

ZAKELIJKE BESCHRIJVING

Onteigeningsplan Noortveer

1. Onteigeningsplan Noortveer

Onteigening voor de realisering van het bestemmingsplan "Noortveer".

De onteigening zal geschieden ten name van de gemeente Voorschoten. De onteigening zal plaatsvinden op grond van titel IV van de Onteigeningswet ('Onteigening in het belang van de ruimtelijke ontwikkeling, van de Volkshuisvesting, van de openbare orde en van de handhaving van de Opiumwet'), de artikelen 77 tot en met 82.

2. Aanleiding, nut en noodzaak werk en urgentie onteigening

2.1. Aanleiding, nut en noodzaak

Noortveer is gelegen in het buitengebied van Voorschoten in de zogenaamde Duivenvoordecorridor. De Duivenvoordecorridor is onderdeel van het strandwallen- en strandvlakten landschap. Met circa 300 hectaren vormt het één van de weinige en laatste groene open verbindingen tussen de duinen en het Groene Hart. Landgoederen en buitenplaatsen gaven dit gebied allure. Met de tijd is in het gebied een steeds groter wordend aantal tuinbouwkassen en bedrijfsgebouwen gekomen. Vergezichten, zichtlijnen en open ruimten zijn verloren gegaan, waardoor de ruimtelijke kwaliteiten van dit waardevolle cultuurlandschap steeds meer onder druk zijn komen te staan. Het Rijk, de provincie Zuid-Holland en de gemeenten Leidschendam-Voorburg en Voorschoten willen aan het landschap van de Duivenvoordecorridor weer kwaliteit toevoegen. Het streven is de verbindingszone tussen het Groene Hart en de strandwallen te versterken en het coulisselandschap terug te brengen. De gemeente Voorschoten heeft zich ten doel gesteld om op termijn een duurzame landschappelijke structuur in het gebied te realiseren en de aanwezigheid van een duurzame recreatiefunctie in een overwegend groen landschap te borgen.

De gemeente voert actief grondbeleid om de glastuinbouwbedrijven uit de omgeving te saneren, recreatie mogelijkheden worden uitgebreid en landschapselementen hersteld of toegevoegd.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is het planologisch mogelijk gemaakt om, op voormalige glastuinbouwlocaties, woningbouw als kostendrager te realiseren.

Noortveer is een aangewezen locatie waar deze rode kostendrager gerealiseerd mag worden.

De locatie Noortveer grenst aan de noordkant aan de Kniplaan en aan de westzijde door de aanwezige bebouwing van de Veurseweg 285 en 287. De Kniplaan ligt dwars op de Veurseweg en is een oude verbindingsweg naar de Vliet. De Kniplaan voert, langs een monumentale boerderij, woningen en een botenstalling. Aan het einde van de Kniplaan, gelegen aan de Vliet, ligt restaurant De Knip. Een fietsbrug over de Vliet verbindt de Kniplaan met het recreatiegebied Vlietlanden dat een tal van fiets-, wandel- en ruitersporen bevat. De Kniplaan is om die reden een belangrijke recreatieve fietsverbinding. Ten zuiden van het plangebied Noortveer ligt een oude boerderij, Vliet en Wegen, en een tuinbouwbedrijf met een kleine kas.

Op de locatie Noortveer is het te onteigenen perceelsgedeelte aan de Kniplaan bebouwd met een tuinbouwbedrijf met een kas, een bedrijfsschuur en erf. Op het overblijvende bevindt zich een agrarische bedrijfswoning met omliggende grond (erf en tuin). Het ten zuiden van de te onteigenen gronden gelegen perceel, betreft een voormalig tuinbouwbedrijf, dat al door de gemeente in eigendom is verworven. De opstallen zijn inmiddels gesloopt.

Aan de noordoostzijde van de Kniplaan is reeds begonnen met de ontwikkeling van een ander onderdeel van de Duivenvoordecorridor, namelijk buurtschap Roosenhorst. In dit gebied waren

Onteigeningsstuk A-5: De zakelijke beschrijving.

voorheen ook kassen aanwezig. Deze zijn inmiddels gesloopt. Het bestemmingsplan hiervoor is inmiddels gewijzigd vastgesteld, zodanig dat hierop beperkte schaal woningbouw mogelijk is. Het bestemmingsplan Roosenhorst is op 7 december 2017 door de raad van de gemeente Voorschoten vastgesteld.

De gemeente Voorschoten wil in Noortveer een oppervlakte van maximaal 2.000 m² aan bebouwing realiseren en minimaal 15.000 m² groen. Aan de ontwikkeling worden beeldkwaliteitseisen gesteld. De huidige tuinbouwkas die zich er bevindt zullen verdwijnen en vervangen worden door groen, passend bij het landschap en - op beperkte schaal - woningen. De ontwikkeling dient ruimtelijke kwaliteit toe te voegen aan het gebied. Op het te onteigenen perceelsgedeelte worden 6 woningen met bijbehorende infrastructuur en groen- en watervoorzieningen mogelijk gemaakt.



Afbeelding: Stedenbouwkundig plan Noortveer met indicatieve bebouwing (p. 23 plantoelichting).

Het bestemmingsplan en het gelijknamige exploitatieplan "Noortveer" bieden het juridisch-planologisch kader voor de ontwikkeling van het ter onteigening aan te wijzen perceel. De plannen voorzien in een juridisch-planologische regeling voor de ontwikkeling van een woongebied.

Voor de realisering van het bestemmingsplan "Noortveer" is het voor de gemeente noodzakelijk het beoogde perceel in eigendom te verwerven. Het beoogde perceel is het laatste perceel dat nog verworven moet worden om het bestemmingsplan te kunnen realiseren.

2.2. Planning en urgentie

De aanvang van de werkzaamheden ter uitvoering van het onderhavige gedeelte van het bestemmingsplan ter plaatse van het ter onteigening aan te wijzen perceel is in 2020 voorzien. Om de werkzaamheden tijdig te kunnen aanvangen bestaat urgentie voor het verkrijgen van het in het verzoek tot onteigening betrokken perceel.

Onteigeningsstuk A-5: De zakelijke beschrijving.

De werkzaamheden bestaan uit: verwerving en sloop opstellen, bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, realisatie van woningen en de inrichting van de openbare ruimte met groen- en wandelvoorzieningen.

Een besluit om de onteigeningsprocedure nu te starten is noodzakelijk, Glastuinbedrijven zijn gekocht, recreatieve voorzieningen worden uitgebreid en ook landschapselementen worden reeds hersteld of uitgebreid. De tuinbouwkassen op het te onteigenen perceel doen afbreuk aan de gebiedsontwikkeling van de Duivenvoordecorridor. De gemeente Voorschoten wenst daarom het perceel op korte termijn in eigendom te verwerven en de nieuwe bestemming te realiseren. Bovendien is de verwerving in eigendom noodzakelijk met het oog op het reeds in haar eigendom zijnde aangrenzende perceel. Ook op dit perceel is het bestemmingsplan "Noortveer" van toepassing.

Activiteit	Planning
Vaststelling Bestemmingsplan/exploitatieplan	4 ^{de} kwartaal 2018
Marktbenadering/contractvorming	1 ^{ste} /2 ^{de} kwartaal 2019
Planuitwerking SO/DO	3 ^{de} /4 ^{de} kwartaal 2019
Omgevingsvergunning	1 ^{ste} /2 ^{de} kwartaal 2020
Start Uitvoering	3 ^{de} kwartaal 2020
Sloopkassen/bouwrijpmaken	3 ^{de} kwartaal 2020
Startbouw	4 ^{de} kwartaal 2020
Woningbouw ontwikkeling	4 ^{de} kwartaal 2020- 1 ^e kwartaal 2022
Woonrijp maken	4 ^e kwartaal 2021-2 ^{de} kwartaal 2022

2.3. Verzoeker om onteigening

De raad van de gemeente Voorschoten is de verzoeker om onteigening.

2.4. Noodzaak tot onteigening

Minnelijke verwerving

In de afgelopen periode hebben met de zoon van de eigenaar van de grond en diens adviseur diverse besprekingen plaatsgevonden over minnelijke verwerving. Hierbij is geen overeenstemming bereikt over de koopprijs. Ook zijn diverse schriftelijke biedingen uitgebracht, die zijn afgewezen.

De noodzaak tot onteigening is aanwezig, omdat de gemeente geen overeenstemming heeft kunnen bereiken over de koopprijs. De onderhandelingen die de gemeente heeft gevoerd, en nog steeds voert, om te trachten het perceel langs minnelijke weg tijdig en voor een aannemelijke prijs te krijgen, hebben tot op heden nog niet tot het door de gemeente gewenste resultaat geleid. Er bestaat momenteel geen zekerheid over het binnen redelijke termijn alsnog bereiken van minnelijke overeenstemming over de verkrijging van het perceel in eigendom.

Voor het nemen van het verzoekbesluit is met de (gemachtigden van de) grondeigenaar overleg gevoerd. Voorts zijn diverse schriftelijke aanbiedingen gedaan die niet zijn aanvaard.

Zelfrealisatie

De noodzaak tot onteigening is in het algemeen aanwezig, wanneer de betreffende grondeigenaar niet in staat kan worden geacht zelfstandig het bestemmingsplan op diens perceel of percelen uit te voeren in de vorm en op de wijze die door de gemeente in het kader van het publiek belang het meest

Onteigeningsstuk A-5: De zakelijke beschrijving.

wenselijk wordt geacht. Een zogenaamd beroep op zelfrealisatie van de grondeigenaar kan in dat geval niet slagen.

De eigenaar heeft in gesprekken met de gemeente niet kenbaar gemaakt dat hij voornemens en in staat is om zelfstandig het bestemmingsplan op eigen gronden te realiseren. Gezien de voorgestane planning van de gemeente en het ontbreken van een concreet voornemen om tot zelfrealisatie over te gaan wenst de gemeente op korte termijn over het perceel te beschikken.

Zonder de beschikking te hebben over de eigendom van alle voor de realisatie van de plannen benodigde gronden, kan de door de gemeente beoogde vorm van planuitvoering niet worden gerealiseerd.

Derhalve is het noodzakelijk dat de verwerving van de benodigde gronden voor een spoedige realisatie van het plan wordt gewaarborgd door onteigening van het daartoe aan te wijzen perceel.

Uitvoerbaarheid

De financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid is voldoende gewaarborgd. Met de woningen wordt ingespeeld op de woningbouwbehoefte in het gebied (zie ook hoofdstuk 4 van de toelichting op de planregels). Binnen de regio Holland-Rijnland is een duidelijk aanwijsbare behoefte aan dure koopwoningen in een landelijk woonmilieu. Zowel in de ontwikkeling van het buurtschap Roosenhorst als in het bestemmingsplan Noortveer wordt ingespeeld op deze behoefte, dit blijkt uit een onderzoek van Companen in opdracht van de gemeente en overigens ook uit de grote belangstelling voor de woningen in buurtschap Roosenhorst.

In concreto zal de realisering van het bestemmingsplan worden bekostigd door een Bijdrage Investeringsbudget Landelijk gebied in de vorm van een inrichtingsbijdrage en een tegemoetkoming in de verwervingskosten en een provinciale wervingssubsidie, een gemeentelijke bijdrage en beperkte woningbouw als kostendrager.

De ontwikkeling van Noortveer is financieel opgenomen in de grondexploitatie Duivenvoordecorridor. De Duivenvoordecorridor kent een grondexploitatie met een negatief saldo. Het tekort dat resulteert uit de grondexploitatie op basis van de onteigening, wordt gedekt door de verliesvoorziening die wordt gevormd/aangevuld naar aanleiding van de actualisatie van de grondexploitatie. Dit is de gemeentelijk bijdrage aan het project. De dekking van het tekort komt vanuit de algemene reserve. De verandering in risico's betreffende de grondexploitatie worden verdisconteerd in het gemeentelijke weerstandvermogen.

Met de genoemde subsidies, het verhaal op derden door middel van gronduitgifte en een eigen bijdrage is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan en de daarop gebaseerde onteigeningsprocedure verzekerd.

In dit verband wordt tevens verwezen naar hoofdstuk 6.1 van de toelichting op het bestemmingsplan Noortveer

3. Grondslag/rechtsbasis onteigening

3.1. Bestemmingsplan/inpassingplan

Op 13 juli 2018 is het ontwerpbestemmingsplan "Noortveer" ter inzage gelegd (*Stcrt.* 2018, 39433). Dit plan geeft de juridisch-planologische basis voor de ontwikkeling van het plangebied van Noortveer. In het plan zijn aan delen van het te ontwikkelen gebied uit te werken bestemmingen toegekend. Het

Onteigningsstuk A-5: De zakelijke beschrijving.

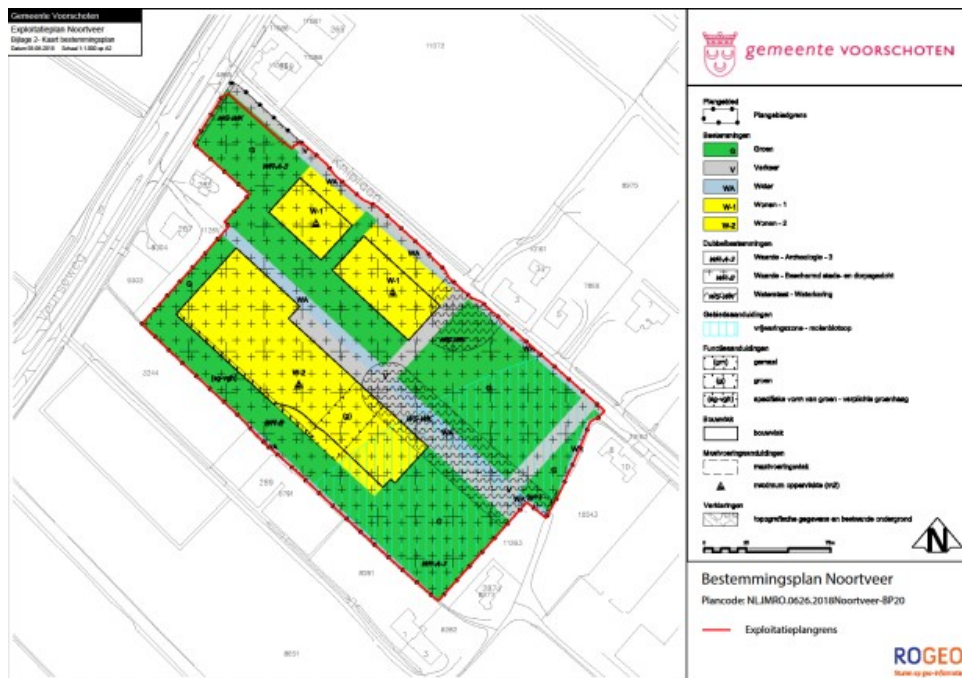
bestemmingsplan wordt op 15 november 2018 vastgesteld. Onteigening zal derhalve plaatsvinden op grond van titel IV van de Onteigningswet.

Bestemmingen

Aan het ter onteigening aan te wijzen perceel zijn in het bestemmingsplan de volgende bestemmingen toegekend:

- De enkelbestemming 'Wonen – 1';
- De enkelbestemming 'Groen';
- De enkelbestemming 'Water';
- De enkelbestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied';
- De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 3';
- De dubbelbestemming 'Waarde – Beschermde stads- en dorpsgezicht';
- De dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering';

Voorts is sprake van de gebiedsaanduiding "Vrijwaringszone – molenbiotoop".



De twee aangewezen bouwvlakken hebben een maximum oppervlakte van resp. 250 m² en 450 m². De bouwhoogte is beperkt tot maximaal 9 meter, tenzij het twee-onder-één-kapwoningen of meer aaneengesloten woningen betreft. In dat geval is de bouwhoogte beperkt tot maximaal 10,5 meter. De totale oppervlakte voor de bestemmingsvakken 'Wonen – 1' mag samen maximaal 700 m² in beslag nemen.

3.2. Plangebied

Het plangebied wordt begrensd:

Onteigeningsstuk A-5: De zakelijke beschrijving.

- aan de noordzijde door de grens met de Kniplaan;
- aan de oostzijde door de aanwezige bebouwing aan de Kniplaan 8/10 en Veurseweg 287a;
- aan de zuidzijde door bebouwing van Vliet en Wegen 1 en kwekerij Vliet en Wegen Veurseweg 289;
- aan de westzijde door de aanwezige bebouwing aan de Veurseweg 285 en 287.

4. Beschrijving/toelichting werken

4.1. Bestaande situatie

Op het te onteigenen perceelsgedeelte bevindt zich het tuinbouwbedrijf dat handelt onder de naam (V.O.F.) Sunshine Grow en Sunshiners B.V.. Het tuinbouwbedrijf beslaat het grootste gedeelte van het perceel. Het overige gedeelte bestaat uit erf en tuin. Dit gebruik valt onder het overgangsrecht van het huidige bestemmingsplan.

4.2. Wijze van planuitvoering

Het te onteigenen perceel maakt deel uit van een integraal stedenbouwkundigplan dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan en exploitatieplan Noortveer. Op het te onteigenen perceel wordt een groenstructuur aangelegd die het landschap versterkt. Aan de historische Kniplaan worden woningen in het lint gerealiseerd. Op het te onteigenen perceelsgedeelte mag maximaal 700 m² aan oppervlakte van woongebouwen met bijbehorend bouwwerken komen; dit komt in de door de gemeente voorgestane wijze van planuitvoering overeen met de voornoemde 6 grondgebonden woningen. Er komt een hoofdweg die de toegang vormt tot het overige plangebied en een calamiteitenweg die tevens dient als recreatieve ontsluitingsroute. Naast de uitvoering van werkzaamheden in het kader van het bouwrijp maken worden watergangen, rijwegen, voetpaden en bijbehorende voorzieningen, parkeerplaatsen, leidingen, , straatmeubilair en diverse openbare groenvoorzieningen (natuurlijke oevers, gras/ruigte, grasweide, boomgaarden en bosschages) gerealiseerd.

De door de gemeente voorgestane wijze van planuitvoering blijkt voorts uit het hiervoor beschreven bestemmingsplan en exploitatieplan, met de daarbij behorende planregels, toelichtingen (met inbegrip van de daarin opgenomen tekeningen) en verbeeldingen, alsmede het hiervoor bedoelde en ingelaste indicatieve stedenbouwkundig plan.

5 Gemeente(n)

Het perceel ligt in zijn geheel in de gemeente Voorschoten.

6 Tenaamstelling onteigening

Deze onteigening zal geschieden ten name van de gemeente Voorschoten en wordt aangeduid onder de naam "Onteigeningsplan Noortveer".