



VOORBLAD

Advies nota aan de Raad

<i>Registratienummer:</i>	057
<i>Datum:</i>	11 augustus 2009
<i>Soort Voorstel:</i>	Advies nota
<i>Onderwerp:</i>	Heroverweging en herijking vertrekpunten kaderstellend document Dobbewijk
<i>Portefeuillehouder:</i>	Wethouder H. Tjalma-den Oudsten
<i>Programma:</i>	Ruimte en bouwen Hoofddoel Ruimtelijke keuzes voor kwaliteit van de leefomgeving Subdoel Bestemmingsplannen
<i>Begrotingswijziging:</i>	Nee
<i>Bijlagen:</i>	Ja
<i>Stukken ter inzage:</i>	Nee
<i>Beslispunten:</i>	<ol style="list-style-type: none">1. In te stemmen met de notitie "Verbetering werkwijze met de adviesgroep" en de notitie "Verbetering bestemmingsplan" waarin u wordt geïnformeerd over de voortgang in de planvorming. Zie bijlage 1, hoofdstuk 3 en 42. Akkoord te gaan met de invulling en toetsing van de vertrekpunten 2, 3, 6, en 7 en akkoord te gaan met de heroverweging en herijking van de vertrekpunten 1, 4, 5, 8, 9 en 10. Zie bijlage 1, hoofdstuk 5.



Advies nota aan de Raad

Inleiding

Op 15 oktober 2008 is het bestemmingsplan Dobbewijk, dat ter visie is gelegd op 7 oktober 2008, teruggetrokken.

Na de terugtrekking is in overleg met de adviesgroep en de betrokken grondeigenaren hard gewerkt aan de verbetering van het bestemmingplan. (zie bijlage 1, hoofdstuk 3 en 4.)

Het bestemmingplan is in een afrondende fase.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan zijn door de raad vastgesteld in het kaderstellend document d.d. september 2002 (zie bijlage 2) en in de heroverweging van het kaderstellend document d.d. 15 november 2005 (zie bijlage 3.)

De huidige planvorming voldoet in hoofdlijnen beter aan het kaderstellend document Dobbewijk d.d. september 2002 dan aan de heroverweging van vertrekpunten d.d. 15 november 2005.

De huidige planvorming is in het bijgaande stuk (bijlage 1) vergeleken met de tien vertrekpunten geformuleerd in het kaderstellend document in 2002 en de heroverweging kaderstellend document in 2005.

Een aantal aanpassingen zijn noodzakelijk.

Deze aanpassingen zijn omschreven in bijlage 1, hoofdstuk 5.

Beoogd effect

Uit de herijking van de vertrekpunten blijkt dat een gedeelte van de heroverweging 2005 teruggedraaid moet worden om een kwalitatieve ontwikkeling van de Dobbewijk te stimuleren en het harmonisch samengaan van wonen en ondernemen te verbeteren.

Indien de raad kan instemmen met de heroverwegingen en herijking van de vertrekpunten genoemd in het kaderstellend document, loopt de besluitvorming in de raad over de Dobbewijk weer synchroon met de planvorming.

Argumenten

1.1. Het is noodzakelijk om de gemeenteraad op de hoogte te stellen van de voortgang in de planvorming van het verbeterde bestemmingsplan Dobbewijk.

Het college en de gemeenteraad zijn in oktober 2008 geconfronteerd met de noodzaak om het bestemmingplan Dobbewijk, dat ter visie lag, terug te trekken.

Inmiddels is een verbeterslag gemaakt, die door de adviesgroep en belanghebbenden met enthousiasme wordt omarmd.

Daarbij is uitvoerig gecommuniceerd met de verantwoordelijke wethouder, adviesgroep en belanghebbenden.

De planvorming is inmiddels in een afrondende fase. Om die reden is het noodzakelijk ook de gemeenteraad te informeren.

2.1. Afstemmen besluitvorming in de raad.

Het is noodzakelijk om de besluitvorming over de Dobbewijk in de gemeenteraad af te stemmen op de huidige planvorming.



Advies nota aan de Raad

Kanttekeningen

1.1 Overeenkomsten met partijen kunnen een planwijziging tot gevolg hebben.

De Dobbewijk is een complex project waarbij een groot aantal partijen betrokken zijn.

Met deze partijen moeten overeenkomsten worden gesloten over de planvorming.

Partijen waarmee de gemeente overeenstemming moet bereiken en overeenkomsten mee moet sluiten zijn:

1	Van der Kamp B.V	Verwijderen van de zgn. koppen in de Industrieweg.
2	Combinatie Tipker/Hoogvliet	Verwijderen van de zgn. koppen in de Industrieweg.
3	Zuidweg	Verwijderen van de zgn. koppen in de Industrieweg.
4	Mexx/Bouwfonds	Aankoop gronden om infrastructuur te verbeteren tussen Steyn en Mexx.
5	Erven Steyn	In combinatie met Donkwoning, waar een oom mede-eigenaar van is, voor de aankoop van grond om de infrastructuur te verbeteren
6	Hoogvliet Beheer B.V.	Samenwerkingsverband integrale ontwikkeling Defensie terrein en deelgebied 6.
7	Belt	Verwerven grond
8	Zonneveld	Verwerven grond

De partijen genoemd onder 1 t/m 6 zijn mondeling akkoord met de planvorming.

De besprekingen met de partijen genoemd onder 7 en 8 lopen nog.

Een belangrijk onderdeel van de te sluiten overeenkomsten is het kostenaspect.

De verdeling van kosten kan vooraf of in het exploitatieplan worden geregeld.

Ondanks dat partijen mondeling akkoord zijn met de planvorming is er tot de overeenkomsten schriftelijk zijn afgerond een risico van planwijziging op onderdelen.

De overeenkomsten moeten voor de ter visie legging zijn afgerond.

1.1. Afwijkingen op de tien vertrekpunten

Door het aanpassen van de vertrekpunten ontstaat een kwalitatief beter plan dat door de adviesgroep en belanghebbenden wordt omarmd.

Communicatie

In juni en juli 2009 zijn er informatiebijeenkomsten georganiseerd om de bewoners en de ondernemers van de Dobbewijk te informeren over de plannen. Beide bijeenkomsten zijn goed verlopen en op de informatie hebben bewoners en ondernemers positief gereageerd.

Financiën

1. Grondexploitatie.

Momenteel is een grondexploitatie GREX in voorbereiding die tevens dient te voldoen aan de grondexploitiewet die 1 juli 2008 in werking is getreden.

Belangrijk voor de opzet van deze GREX is de toerekening aan diverse partijen.

De verwachting is dat het financieel overzicht medio september 2009 up to date is.



Advies nota aan de Raad

2. Exploitatieplan.

Het risico zit niet in de grondexploitatie maar in de bijdragen die derden moeten bijdragen. (inclusief gemeente!)

Om die reden is besloten eveneens een volledig exploitatieplan volgens de nieuwe wetgeving ter visie te leggen. Dit exploitatieplan dient gereed te zijn op het moment dat het bestemmingsplan ter visie wordt gelegd.

Een groot aantal zaken zal hoogst waarschijnlijk anterieur (van tevoren) worden geregeld.

Er zal echter altijd iets overblijven wat via een exploitatieplan geregeld moet worden.

Planning.

Gestreefd wordt naar het ter visie leggen van het verbeterde bestemmingsplan Dobbewijk in november 2009.

Naast het bestemmingplan zullen ook ter visie worden gelegd:

- Een stedenbouwkundige visie;
- Het exploitatieplan;
- Het onteigeningsplan.

Risico's dat de streefdatum niet wordt gehaald zijn:

- De wenselijkheid van het vooraf sluiten van overeenkomsten met partijen.

Burgemeester en Wethouders van Voorschoten

de secretaris.

de burgemeester.

Bijlagen

Bijlage 1. Verbetering bestemmingsplan Dobbewijk en herijking vertrekpunten kaderstellend document

Bijlage 2. Kaderstellend document Dobbewijk 25 september 2002.

Bijlage 3. Heroverweging kaderstellend document 15 december 2005



Besluit

Registratienummer: 057

De raad der gemeente Voorschoten;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 11 augustus 2009,

besluit:

1. In te stemmen met de notitie "Verbetering werkwijze met de adviesgroep" en de notitie "Verbetering bestemmingsplan" zie bijlage 1, hoofdstuk 3 en 4
2. Akkoord te gaan met de invulling en toetsing van de vertrekpunten 2, 3, 6, en 7 en Akkoord te gaan met de heroverweging en herijking van de vertrekpunten 1, 4, 5, 8, 9 en 10. Zie bijlage 1, hoofdstuk 5.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad der gemeente Voorschoten,
gehouden op 2009.

de griffier,

de voorzitter,