



Raadsbesluit

Beheersverordening Noordwijkerduin

Openbaar

Zaaknummer	: Z/17/041031 D/10592
Datum opstellen	: 24 november 2017
Agendapunt	: D2
Portefeuillehouder	: Wethouder J.M.N. Bakker
Steller van het stuk	: M. Koot / W.J. Crama
Teamleider	: Teamleider Ruimtelijke Projecten
Manager	: Manager Ruimte en Samenleving
Datum vergadering	: 25 januari 2018

De raad van de gemeente Noordwijk;

Gelezen het voorstel van het college op dinsdag 12 december 2017.

Besluit:

1. De beheersverordening Noordwijkerduin 2018 d.d. 21 december 2017, vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare Raadsvergadering van 25 januari 2018.

G.C.I. Kager
Griffier

J. Rijpstra
Voorzitter



Voordracht

Gevraagd besluit:

1. De beheersverordening Noordwijkerduin 2018 d.d. 21 december 2017, vast te stellen.
-

Korte toelichting

's Heeren Loo werkt al geruime tijd aan het mogelijk maken van nieuwbouw voor de zorgactiviteiten en daarnaast de ontwikkeling van reguliere woningbouw op eigen terrein van de locatie Willem van den Bergh. Dit project is ook wel bekend als het project 'Noordwijkerduin'.

In de afgelopen jaren zijn verschillende conceptplannen aan de gemeenteraad gepresenteerd. Als gevolg van uiteenlopende oorzaken is de planvorming nimmer in een feitelijke uitvoeringsfase gekomen. Momenteel werkt 's Heeren Loo aan een gefaseerd plan met voorrang voor het zorgvastgoed en in een later stadium de (aanbesteding voor de realisatie van) marktwoningen.

Het verstrijken van de tijd als gevolg van deze opeenvolgende plannen heeft direct invloed op het huidige bestemmingsplan waarvan de actualisatietermijn op 6 maart 2018 afloopt. De gemeente is namelijk op grond van de Wet ruimtelijke ordening verplicht om bestemmingsplannen om de tien jaar te actualiseren. Lukt dit niet tijdig dan vervalt de bevoegdheid om voor het betreffende plangebied (bouw)leges te vorderen. Een aanzienlijk legesrisico voor de gemeente gelet op de omvang van de ontwikkellocatie. Met de vaststelling van een beheersverordening wordt dit risico afgedekt. Over deze oplossingsrichting om dit probleem te voorkomen, is uw raad bij brief van 31 oktober jl. geïnformeerd.

Onderbouwing voorstel

1. De beheersverordening Noordwijkerduin 2018 d.d. 21 december 2017, vast te stellen.

Het was enige tijd geleden al duidelijk dat het niet realistisch is om aan te nemen dat de ingangsdatum van het nieuwe bestemmingsplan naadloos aansluit op de einddatum van het huidige bestemmingsplan. Er is namelijk meer tijd nodig om de nieuwe inzichten van 's Heeren Loo te vertalen in het bestemmingsplan. Met name heeft dit consequenties voor de doorlooptijd van de noodzakelijke onderzoeken. Er zal dus een 'gat' ontstaan waarin geen bouwleges mogen worden geïnd. Een onwenselijke situatie die in alle openheid met 's Heeren Loo is afgestemd.

De te nemen maatregel is het vaststellen van een beheersverordening die het gat opvult tot aan het moment waarop het nieuwe bestemmingsplan wordt vastgesteld (naar verwachting vierde kwartaal 2018). Op dat moment vervalt de beheersverordening. De beheersverordening heeft dan ook nadrukkelijk een tijdelijk karakter. Voor de goede orde wordt opgemerkt dat aan het lopende parallelle traject voor het actualiseren van het bestemmingsplan onverminderd wordt doorgewerkt in samenwerking met 's Heeren Loo. Volledigheidshalve dient te worden opgemerkt dat het instrument beheersverordening conserverend van aard is en inhoudt dat de bestaande situatie(s) op het terrein worden vastgelegd.

Argument(en)

- Het vaststellen van de beheersverordening voorkomt primair een feitelijk probleem. Te weten dat na verstrijken van de geldigheid van het bestemmingsplan per 6 maart 2018, de gemeente geen mogelijkheid heeft om bouwleges te innen. Aangezien het een erkende ontwikkellocatie betreft zou dit de ontwikkelende partij(en)¹ de gelegenheid bieden om hiervan gebruik te maken door na 6 maart 2018 bouwplannen in te dienen. Het is dus niet gezegd dat partijen hiervan gebruik maken, maar het risico is te groot om te veronderstellen dat dit niet gebeurt.
- 's Heeren Loo heeft aangekondigd dat het voorrang geeft aan de realisatie van het zorgvastgoed. Een terechte wens aangezien onderdelen van het huidige zorgvastgoed aan vervanging toe zijn. Aan het zogenoemde 'centrumplan' wordt gewerkt. De verwachting is dat de omgevingsvergunning begin 2018 wordt aangevraagd. Niet uit te sluiten is dat bij vertraging de fatale datum 6 maart 2018 in beeld komt. Daarom wordt het centrumplan, conform het nu geldende bestemmingsplan, in de beheersverordening mogelijk gemaakt.

Kanttekeningen / Risicofactor(en) en eventuele alternatieven

- Er dient rekening gehouden te worden met een mogelijke kans op planschadeclaims vanwege het conserverend karakter van de beheersverordening. Het nu geldende bestemmingsplan maakt immers wel ontwikkelingen mogelijk. Het planschaderisico wordt echter zeer laag ingeschat. 's Heeren Loo heeft immers tien jaar de gelegenheid gehad om het huidige bestemmingsplan te realiseren en heeft hier om verschillende redenen geen gebruik van gemaakt en dit ook bij herhaling als zodanig aan de gemeenteraad meegedeeld. Ingediende bouwplannen zijn daarom zelfs ingetrokken. Bovendien is voorafgaand aan de start van het nieuwe bestemmingsplan uitgebreid gesproken over de noodzaak het bestemmingsplan te herzien en de mogelijkheid dat er een conserverende regeling zou komen als de ambitieuze planning niet zou worden gehaald. In die zin zijn zowel 's Heeren Loo als gemeente zich bewust (geweest) van de mogelijkheid dat er tussentijds moet worden bijgestuurd.
- Een alternatief met een (te) groot risicoprofiel. Op 26 januari 2017 is aangekondigd de behandeling in de Tweede Kamer Wetsvoorstel 34666: Wijziging van de Wet ruimtelijke ordening en de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening (afschaffing actualiseringsplicht bestemmingsplannen en beheersverordeningen). Dit wetsvoorstel is bedoeld om gemeenten meer tijd te geven zich voor te bereiden op de Omgevingswet. Door de actualiseringsplicht te laten vervallen hoeven gemeenten immers geen bestemmingsplannen meer te herzien alleen omdat ze tegen de geldigheidstermijn aanlopen. Op 18 april 2017 is het voorstel weliswaar behandeld door de Vaste Kamercommissie, maar het is nog niet geagendeerd voor besluitvorming. Hierdoor is het onzeker of en wanneer het voorstel in werking zal treden. Volgens de laatste berichten van de VNG zal dit voor de zomer 2018 zijn. Dat is voor het bestemmingsplan Noordwijkerduin te laat. Het argument om te kiezen voor het zekere instrument 'beheersverordening'.

¹ Er kan sprake zijn van meerdere 'partijen' naast 's Heeren Loo aangezien de realisatie van de marktwoningen zeer waarschijnlijk wordt aanbesteed. Bovendien is onbekend, welke partijen dat zouden kunnen zijn.

Consequenties

Financiële consequenties

Nee, het vaststellen van de beheersverordening heeft geen financiële consequenties.

Personele consequenties

Nee, het vaststellen van de beheersverordening heeft geen personele consequenties.

Juridische consequenties

Ja, zie hiervoor de juridische consequenties die al benoemd zijn bij de onderbouwing van dit voorstel.

Overige consequenties

Niet van toepassing.

Arhi-toezicht

1. Ter kennisname Noordwijkerhout Nee
2. Voor instemming Noordwijkerhout Nee
3. Goedkeuring provincie Zuid-Holland Nee

Uitvoering

De uitvoerende werkzaamheden zijn verricht door het team RO in samenwerking met een gespecialiseerd bureau.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Meegezonden stukken

1. Beheersverordening Noordwijkerduin 2018 dd 21.12.2017
2. Verbeelding-1_NL.IMRO.0575.BVNoordwijkerd-OW01 dd 21.12.2017
3. Verbeelding-2_NL.IMRO.0575.BVNoordwijkerd-OW01 dd 21.12.2017
4. Brief college aan raad inzake Beheersverordening Noordwijkerduin dd 31.10.2017

Communicatieparagraaf

Beheersverordening Noordwijkerduin

Openbaar

Doelgroepen extern

Een ieder.

Communicatiemiddelen extern

Gemeenteberichten, ruimtelijkeplannen.nl en Staatscourant

Doelgroepen intern

Niet van toepassing.

Communicatiemiddelen intern

Niet van toepassing.

Kernboodschap

De gemeenteraad heeft de beheersverordening Noordwijkerduin 2018 vastgesteld en hiermee voldaan aan de wettelijke verplichting om binnen 10 jaar bestemmingsplannen/beheersverordeningen te actualiseren. Tegen het besluit tot vaststelling van de beheersverordening kan geen bezwaar worden gemaakt bij de gemeenteraad en geen beroep bij de bestuursrechter worden ingesteld.

Wettelijke verplichte publicaties

- Na vaststelling door de gemeenteraad wordt beheersverordening op de gebruikelijke wijze gepubliceerd (gemeenteberichten, Staatscourant, ruimtelijkeplannen.nl).

Communicatieplanning

Binnen twee weken na vaststelling door de raad wordt de beheersverordening gepubliceerd.

Verdere uitwerking in communicatieplan nodig?

Nee

