

raadsmededeling

onderwerp	Raadsmededeling inzake wensen en bedenkingen initiatiefvoorstel Voorbereidingsbesluit
zaaknummer	Z/18/116921/232196
portefeuillehouder	H. Sahin
team	Ruimte
opgesteld door	Lubrun
datum voorstel	19 september 2018

Geachte raad,

mededeling *Het initiatiefvoorstel*

Op 6 september 2018 ontvingen wij via de griffie het initiatiefvoorstel Voorbereidingsbesluit Wilhelminapark en Geesten van de fractie van Hart voor Oegstgeest. Op grond van artikel 147a, vierde lid, Gemeentewet wordt het college in de gelegenheid gesteld om binnen 3 weken onze wensen en bedenkingen te uiten ten aanzien van het initiatiefvoorstel. Graag maken wij van deze gelegenheid gebruik.

Wij lezen in het initiatiefvoorstel uw zorg voor ongewenste ontwikkelingen in de gebieden Overgeest en Endegeest. Het Park van Rhijngeest, de Dirck van Swietenlaan en Wilhelminapark zijn gebieden waar geen nieuwe ontwikkelingen worden verwacht. In bijlage 1 treft u een overzicht aan van de gebieden Overgeest, Endegeest en Park van Rhijngeest/Wilhelminapark.

De ongewenste ontwikkelingen in de gebieden Overgeest en Endegeest zouden kunnen zijn:

1. Het toestaan van gewijzigd gebruik van gebouwen – de bevoegdheid om dit toe te staan ligt bij ons college.
2. Nieuwe of het uitbreiden/vergroten van bebouwing op een aantal locaties op Endegeest, welke nu zijn toegestaan op basis van het bestemmingsplan Wilhelminapark en Geesten.

Na zorgvuldige bestudering komen wij tot de conclusie dat het vaststellen van een voorbereidingsbesluit voor Wilhelminapark en Geesten op dit moment niet het juiste middel is om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan en de gebieden Overgeest en Endegeest te beschermen. In het onderstaande zullen wij u onze overwegingen hiervoor geven en een voorstel doen om tegemoet te komen aan uw wens om de gebieden Overgeest en Endegeest te beschermen tegen ongewenste ontwikkelingen.

Het initiatiefvoorstel voorziet in een voorbereidingsbesluit. Daarmee worden de ontwikkelingen in Wilhelminapark en Geesten gedurende één jaar 'bevroren'. Met dit voorbereidingsbesluit wordt voorkomen dat gronden of gebouwen anders worden gebruikt of dat er nog een omgevingsvergunning wordt verleend voor (o.a. maatschappelijke) bebouwing op grond van het vigerende bestemmingsplan (bestaande bouw mogelijkheden).

Binnen één jaar na het aangenomen voorbereidingsbesluit dient het college een ontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen. Als dit niet tijdig gebeurt vervalt de bescherming zoals hierboven genoemd. In dat geval kan er opnieuw een voorbereidingsbesluit worden genomen. Aanvragen om omgevingsvergunning die gedurende het jaar van het voorbereidingsbesluit zijn ingediend dienen dan echter wel behandeld en getoetst te worden aan het oude nog geldende bestemmingsplan.

Wij voorzien dat het niet haalbaar is om een ontwerpbestemmingsplan binnen één jaar ter inzage te

leggen (zie bijlage 2 met daarin de gebruikelijke procedurestappen).

Bij het ontwikkelen van een visie voor de gebieden Overgeest en Endegeest staat samenhang en kwaliteit centraal.

U heeft daarom eerder aangegeven dat u eerst een integrale Nota van uitgangspunten voor de te herstructureren gebieden wenst op te laten stellen. U heeft hiertoe op 31 mei 2018 een motie aangenomen. Pas na het vaststellen van de Nota van uitgangspunten worden de gebiedsvisies – passend binnen de vastgestelde uitgangspunten – opgesteld en vastgesteld. Wij kunnen ons vinden in deze aanpak.

De ervaring leert dat zowel het opstellen van een integrale Nota van Uitgangspunten, een gebiedsvisie, als het vertalen daarvan in een bestemmingsplan de nodige tijd vergt. Het is niet mogelijk om dit proces te versnellen door bijvoorbeeld het inhuren van extra menskracht. Een goed plan heeft tijd nodig om zich te ontwikkelen, denk daarbij aan het organiseren van bewonersbijeenkomsten, het uitvoeren van onderzoeken, het verwerken van resultaten in de plannen etc. In bijlage 2 ziet u dat het voor Endegeest tot september 2020 zal duren om een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te kunnen leggen, voor Overgeest zou dit februari 2020 kunnen zijn.

Aangezien het voorbereidingsbesluit ongewenste ontwikkelingen maar één jaar kan tegen houden, is het niet zinvol het desbetreffende voorbereidingsbesluit te nemen en daarmee onduidelijkheid of een schijnzekerheid te creëren.

Haalbaarheids- en exploitatieovereenkomsten GGZ Rivierduinen

Zoals u weet heeft het college in 2018 een haalbaarheidsovereenkomst inzake plangebied Overgeest met GGZ Rivierduinen getekend. Partijen hebben afgesproken de haalbaarheid van een bestemmingswijziging naar Wonen te onderzoeken.

Voorts heeft het college in februari 2010 een exploitatieovereenkomst gesloten met GGZ Rivierduinen over de bouwmogelijkheden in Endegeest. De afspraken uit deze overeenkomst zijn vertaald in het huidige bestemmingsplan Wilhelminapark en Geesten dat op 18 februari 2010 door de gemeenteraad is vastgesteld. In genoemde exploitatieovereenkomst is vastgelegd welke bebouwing GGZ Rivierduinen zal slopen en waar nieuwbouw mag plaatsvinden. De overeenkomst is geldig tot februari 2020.

Indien een voorbereidingsbesluit wordt genomen voor Wilhelminapark en Geesten zal dat niet in strijd zijn met de afspraken uit beide overeenkomsten. Echter het aanpassen van de bebouwingmogelijkheden in een ontwerpbestemmingsplan (conform het Ambitiedocument) voor het gebied Endegeest voorfebruari 2020 zou in strijd zijn met de exploitatieovereenkomst en kan daardoor alleen als hierover overeenstemming is bereikt met GGZ Rivierduinen. Als hierover geen overeenstemming is, dan zou de gemeente haar afspraken niet nakomen. Het ter inzage leggen van een ontwerp bestemmingsplan voor het gebied Endegeest met daarin een beperking van de bestaande bouwmogelijkheden vormt een risico.

Voorstel

Het college is zich bewust van de complexiteit van de ontwikkelingen en onderschrijft dat de gebieden Overgeest en Park Endegeest waardevol zijn voor Oegstgeest. Daarom stellen wij u het volgende voor:

1. Het bestemmingsplan Wilhelminapark en Geesten blijft voorlopig van kracht, er wordt geen voorbereidingsbesluit genomen.
2. Het college verleent geen medewerking aan ander gebruik van alle opstallen en gronden in Overgeest en Endegeest tot het moment dat er gebiedsvisies voor de desbetreffende gebieden zijn vastgesteld (kruimelgevallen);
3. In uitzondering hierop wil het college wel toestemming verlenen als het een verzoek om een tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan voor een ander gebruik van bestaande panden betreft, om leegstand van de gebouwen te voorkomen.
4. Het college stelt beleidsregels vast over de toepassing van de kruimelgevallenregeling waarmee wordt vastgelegd dat alleen en onder bepaalde voorwaarden medewerking wordt verleend aan deze tijdelijke afwijkingen van het bestemmingsplan. De beleidsregels beperken zich tot Overgeest en Endegeest.
5. Het college zal de raad voorstellen direct na het vaststellen van de gebiedsvisies een

voorbereidingsbesluit te nemen voor elk van de deelgebieden.
Na het vaststellen van de Gebiedsvisies wordt voor de desbetreffende gebieden een bestemmingsplan in procedure gebracht. Voor Overgeest is de kortst mogelijke termijn waarop een ontwerp ter inzage kan worden gelegd februari 2020. Voor Endegeest is dat september 2020.

Ad 1. Het nemen van een voorbereidingsbesluit is alleen zinvol als binnen een jaar een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd kan worden. Dit is niet haalbaar voor de gebieden Overgeest en Endegeest. Voorlopig is daarom het huidige bestemmingsplan het planologisch kader.

Ad 2. Het college zal – vooruitlopend op het vaststellen van een integrale Nota van Uitgangspunten (NvU) voor Overgeest en Endegeest en vervolgens het vaststellen van twee gebiedsvisies (voor Overgeest en Endegeest) – geen wijziging van het gebruik (op grond van de kruimelgevallenregeling) toestaan van de opstallen en gronden in Overgeest en Endegeest. Zodoende zijn wij van mening dat het gebied voldoende wordt beschermd tegen ongewenste ontwikkelingen.

Ad 3. Op deze afspraak willen wij één uitzondering maken, welke geen afbreuk doet aan het voorgaande/de bescherming van het gebied. Wij willen toestemming verlenen als het een verzoek om tijdelijk wijziging van gebruik betreft om leegstand van de gebouwen te voorkomen. Dat zou gaan om antikraak wonen of kantoor. De maximale termijn die wij hiervoor willen hanteren is 3 jaar. Na deze termijn is er een nieuw bestemmingsplan van kracht, zodat tijdelijk afwijkend gebruik niet langer noodzakelijk is. Bij de ontvangst van een dergelijk verzoek voor het tijdelijk wijzigen van het gebruik, informeren wij uw raad.

Ad 4. Het college stelt zo snel mogelijk beleidsregels vast over de toepassing van de kruimelgevallenregeling waarmee wordt vastgelegd dat alleen en onder bepaalde voorwaarden medewerking wordt verleend aan tijdelijke afwijkingen van het bestemmingsplan voor een ander gebruik van bestaande panden in de gebieden Overgeest en Endegeest. Op die manier wordt de toezegging van het college formeel geregeld.

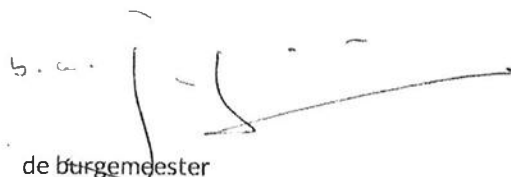
Wij hopen dat wij met bovenstaande toezegging tegemoet komen aan de wens van de raad om met zorg om te gaan met de gebieden Overgeest en Endegeest en ongewenste ontwikkelingen in deze gebieden te voorkomen

- bijlage(n) | 1. Kaart overzicht plangebieden
2. Tijdlijn

Burgemeester en wethouders van Oegstgeest

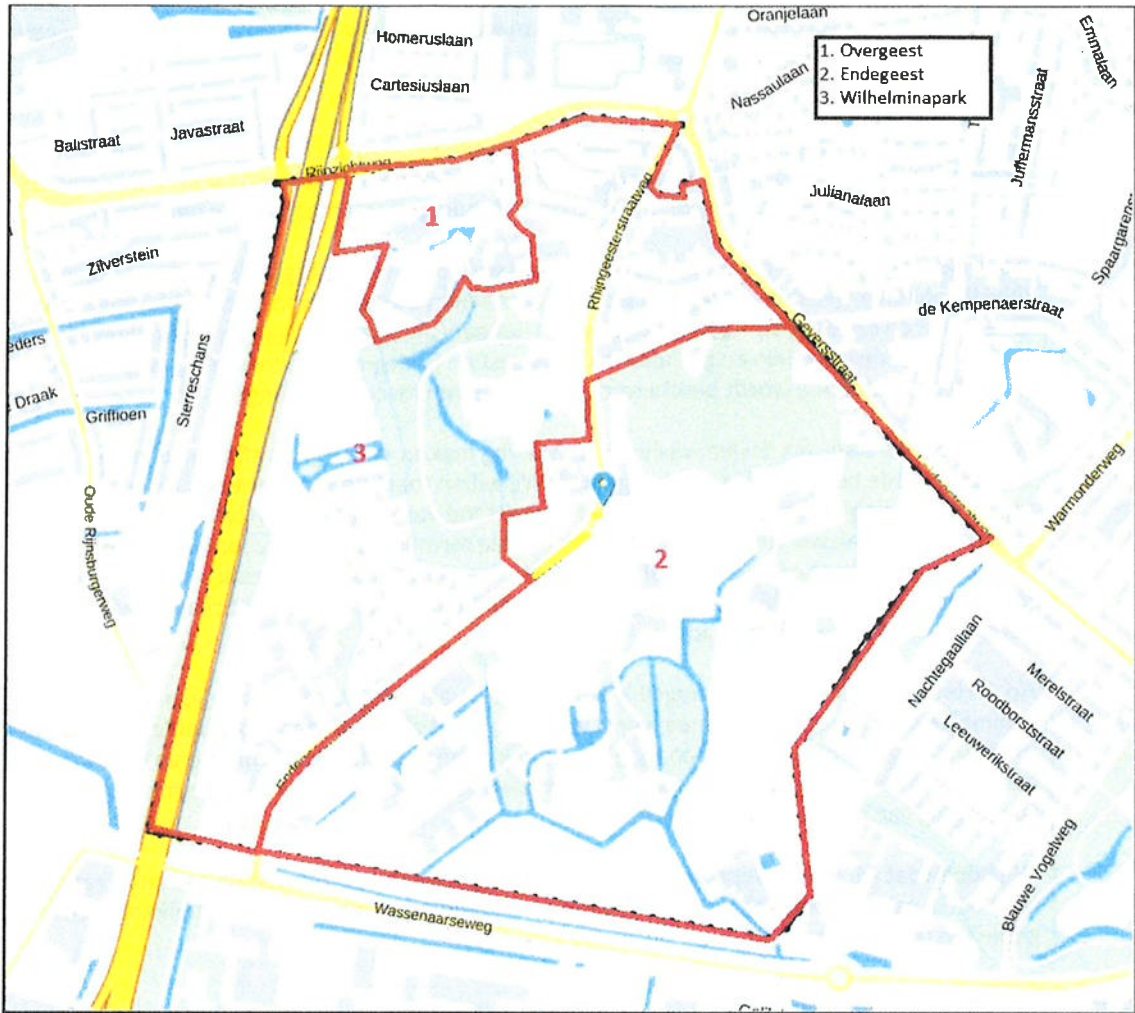


de secretaris
H.A. Leegstra



de burgemeester
E.R. Jaensch

Bijlage 1 Kaart overzicht plangebieden



Bijlage 2 Tijdlijn

Verdiepende fase zonder participatie	Besluitvormende fase	Voorbereidingsbescherming	Economische uitvoerbaarheid	Onderzoekende fase	Juridische vormgeving	Belangenafweging	Ontwerpfase	Vaststellingsfase
Endegeest								
Dec 2018 NvU in raad	Oktober 2019 Gebiedsvisie in raad	Oktober 2019 Voorbereidingsbesluit	November 2020 Overeenkomsten sluiten	December 2019 Aanbesteding stedenbouw-kundig bureau	April 2020 VoorontwerpBP ter inzage	Juni 2020 Verwerken inspraakreacties	September 2020 OntwerpBP ter inzage	December 2020 Vaststellen BP
Overgeest								
Dec 2018 NvU in raad	April 2019 Gebiedsvisie in raad	April 2019 Voorbereidingsbesluit	Mei 2019 Overeenkomsten sluiten	Mei 2019 Aanbesteding stedenbouw-kundig bureau	Oktober 2019 VoorontwerpBP ter inzage	December 2020 Verwerken inspraakreacties	Februari 2020 OntwerpBP ter inzage	Juni 2020 Vaststellen BP

gebiedsvisies

bestemmingsplan

