

Startnotitie bestemmingsplan

Laan van Langenhorst 1

-concept-

1.Inleiding

Aanleiding en doelstelling

Begin 2014 is er een WABO aanvraag ingediend voor het wijzigen van een bedrijfskantoor naar een woning op het perceel Laan van Langenhorst 1. Het gebouw is gebruikt als kantoor van schildersbedrijf Zitman. Aan de aanvraag kon geen medewerking worden verleend omdat de woning te dicht op het naast gelegen bedrijf was gelegen. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt was dit niet wenselijk. De aanvraag is toen in goed overleg ingetrokken.

De eigenaar van het kantoor is echter ook eigenaar van het bedrijfspand. De eigenaar is bereid om de milieucategorie van de bedrijfsbestemming minder zwaar te maken, zodat bewoning van het kantoorpand mogelijk wordt. Ook is hij voornemens de bedrijfsbestemming op termijn helemaal om te zetten naar een woonbestemming en mogelijk het schildersbedrijf te verplaatsen.

De plannen passen niet binnen de ruimtelijke kaders van het geldende bestemmingsplan Oost. Voorgesteld wordt om de ruimtelijke kaders vast te leggen in een nieuw op te stellen postzegelbestemmingsplan.

Deze startnotitie heeft als doelstelling uitgangspunten voor het door initiatiefnemers op te stellen bestemmingsplan te formuleren en daarnaast duidelijk te maken op welke wijze het bestemmingsplan tot stand moet komen. Hierbij wordt aandacht geschonken aan reeds vastgestelde en locatie-specifieke beleidskaders, planning, communicatie naar belanghebbenden en stakeholders en randvoorwaarden voor de ontwikkeling. Daarnaast geeft de gemeenteraad met het vaststellen van de startnotitie het startschot voor het opstellen van het bestemmingsplan en het starten van de ruimtelijke procedure van de ontwikkeling.

Begrenzing

Het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan ligt op dit moment binnen het bestemmingsplan Oost. In dit bestemmingsplan heeft dit perceel de bestemming "wonen" en de dubbelbestemming "waarde-archeologisch gebiedstype 5". Het bedrijf heeft de bestemming "bedrijf". Binnen deze bestemming zijn bedrijven tot een milieucategorie 3.1. toegestaan. Woningen zijn in deze bestemming niet mogelijk.

In de bestemming "wonen" is bepaald dat woningen uitsluitend binnen bouwvlakken mogen worden opgericht. Het kantoorpand heeft op de planverbeelding geen bouwvlak. Buiten het bouwvlak is het alleen mogelijk om aan- en bijgebouwen te realiseren. Het betreft hier een hoofdgebouw. Het kantoorpand is in het bestemmingsplan Oost uit 2013 niet positief bestemd. Het kantoorpand zelf valt hiermee onder het overgangsrecht. Binnen de overgangsregelingen is het ook niet mogelijk een woning te realiseren.



Plangebied bestemmingsplan

2. het plan

Het plan omvat drie woningen, welke deels worden gerealiseerd in het uit één bouwlaag bestaande kantoorruimte en deels in het bedrijfspand. Tevens blijft het bedrijfspand voorlopig in gebruik als schildersbedrijf. De gebouwen worden ten behoeve van het plan niet gewijzigd. Het erf aan de zijde van het bedrijfspand zal worden gebruikt als parkeerterrein voor de te realiseren woningen en zal tevens in gebruik blijven als parkeerterrein voor het schildersbedrijf. De woningen worden ontsloten via de Laan van Langenhorst. Deze weg biedt via een parkeerplaats weer ontsluiting naar de Vredenhoeftstraat.



3. De Kaders

Inleiding

Dit startdocument is opgesteld aan de hand van de "Procesbeschrijving bestemmingsplan" die op 12 november 2015 door de gemeenteraad is vastgesteld. Hiermee wordt ingezet op een eenduidige en uniforme werkwijze voor herzieningen van bestemmingsplannen. Fase 1 van het bestemmingsplan-proces is de vaststelling van het startdocument door de gemeenteraad. Met de vaststelling van dit start-document geeft de raad de kaders aan voor het voorontwerp-bestemmingsplan Laan van Langenhorst 1.

Rijksbeleid

Het rijk heeft de nieuwe bestuurlijke verhouding tussen rijk, provincies en gemeenten in de ruimtelijke ordening uitgewerkt in de RijksStructuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). In de SVIR en de monitor Infrastructuur en Ruimte zijn de nationale belangen beschreven. De nationale belangen die juridische doorwerking in bestemmingsplannen vragen worden geborgd in het besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Buiten de nationale belangen hebben de provincies en gemeenten beleidsvrijheid. Het uitgangspunt is dus dat het rijk taken decentraliseert of dereguleert (decentraal, tenzij...). Daarbij heeft het Rijk op een aantal beleidsniveaus landelijk doorwerkend beleid geformuleerd.

Verdrag van Malta en wet op archeologische monumentenzorg (WAMZ)

Het Verdrag van Malta (1998) heeft als doel het archeologisch erfgoed als bron van het Europese collectieve geheugen te beschermen. Het verdrag heeft in Nederland geresulteerd in een herziening van de Monumentenwet uit 1988, die op 1 september 2007 met de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) van kracht is geworden. De wetgeving regelt de bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van archeologisch onderzoek. De archeologische monumentenzorg wordt hiermee als volwaardig, en niet vrijblijvend onderdeel opgenomen in de ruimtelijke ordening. Zowel het Verdrag van Malta en de WAMZ zijn van belang bij de verdere uitwerking van de herontwikkeling.

Provinciaal beleid

Het ruimtelijk beleid van de provincie Zuid-Holland is vastgelegd in de structuurvisie Zuid Holland "Visie op Zuid-Holland" (PSV). De Verordening Ruimte, wordt jaarlijks geactualiseerd. Hiermee is sprake van een blijvend actueel toetsingskader bij het opstellen van bestemmingsplannen. Gemeenten kunnen, ingeval van ruimtelijk relevante ontwikkelingen, jaarlijks inzetten op aanpassingen van de provinciale visie en/of de Verordening Ruimte.

In het provinciaal beleid voor ruimtelijke vraagstukken is het tegenwoordig verplicht de ladder voor duurzame verstedelijking te volgen. Omdat het in dit geval een hele kleine ontwikkeling betreft hoeft deze niet langs de ladder te worden gelegd.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Voorschoten 2005-2020-Toekomstvisie

Zowel in de Structuurvisie Voorschoten 2005-2020 als in de Toekomstvisie wordt de wens uitgesproken om de kwaliteit van het woonklimaat te behouden. Grootschalige uitbreidingen zijn niet gepland om het dorpse karakter van de gemeente te waarborgen. Om toch te voldoen aan de woonvraag wordt gekeken naar het duurzaam aanpassen van de bestaande bebouwing.

Archeologiebeleid

Het in 2009 vastgestelde archeologiebeleid voorziet in de bescherming van archeologische waarden in de bodem. De beleidskaart en de nota "het bodemarchief ontrafeld zijn mede richtinggevend bij de ontwikkelingen van (nieuwe) ruimtelijke plannen. In januari 2014 is de nota "archeologie

herijking 2013" door de gemeenteraad vastgesteld. Deze nota is het uitgangskader van het bestemmingsplan.

Visie op verkeer en vervoer Voorschoten 2009-2020

Het beleid is gericht op het tot stand brengen van een duurzaam verkeerssysteem: duurzaam veilig, bruikbaar voor langere termijn en met respect voor de leefomgeving. De visie is uitgewerkt in een Maatregelenpakket Verkeer en Vervoer. Bij het overwegen van een nieuwe functie zullen ontsluiting en parkeren van belang zijn. Bij dit plan zullen de effecten op het verkeer nader onderzocht en beoordeeld moeten worden.

4.Uitvoering

Aanpak

Het nieuwe bestemmingsplan Laan van Langenhorst 1 moet voorgestelde ontwikkeling ruimtelijk en juridisch mogelijk maken. Hierdoor is het bestemmingsplan ontwikkelingsgericht.

Met initiatiefnemer is overeengekomen dat het bestemmingplan door hen zelf wordt opgesteld. Dit gebeurt binnen de kaders die de gemeenteraad hiervoor stelt, zowel inhoudelijk als procesmatig. Gezien het ontwikkelingsgerichte karakter van het bestemmingsplan wordt het proces voor het opstellen hiervan zo praktisch en efficiënt mogelijk ingericht met als doel een soepel proces tot vaststelling van het bestemmingplan, wat de juridische en planologische basis moet vormen voor de uiteindelijke omgevingsvergunning.

Handboek

Uitgangspunt voor het opstellen van een bestemmingsplan is het handboek bestemmingsplannen mei 2011. In dit handboek wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan moet worden opgebouwd. En aan welke eisen een bestemmingsplan in Voorschoten moet voldoen. In het handboek wordt nog uitgegaan van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen(SVBP) 2008. Dit is inmiddels 2012.

Communicatieplan

Met het plan is sprake van een ruimtelijke ontwikkeling. Hierdoor is communicatie met de omgeving en belanghebbenden van belang. Op basis hiervan wordt een kennisgeving/vooraankondiging van het opstellen van het bestemmingsplan gedaan. Elke volgende de fase van de bestemmingsplanprocedure wordt dan ook benut voor communicatie met de omgeving en belanghebbenden.

Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan zal worden vrijgegeven voor inspraak. Dit gebeurt gelijktijdig met het wettelijk vooroverleg (art. 3.1.1 Bro), waar overleg wordt gevoerd met belanghebbenden bestuursorganen (Provincie, Hoogheemraadschap). De inspraak op het voorontwerp is niet wettelijk vereist maar biedt eenieder een extra mogelijkheid om in het begin van het traject te reageren. Het voorontwerp bestemmingsplan wordt via ruimtelijkeplannen.nl beschikbaar gesteld.

Financieel kader

Voor het opstellen van het bestemmingsplan zullen kosten moeten worden gemaakt.

Initiatiefnemer zal zelf het bestemmingsplan op(laten)stellen en de kosten hiervoor in eigen rekening nemen. Vanuit de ambtelijke organisatie is een beleidsadviseur bestemmingsplannen beschikbaar, die het proces begeleidt en het bestemmingsplan inhoudelijk toets aan de door de gemeente gestelde kaders. Deze uren zijn verwerkt in de reguliere begroting.

Er is geen noodzaak om een exploitatieplan op te stellen. Het plan voorziet wel in een ruimtelijke ontwikkeling maar deze vindt plaats op particuliere gronden waardoor geen gronduitgifte door de gemeente plaatsvindt.

Op korte termijn wordt een planschade-overeenkomst met initiatiefnemer gesloten waarin wordt vastgelegd dat eventuele planschade voor rekening is van ontwikkelende partij.

Planning

De planning is gebaseerd op een zorgvuldig, efficiënt en praktisch ingerichte procedure. Bij deze planning is dit dan ook het uitgangspunt. Vanwege het feit dat partijen zelf het bestemmingsplan opstellen is een globale planning opgenomen waarin wordt gepland vanaf het moment dat de stukken aan de gemeente worden aangeleverd.

Het proces kent 4 fases:

Fase 1: Vaststelling startnotitie

Fase 2: Vrijgeven voorontwerp bestemmingsplan:

- Besluit B&W: binnen 4 weken na indiening en akkoord
- Publicatie: binnen 2 weken na B&W besluit
- Voorontwerp-bestemmingsplan naar raadscie.: direct na vaststelling B&W
- Informatiebrief aan raad
- Vooroverlegfase plus inspraak: 6 weken

Fase 3: Vrijgeven ontwerp bestemmingsplan:

- Behandelen ingediende zienswijzen en reacties vooroverleg; 4 weken
- Besluit B&W
- Informatiebrief aan raad
- Publicatie + ter inzagelegging; binnen 2 weken na B&W besluit
- Zienswijzeperiode op ontwerp; 6 weken

Fase 4: Vaststelling bestemmingsplan:

- Vaststelling nota van beantwoording zienswijzen en vaststelling bestemmingsplan (raad): binnen 12 weken na einde van tervisielegging ontwerp-plan.