



VOORBLAD

Voorstel aan de Raad

Zaaknummer: Z/21/060650/279385
Datum collegebesluit: dinsdag 14 december 2021
Datum commissievergadering: donderdag 13 januari 2022
Datum raadsvergadering: donderdag 3 februari 2022

Soort Voorstel: Adviesnota
Onderwerp: Beeldkwaliteitsplan Starrenburg-III
Portefeuillehouder: Wethouder Cramwinckel
Programma: Programma 8 Wonen en Bouwen

Kernboodschap: Het Beeldkwaliteitsplan Starrenburg-III is als toetsingskader vastgesteld voor de verdere planontwikkeling, conform de uitwerkingsverplichting bestemmingsplan Voorschoten – Oost.

Bijlagen: Bijlage 1: Beeldkwaliteitsplan Starrenburg-III

Beslispunten

1. Het Beeldkwaliteitsplan Starrenburg-III (bijlage 1) als toetsingskader vast te stellen voor de verdere planontwikkeling conform de uitwerkingsverplichting van het bestemmingsplan Voorschoten - Oost.

Relatie met:

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

Adviesnota aan de Raad

Onderwerp

Beeldkwaliteitsplan STB-III

Samenvatting

Het bestemmingsplan Voorschoten-Oost is voor de ontwikkellocatie Starrenburg III nog steeds het thans geldende bestemmingsplan. Voor Starrenburg III is in dit bestemmingsplan de bestemming 'wonen' opgenomen met een uitwerkingsverplichting.

In 2018 is het Ontwikkeldocument vastgesteld, waarin de kaders opgenomen zijn.

Eind 2019 is een eerste plan gepresenteerd aan omwonenden en geïnteresseerden, door ontwikkelaars De Raad Bouw en Niersman Projectontwikkeling. Deze avond is druk bezocht en diverse vragen zijn gesteld.

Op 14 juli 2021 is tijdens een thema-avond de laatste stand van zaken gepresenteerd aan raadsleden.

In de informatiebrief van 4 oktober jl. zijn de vragen vanuit de thema-avond beantwoord en is de gemeenteraad geïnformeerd over de laatste stand van zaken en de Proefverkaveling: een document dat alle partijen richting geeft naar het verder te realiseren en vast te stellen Stedenbouwkundig Plan, Beeldkwaliteitsplan en andere formele uitwerkingen.

Het vaststellen van kaders is voorbehouden aan de gemeenteraad en dat is de reden dat dit Beeldkwaliteitsplan Starrenburg-III nu voor ligt. Bij de verdere planontwikkeling kan met deze kaders rekening worden gehouden.

Besluitvorming over het uitwerken van het bestemmingsplan ligt bij het college van B&W. Net zoals het vaststellen van Stedenbouwkundig Plan. Voor het afsluiten van de anterieure overeenkomst, worden de financiële gevolgen tijdig voorgelegd aan de gemeenteraad, alvorens een collegebesluit plaatsvindt.

Dit Beeldkwaliteitsplan Starrenburg-III vormt een belangrijke stap in het grote ontwikkelproject Starrenburg-III.

Beoogd effect

Het vaststellen van het beeldkwaliteitsplan als toetsingskader voor de verdere planontwikkeling.

Argumenten

1.1 Gemeenteraad besluit over de kaders van de ruimtelijke kwaliteit en welstand

De Woningwet geeft de gemeenteraad de bevoegdheid om het toetsingskader voor het voeren van een welstandbeleid vast te leggen. Het vaststellen van deze kaders in het Beeldkwaliteitsplan is dan ook voorbehouden aan de gemeenteraad. Als een bestaand kader aanpassing behoeft is ook een besluit van de raad nodig.

1.2 De welstandcommissie heeft een up-to-date-toetsingskader

De huidige welstandnota bevat een verouderde bijlage II en III van Starrenburg-III. Daarmee biedt deze nota te weinig houvast voor een beoordeling van de plannen op ruimtelijke kwaliteit en welstand. Door dit beeldkwaliteitsplan als toetsingskader vast te stellen, is ook de welstandcommissie geholpen.

1.3 Een toetsingskader voor de verdere planontwikkeling is essentieel voor de voortgang.

Hoewel de uitwerkingsverplichting een bevoegdheid van het college is, hebben we onder argument 1.2 gezien dat de kaders voor de beoordeling van ruimtelijke kwaliteit verouderd zijn. Kaderstelling is voorbehouden aan de raad. Zonder een duidelijk toetsingskader voor ruimtelijke kwaliteit en welstand is de kans reëel dat we in een discussie met de ontwikkelaars terecht komen (zie risico's) die de voortgang van het proces niet ten goede komt. Starrenburg III heeft een hoge prioriteit. Wij zien het beeldkwaliteitsplan als een belangrijke stap om het plan verder te brengen.

Kanttekeningen

1.1 Geen combinatie met een ruimtelijke procedure

Normaliter wordt het Beeldkwaliteitsplan gekoppeld aan de ruimtelijke procedure en het Stedenbouwkundig Plan. Doordat op dit gebied een uitwerkingsverplichting rust en het college van B&W daarvoor beslissingsbevoegd is, is er geen sprake van verdere besluitvorming door de gemeenteraad. Er is geen uitgebreide ruimtelijke procedure noodzakelijk.

Communicatie/Inwonersparticipatie

Naar aanleiding van de bewonersbijeenkomst in december 2019 zijn vele vragen gesteld, met name over de verkeerssituatie. Met de bewoners is afgesproken dat zodra de verschillende onderzoeken bijgewerkt zijn er opnieuw met een concept Stedenbouwkundig Plan naar de buurt gegaan wordt.

In lijn met de bovengenoemde afspraak zal in het eerste kwartaal 2022 een nieuwe bewonersbijeenkomst worden georganiseerd. Daarin is ruimte om de opbrengsten uit de eerdere participatie te delen en de laatste stand van zaken met betrekking tot de planvorming te bespreken.

Financiën

Er zijn geen financiële consequenties bij het vaststellen van het beeldkwaliteitsplan als toetsingskader.

Risico's

De inwerkingtreding van de Omgevingswet kan extra procedurestappen noodzakelijk maken.

Bij de vaststelling van het huidige bestemmingsplan Voorschoten-Oost is de uitwerkingsbevoegdheid bij het college gelegd. Met deze uitwerkingsbevoegdheid is een uitgebreide ruimtelijke procedure (wijziging bestemmingsplan) voor de realisatie van dit plan niet nodig. Deze uitwerkingsbevoegdheid vervalt naar verwachting per 1 juli 2022 met de invoering van de nieuwe Omgevingswet. Het risico kan zich voordoen dat de verdere uitwerking van de plannen niet is afgerond voordat de Omgevingswet inwerking is getreden. Mocht deze situatie zich gaan voordoen, dan zal een uitgebreide ruimtelijke procedure conform de nieuwe Omgevingswet noodzakelijk zijn. In dat geval zal opnieuw aan de gemeenteraad besluitvorming worden gevraagd over verdere planvorming Starrenburg – III.

Duurzaamheid

Dit wordt nog verder uitgewerkt. Met de ontwikkelaars zal een anterieure overeenkomst worden aangegaan. In deze overeenkomst zal een reële ambitie op duurzaamheid worden vastgelegd.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

A. R. de Graaf,
gemeentesecretaris

drs. N. Stemerding,
burgemeester

Besluit

Zaaknummer: Z/21/060650/279385

De raad der gemeente Voorschoten;

Gelet op het bepaalde in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening op grond waarvan de gemeenteraad bevoegd is om bestemmingsplannen vast te stellen én gelet op het gegeven dat een beeldkwaliteitsplan in dit geval kaderstellend is voor en ondersteunend is aan het uiteindelijk te nemen ruimtelijk besluit;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van woensdag 14 december 2021,

besluit:

1. Het Beeldkwaliteitsplan Starrenburg-III (bijlage 1) als toetsingskader vast te stellen voor de verdere planontwikkeling conform de uitwerkingsverplichting van het bestemmingsplan Voorschoten - Oost.

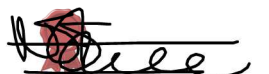
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad der gemeente Voorschoten, gehouden op 3 februari 2022

de griffier,



drs. B.J. Urban

de voorzitter,



drs. N. Stemerding