



MEMO

Datum: 26 januari 2022
Aan: Gemeenteraad
Van: Wethouder Cramwinckel
Cc:
Onderwerp: Starrenburg – III, Beeldkwaliteitsplan

Bijlage: 1. Beeldkwaliteitsplan _wijzigingen zichtbaar
2. Beeldkwaliteitsplan_ STBIII gewijzigd

Inleiding

Op donderdag 20 januari is in de commissie Wonen, Ruimte, Groen, het onderwerp "Starrenburg – III Beeldkwaliteitsplan" besproken. In dit Memo worden toezegging nummers 242 en 243 beantwoord en wordt toelichting gegeven op overige technisch-feitelijke vragen vanuit de commissievergadering.

Wat is een Beeldkwaliteitsplan? :

Een samenhangend pakket van eisen voor het creëren en verbeteren van de beeldkwaliteit in een bepaald gebied. Het beeldkwaliteitsplan geeft in woord en beeld uitgangspunten aan voor de te ontwikkelen stedenbouwkundige en architectonische vormgeving in de openbare ruimte. Het Beeldkwaliteitsplan zal apart van het bestemmingsplan, maar als onderdeel van de Welstandsnota, vastgesteld worden.

Het *nu* laten vaststellen van het Beeldkwaliteitsplan als toetsingskader voor de Welstandscommissie, heeft met de (zorgvuldige) tijdsplanning te maken die gekoppeld is aan het Uitwerkingsplan. Het Beeldkwaliteitsplan wordt te zijner tijd als bijlage toegevoegd aan het Uitwerkingsplan.

Beeldkwaliteitsplan – aanpassingen (toezegging 242)

Om verwarring over wat u besluit als raad te voorkomen, is een aantal onderdelen uit het plan verwijderd. Onderstaande aanpassingen zijn verwerkt in het vast te stellen "Beeldkwaliteitsplan" als toetsingskader voor de Welstandcommissie:

- Ondergrond van het Beeldkwaliteitsplan is de Proefverkaveling, referenties naar Stedenbouwkundig Plan verwijderd (o.a. blz. 8+9);
- Verkeersontsluiting verwijderd (blz. 22);
- Bruggen: referentiebeelden zijn losgekoppeld van de locatie (blz. 23);
- Afvalinzamelinglocaties is verwijderd (blz 24);

Naar aanleiding van participatie is het Beeldkwaliteitsplan op één inhoudelijk punt aangepast:

- Balkons: aanpassing dat aan de noordelijke kopse kant van app. C géén balkons komen. (blz. 40 en toezegging 243)

Proces (gevoerde) besluitvorming

Hieronder een terugblik en vooruitblik op de genomen en te nemen besluiten die voor het project Starrenburg III relevant zijn.

<u>Naam document</u>	<u>bevoegdheid</u>	<u>periode</u>
- Intentieovereenkomst	college van B&W	2016/2017
- Ontwikkeldocument	college van B&W	2018
- Proefverkaveling	steun door college van B&W	2021
- Beeldkwaliteitsplan	gemeenteraad	3 februari 2022
- Stedenbouwkundig Plan	college van B&W	Q2 – 2022
- Uitwerkingsplan (ter visie)	college van B&W	Q2 – 2022
- Anterieure overeenkomst;		
o Bedenkingen	gemeenteraad	ntb
o Afsluiten	college van B&W	ntb
- Uitwerkingsplan (vaststellen)	college van B&W	ntb
- Inrichtingsplan (voorl./def.)	college van B&W	ntb
- Omgevingsvergunning	college van B&W	ntb

Toelichting

Voor de planning na Q2-2022 gelden nog diverse onzekerheden, die medio 2022 worden verduidelijkt. De "Proefverkaveling" is, zoals in eerdere raadsinformatiebrieven uiteengezet, een richtinggevend document dat dient als "ondergrond" voor het Beeldkwaliteitsplan en de verdere uitwerking van de overige plannen, zoals de verzakkingsproblematiek.

Relatie met nieuwe Omgevingswet

De huidige situatie is dat Starrenburg III valt onder het bestemmingsplan Voorschoten – Oost. Daarin is bepaald dat voor heel Starrenburg III op de bestemming 'Wonen' een Uitwerkingsverplichting staat. Op basis van het overgangsrecht Omgevingswet blijft het bestemmingsplan gelden totdat het door een Omgevingsplan is vervangen.

Voor de uitwerkingsbevoegdheid ligt dat anders. Na het in werking treden van de Omgevingswet komt deze uitwerkingsbevoegdheid van het college van B&W te vervallen. De uitwerkingsbevoegdheid per bestemmingsplan wordt dan vervangen door een zogenaamd generiek delegatiebesluit voor de hele gemeente. Vorig jaar is door de raad het generiek delegatiebesluit (10 juni 2021) vastgesteld. Een besluit over een volledig uitwerkingsplan valt volgens de Omgevingswet buiten deze regeling en valt dan ook, na in werking treden Omgevingswet, onder de bevoegdheid van de gemeenteraad. Dit betekent concreet dat een uitwerkingsplan dat ter inzage is gelegd vóór in werking treden Omgevingswet blijft gelden. Als dat niet lukt moet de gemeenteraad het vaststellen volgens de bepalingen van de nieuwe Omgevingswet. Dat betekent feitelijk dan een vertraging in het proces.

Het college wil zowel zorgvuldig als slagvaardig handelen, ter uitwerking van en ook uitgaande van de door de raad meegegeven kaders. Er bestaat een risico voor mogelijke uitloop op de planning als het gaat om de realisatie van het Uitwerkingsplan (bevoegdheid college B&W). Als de lopende onderzoeken van de ontwikkelaar, het participatieproces en het onderhandelingsproces met de ontwikkelaars voorspoedig lopen, is het waarschijnlijk mogelijk om vóór het inwerking treden van de Omgevingswet de juiste besluitvorming te laten plaatsvinden, conform het huidige bestemmingsplan.

Communicatie

Door omwonenden zijn met name de onderwerpen verkeersproblematiek en verzakkingen geagendeerd. De ontwikkelaar en wij hebben hier afspraken over gemaakt. Het verkeerskundige rapport moet namelijk duidelijkheid gaan geven over de verkeerskundige indeling van STB-III en de verkeersaansluitingen naar de omgeving. Aan omwonenden (die hun zorgen hebben geuit) wordt in een nader overleg door gemeente en ontwikkelaar, het verkeerskundige rapport toegelicht en kunnen vragen worden beantwoord. Daarna wordt het, ook in relatie tot het aangepaste Stedenbouwkundige Plan (waarvan de verkeersinrichting deel uit maakt) in een bewonersinformatiemoment toegelicht. Over de vorm en timing van deze overleggen met omwonenden, vindt thans overleg plaats met de ontwikkelaar. Net zoals het onderwerp verzakkingen, dat in deze overleggen ook hoog op de agenda staat.

Nieuwe school nodig?

Bij de prognose over school-capaciteit in Voorschoten, is met de nieuwbouw van STB-III rekening gehouden. Deze toename in woningen geeft geen reden om de huidige prognose aan te passen.