxatie en het gemeentelijk bod?
Antwoord 11.3 Hier wordt verwezen naar, beantwoording vraag 5.

P.S.
1. Van sommige vragen kunnen wij ons vertrouwelijke beantwoording voorstellen
2. Welllicht volgen de komende dagen nog enkele meer puur technische vragen

* Aangeven wat van toepassing is.

Toelichting (indien nodig):