

## VOORSTEL

---

### OPSCHRIFT

Vergadering van december 2014

Besluit nummer: 2014\_Raad\_00113

Onderwerp:

Bestemmingsplan Voorhout-Oost, bestuurlijke lus - Besluitvormend

Beknopte samenvatting:

De gemeenteraad wordt voorgesteld, overeenkomstig de tussenuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, het gebrek in het raadsbesluit van 30 mei 2013, waarbij het bestemmingsplan Voorhout-Oost is vastgesteld, te herstellen.

Bestemd voor:

- Commissie Ruimte

---

### DE GEMEENTERAAD

---

### AANHEF

Bijgevoegde bijlage(n):

- Uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 27 augustus 2014.
- Memo Kroeskarperlaan 23 oktober 2014 met drie bijlagen (bezonningsstudie, uitzicht vanaf dakterras, plattegronden en doorsneden).
- Regels en toelichting, met alle bijlagen, aangepast bestemmingsplan
- Verbeelding, kaartblad 1
- Verbeelding, kaartblad 2
- Verbeelding, kaartblad 3
- Verbeelding, kaartblad 4
- Overzicht van bijlagen die integraal deel uitmaken van dit besluit

---

### MOTIVERING

Aanleiding en context:

De gemeenteraad heeft 30 mei 2013 het bestemmingsplan Voorhout-Oost (gewijzigd) vastgesteld. Daarbij is een amendement aangenomen dat een beperkte uitbreiding toestaat op de verdieping aan de achterzijde van de woningen aan de Kroeskarperlaan 1 t/m 35 (oneven). Daarmee week de gemeenteraad af van het collegevoorstel om geen uitbreiding op de verdieping toe te staan. In het ontwerp-bestemmingsplan was een ruime uitbreiding opgenomen. Naar aanleiding van een zienswijze stelde het college voor om deze ruime uitbreiding te laten vervallen vanwege de gevolgen voor de bezonning.

Tegen het raadsbesluit is een drietal beroepschriften ingediend. Hierover heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 27 augustus jl. uitspraken gedaan.

Wat betreft het beroep van de heer W.B.P. Warmerdam, over wonen boven de garage aan de Jacoba van Beierenweg, is

einduitspraak gedaan: zijn beroep is ongegrond verklaard.

Wat betreft de beide beroepen over de bij amendement toegestane beperkte uitbreidingsmogelijkheid op de verdieping van de woningen Kroeskarperlaan 1 t/m 35 (oneven) is een tussenuitspraak gedaan. Dit zijn de beroepen van mevrouw Vodegel en de heer Knegtel enerzijds (voorzitter grote uitbreiding) en de heer Van Halderen anderzijds (geen voorzitter van uitbreiding), allen wonende aan de Kroeskarperlaan. Voordat de Afdeling bestuursrechtspraak einduitspraak doet, wordt de gemeenteraad opgedragen alsnog toereikend te motiveren wat de gevolgen van deze beperkte uitbreidingsmogelijkheid zijn en te bezien of het plan voor de percelen Kroeskarperlaan 1 t/m 35 (oneven) aanpassing behoeft. Met andere woorden: de Afdeling bestuursrechtspraak wil beter gemotiveerd hebben hoe tot deze uitbreidingsmogelijkheid is gekomen. Omdat een amendement is aangenomen ontbreekt een dergelijke motivering (toelichting) in het bestemmingsplan. Daarna doet de Afdeling bestuursrechtspraak een einduitspraak. Zie hierna onder aanpak/uitvoering. Deze procedure wordt bestuurlijke lus genoemd.

Beoogd resultaat:

Een hersteld besluit, waarbij alsnog toereikend is gemotiveerd waarom de gegeven uitbreidingsmogelijkheid voor de woningen Kroeskarperlaan 1 t/m 35 (oneven) kan worden toegestaan en waarbij de maximale goot- en nokhoogte van de uitbreiding is aangepast.

Argumentatie:

1.1 Er is een goede onderbouwing beschikbaar.

Tijdens de aanvaarding van het amendement op het raadsvoorstel was geen goede onderbouwing beschikbaar. In het aangepaste bestemmingsplan Voorhout-Oost is dit hersteld.

1.2 De bouwhoogte van de toegestane uitbreiding op de verdieping van de woningen Kroeskarperlaan 1 t/m 35 (oneven) wordt aangepast en beperkt tot de bestaande hoogte van het hoofdgebouw (goothoogte circa 4,80 m en nokhoogte circa 8,20 m).

De aangepaste goot- en nokhoogte voor de uitbreiding zijn overeenkomstig de feitelijke hoogten van het hoofdgebouw. De toegestane goot- en nokhoogte van het hoofdgebouw blijven gehandhaafd op respectievelijk 6 en 9 m. Deze hoogten waren opgenomen in het betreffende uitwerkingsplan van het bestemmingsplan 'Hoogh Teylingen 1997' en worden in het bestemmingsplan 'Voorhout-Oost' gerespecteerd. Deze hoogtematen gelden nu niet meer voor de uitbreiding.

1.3 Uit de bezonningsstudie voor de beperkte uitbreiding blijkt dat de bezonning op de naastgelegen woning is verbeterd ten opzichte van de grote uitbreiding.

In de bezonningsstudie van augustus 2012 is met de grote uitbreiding rekening gehouden. Uit de studie blijkt dat op 19 februari in de ochtend in een periode van 2 uur op het dakterras van de naastgelegen woning, die niet uitbreidt, een vermindering van de bezonning is.

Uit de bezonningsstudie van oktober 2014 blijkt dat de beperkte uitbreiding die bij amendement is toegestaan, in de ochtend van 19 februari tussen 11.10 en 11.40 uur geen schaduw veroorzaakt. Dit is een verbetering van een half uur. Daarbij is voor de uitbreiding gerekend met een goot- en nokhoogte als van het bestaande hoofdgebouw (respectievelijk circa 4,80 m en circa 8,20 m).

1.4 De zichthoek vanuit de naastgelegen percelen is verbeterd ten opzichte van de grote uitbreiding.

De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen grote uitbreidingsmogelijkheid beperkte de zichthoek vanuit de woningen, die niet uitbreiden, tot 119°. Door het toestaan van de beperkte uitbreiding wordt het uitzicht over de waterplas met 13° vergroot tot 132°. Vanuit de kamer op de eerste verdieping is daarmee ruim voldoende zicht op de omgeving.

1.5 De beperkte uitbreidingsmogelijkheid levert een bruikbare uitbreiding op.

Op grond van artikel 1.1.1. van het Bouwbesluit wordt de gebruiksoppervlakte bepaald volgens NEN 2580. Wanneer de vrije hoogte in de ruimte hoger is dan 1,5 m geldt de vloeroppervlakte tussen de scheidingsconstructies als gebruiksoppervlakte. De interne verdiepingshoogte volgens het plan van mevrouw Vodegel is op het laagste punt 1,6 m

en 4,49 m op het hoogste punt. Daarmee wordt het gehele vloeroppervlak tussen de scheidingsconstructies volgens het Bouwbesluit als gebruiksoppervlak aangemerkt. De interne oppervlakte van de uitbreiding is circa 18 m<sup>2</sup>. Met deze oppervlakte kan een bruikbare uitbreidingsruimte gemaakt worden. Het plan van mevrouw Vodegel gaat uit van een goothoogte van minimaal 4,30 m en een nokhoogte van maximaal 7,50 m. De goot- en nokhoogte mogen echter net zo hoog zijn als het bestaande hoofdgebouw (respectievelijk circa 4,80 m en 8,20 m). In dat geval wordt de interne verdiepingshoogte op het laagste punt ongeveer 2,10 m en op het hoogste punt ongeveer 5,00 m.

1.6 Het memo, met bijlagen, van 23 oktober 2014 van stedenbouwkundig bureau Wissing, is toegevoegd aan de toelichting van het aangepaste bestemmingsplan.

Alternatieven:  
Geen.

Kanttekening:  
Geen.

Aanpak / uitvoering:  
Volgens de tussenuitspraak hoeft de voorbereidingsprocedure niet te worden overgedaan. Het herstelbesluit moet binnen 20 weken na 27 augustus 2014 zijn genomen. Ter voldoening aan de tussenuitspraak wordt uw besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend gemaakt. Belanghebbenden die bedenkingen hebben tegen de wijziging in het bestemmingsplan kunnen binnen zes weken beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak. Degenen die eerder beroep hebben ingesteld hoeven dat niet opnieuw te doen. De Afdeling bestuursrechtspraak stelt hen in de gelegenheid om schriftelijk te reageren. Daarna doet de Afdeling einduitspraak.

Participatie niveau:  
Adviseur (eindspraak)

---

Op voorstel van het college van burgemeester en wethouders  
Beslist het volgende:

---

## **VOORSTEL**

Besluitpunt 1:  
Het gebrek in het raadsbesluit van 30 mei 2013 (gemis goede onderbouwing), wat betreft de 'specifieke bouwaanduiding - achtergevel' voor de woningen Kroeskarperlaan 1 t/m 35 (oneven) te Voorhout, te herstellen door het bij dat besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bestemmingsplan 'Voorhout-Oost' (identificatienummer NL.IMRO.1525.BP2011VHT09001.0401) te vervangen door het bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte aangepaste bestemmingsplan 'Voorhout-Oost' (identificatienummer NL.IMRO.1525.BP2011VHT09001.0402) van 18 december 2014.

---

## **BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT**

Ruimte — Ruimtelijke Ontwikkeling

Financiële consequenties:  
Geen.

---

## **STEMMING**

**BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT**

- Overzicht van bijlagen die integraal deel uitmaken van dit besluit

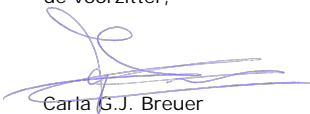
Aldus besloten in de raad van 18 december 2014

de raad van de gemeente Teylingen,

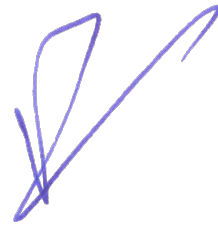
de griffier,

de voorzitter,

  
R. van Dijk

  
Carla G.J. Breuer

## Overzicht van bijlagen die integraal deel uitmaken van dit besluit



Overzicht van bijlagen die integraal deel uitmaken van dit besluit.

1. Verbeelding bestemmingsplan Voorhout-Oost, kaartbladen 1 t/m 4 van 18 december 2014.
2. Toelichting en regels, met alle bijlagen, bestemmingsplan Voorhout-Oost van 18 december 2014.

## VOORSTEL

---

### OPSCHRIFT

**Vergadering van mei 2013**

**Besluit nummer:** 2013\_Raad\_00018

**Onderwerp:**

Vaststelling bestemmingsplan Voorhout-Oost - Besluitvormend

**Beknopte samenvatting:**

De raad wordt voorgesteld in te stemmen met bijgaande (ontwerp) 'Nota van beantwoording zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan Voorhout-Oost', de (ontwerp) 'Nota van wijzigingen ontwerp-bestemmingsplan Voorhout-Oost' en dit bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

**Bestemd voor:**

- Commissie Ruimte
- 

### DE GEMEENTERAAD

---

### AANHEF

**Bijgevoegde bijlage(n):**

- ontwerp-bestemmingsplan Voorhout-Oost, verbeelding, 3 april 2012.
- ontwerp-bestemmingsplan Voorhout-Oost, dubbelbestemming Waarde-archeologie, 3 april 2012..
- Zienswijze J. Jansen, Valkruidstraat 1, Voorhout. (informatief)
- Zienswijze H. van Halderen, Kroeskarperlaan 25, Voorhout. (informatief)
- Zienswijzen F. Verheijden, Dillestraat 18, Voorhout. (informatief)
- Zienswijze J. van Stee en Y van Stee-Nielsen, Dillestraat 20, Voorhout. (informatief)
- Zienswijze E.J. de Zwart, Dillestraat 24, Voorhout. (informatief)
- Zienswijze H.K.C. Bakker, Cayennehof 14, Voorhout. (informatief)
- Zienswijze J. van Aartrijk, Cayennehof 6, Voorhout. (informatief)
- Zienswijze R.J. Assies, Jacoba van Beierenweg 15, Voorhout. (informatief)
- Zienswijze M.A.M. Dickhoff, Dillestraat 22, Voorhout. (informatief)
- Zienswijze P.J. IJsselmuiden, Engelselaan 22, Voorhout. (informatief)
- Zienswijze A.W. Jansonius, Kroeskarperlaan 1, Voorhout. (informatief)
- Zienswijze J.M. Franssen, Cayennehof 20, Voorhout. (informatief)
- Zienswijze C.H. van Rijn, Beethovelaan 79, Voorhout. (informatief)
- Zienswijze G.I. van de Poll-Berends, Schoutenlaan 1, Voorhout. (informatief)
- Zienswijze P.G.M. Ottolini, Schoutenlaan 2, Voorhout. (informatief)
- Zienswijze C.A. van der Spek, Dillestraat 16, Voorhout. (informatief)

- Zienswijze W.B.P. Warmerdam, Jacoba van Beierenweg 53, Voorhout. (informatief)
- Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Voorhout-Oost d.d.12032013
- Nota van wijzigingen bestemmingsplan Voorhout-Oost - versie 12032013
- Zienswijze Siebrand (informatief)
- Bijlage 1 Ruimtelijke onderbouwing Jacoba van Beierenweg 49-51a
- Bijlage 2 Ruimtelijke onderbouwing Kerkzicht 3
- Bijlage 3 Onderzoeken ontwikkeling Kerkzicht 3
- Bijlage 4 Onderzoeken ontwikkeling Jacoba van Beierenweg tussen 40 en 46
- Bijlage 5 Bodemonderzoek Cayennehof 20-22
- Bijlage 6 Vooroverlegreacties
- Bijlage 7 Inpspraak en vooroverlegnota + ambtelijke wijzigingen
- Kaartblad 1
- Kaartblad 2
- Kaartblad 3
- Kaartblad 4
- Kaartblad 5
- Toelichting en regels
- Wijzigingen gemeenteraad bij vaststelling bestemmingsplan Voorhout-Oost

---

## MOTIVERING

### **Aanleiding en context:**

In 2011 is gestart met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan "Voorhout-Oost". Met dit voorstel stellen wij u voor het nieuwe bestemmingsplan, gewijzigd ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan, vast te stellen. Van dit raadsvoorstel en raadsbesluit maken deel uit:

1. Ontwerp-bestemmingsplan 'Voorhout-Oost', 3 april 2012, bestaande uit vijf kaartbladen, regels en toelichting met bijlagen (bijlage 1);
2. Ontwerp 'Nota van beantwoording zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan Voorhout-Oost' 28 februari 2013 (bijlage 2);
3. Ontwerp 'Nota van wijzigingen ontwerp-bestemmingsplan Voorhout-Oost 28 februari 2013 (bijlage 3).

*Het nieuwe bestemmingsplan vervangt vijftien vroegere ruimtelijke plannen volledig of gedeeltelijk.* Het plangebied betreft het woongebied ten oosten van de spoorlijn Haarlem-Leiden. Het wordt globaal begrensd door de spoorlijn, de Componistenlaan, de Mozartlaan, de Engelselaan, de Zuidelijke Randweg en het bedrijfsterrein aan de Nijverheidsweg. Het plangebied heeft in hoofdzaak een woonfunctie, maar ook gedeeltelijk een gemengde functionele structuur. Het nieuwe bestemmingsplan vervangt de volgende vijftien ruimtelijke plannen:

1. Bestemmingsplan 'Spoorlaan' (gedeeltelijk), vastgesteld 28 januari 1971, goedgekeurd 8 maart 1972;
2. Bestemmingsplan 'Oosthout 1995', vastgesteld 16 juli 1995, goedgekeurd 13 februari 1996;
3. Bestemmingsplan 'Hoogh Teijlingen 1997', vastgesteld 16 oktober 1997, goedgekeurd "19 mei 1998;
4. Uitwerkingsplan 'Hoogh Teijlingen, fase K', vastgesteld 3 februari 1999, goedgekeurd 12 maart 1999;

5. Bestemmingsplan '1<sup>e</sup> partiële herziening bestemmingsplan Hoogh Teijlingen 1997', vastgesteld 11 februari 1999, goedgekeurd 1 april 1999;
6. Uitwerkingsplan 'Hoogh Teijlingen, fase 4b', vastgesteld 9 maart 1999, goedgekeurd 6 april 1999;
7. Uitwerkingsplan 'Hoogh Teijlingen, fase G2, vastgesteld 15 februari 2000, goedgekeurd 18 april 2000;
8. Uitwerkingsplan 'Hoogh Teijlingen Cluster, vastgesteld 7 maart 2000, goedgekeurd 2 mei 2000;
9. Uitwerkingsplan 'Hoogh Teijlingen, fase G3', vastgesteld 17 juni 2001, goedgekeurd 2 augustus 2001;
10. Uitwerkingsplan 'Hoogh Teijlingen, fase G1', vastgesteld 12 maart 2002, goedgekeurd 23 april 2002;
11. Uitwerkingsplan 'Hoogh Teijlingen, fase G3-Engelselaan', vastgesteld 19 april 2002, goedgekeurd 14 mei 2002;
12. Uitwerkingsplan 'Hoogh Teijlingen, Snoeklaan', vastgesteld 18 september 2002, goedgekeurd 25 oktober 2002;
13. Bestemmingsplan 'Hoogh Teijlingen, fase F', vastgesteld 12 december 2002, goedgekeurd 4 maart 2003;
14. Uitwerkingsplan 'Hoogh Teijlingen, fase B', vastgesteld 2 januari 2007, goedgekeurd 20 maart 7 (21 appartementen gebouw 'Opus');
15. Vrijstelling artikel 19 , lid 2, WRO, 23 appartementen gebouw 'Symphonica', vastgesteld 3 februari 2009 (gewijzigd 10 augustus 2010).

*De inhoud van het nieuwe bestemmingsplan.*

Het vast te stellen bestemmingsplan 'Voorhout-Oost' is overwegend een conserverend bestemmingsplan, waarin de bestaande situatie is vastgelegd. Daarnaast maakt het bestemmingsplan een aantal ontwikkelingen mogelijk:

1. herbestemming van het voormalige speelterrein Cayennehof voor de bouw van een woning  
Hiervoor stelt de Omgevingsdienst West-Holland vóór de vaststelling van het bestemmingsplan een hogere grenswaarde op grond van Wet geluidhinder vast (51 dB op de achtergevel in plaats van de wettelijke voorkeurgrenswaarde van 48 dB);
2. de bouw van een woning naast Jacoba van Beierenweg 40;
3. nieuwbouw kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang ter plaatse van Jacoba van Beierenweg 49-51a;
4. nieuwbouw ter plaatse van Kerkzicht 3, achter Jacoba van Beierenweg 5 en 7 (HOED/appartementengebouw).

**Beoogd resultaat:**

Een vastgesteld bestemmingsplan 'Voorhout-Oost'.

**Argumentatie:**

1.1 *De zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend.*

1.2 *De zienswijzen zijn in de (ontwerp)nota van beantwoording van een passende reactie voorzien.*

In de (ontwerp)nota van beantwoording zijn de zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. Op een aantal onderdelen is tegemoet gekomen aan de zienswijzen en leidt dit tot aanpassingen in



het bestemmingsplan. Aan de overige onderdelen wordt niet tegemoet gekomen. De ontwerpnota van beantwoording biedt een samenvatting van de zienswijzen met een motivering waarom al dan niet aan die zienswijze is tegemoet gekomen.

*2.1 De genoemde aanpassingen zijn noodzakelijk en wenselijk.*

Voor een deel zijn de aanpassingen, genoemd in de Nota van wijzigingen, het gevolg van de ingediende zienswijzen. Voor het overige zijn dit zogenaamde 'ambtshalve' aanpassingen. Al deze aanpassingen op het ontwerp-bestemmingsplan hebben wij vermeld in de 'Nota van wijzigingen ontwerp-bestemmingsplan Voorhout-Oost'.

*2.2 Het bestemmingsplan biedt een passende bestemmingsregeling voor het gebied.*

Bebouwings- en gebruiksregels zijn geactualiseerd en aangepast aan de hiervoor in de organisatie ontwikkelde standaardregeling 'Handboek Bestemmingsplannen gemeente Teylingen' en aangepast aan nieuwe wetgeving.

*2.3 Het is in overeenstemming met de programmabegroting en de Wet ruimtelijke ordening.*

De vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan 'Voorhout-Oost' past binnen de programmabegroting 2011-2014, waarin is aangegeven dat er in 2015 100% actuele bestemmingsplannen zijn. Het nieuwe bestemmingsplan voldoet ook aan de eisen uit de Wet ruimtelijke ordening.

*3.1 Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is het in deze situatie niet vereist een exploitatieplan vast te stellen.*

*4.1 Dit is op grond van de Algemene wet bestuursrecht verplicht.*

**Aan deze besluitvorming hebben de volgende overwegingen ten grondslag gelegen:**

De Invoeringswet ruimtelijke ordening verplicht om vóór 1 juli 2013 actuele (= jonger dan tien jaar) bestemmingsplannen te hebben, overeenkomstig artikel 3.1, lid 1 Wet ruimtelijke ordening. In 2010 is gestart met het maken van een nieuw bestemmingsplan 'Voorhout-Oost'.

Voor het gebied 'Voorhout-Oost' gelden de volgende ruimtelijke plannen:

1. Bestemmingsplan 'Spoorlaan' (gedeeltelijk), vastgesteld 28 januari 1971, goedgekeurd 8 maart 1972;
2. Bestemmingsplan 'Oosthout 1995', vastgesteld 16 juli 1995, goedgekeurd 13 februari 1996;
3. Bestemmingsplan 'Hoogh Teijlingen 1997', vastgesteld 16 oktober 1997, goedgekeurd "19 mei 1998;
4. Uitwerkingsplan 'Hoogh Teijlingen, fase K', vastgesteld 3 februari 1999, goedgekeurd 12 maart 1999;
5. Bestemmingsplan '1<sup>e</sup> partiële herziening bestemmingsplan Hoogh Teijlingen 1997', vastgesteld 11 februari 1999, goedgekeurd 1 april 1999;
6. Uitwerkingsplan 'Hoogh Teijlingen, fase 4b', vastgesteld 9 maart 1999, goedgekeurd 6 april 1999;
7. Uitwerkingsplan 'Hoogh Teijlingen, fase G2, vastgesteld 15 februari 2000, goedgekeurd 18 april 2000;
8. Uitwerkingsplan 'Hoogh Teijlingen Cluster, vastgesteld 7 maart 2000, goedgekeurd 2 mei 2000;
9. Uitwerkingsplan 'Hoogh Teijlingen, fase G3', vastgesteld 17 juni 2001, goedgekeurd 2

- augustus 2001;
10. Uitwerkingsplan 'Hoogh Teijlingen, fase G1', vastgesteld 12 maart 2002, goedgekeurd 23 april 2002;
  11. Uitwerkingsplan 'Hoogh Teijlingen, fase G3-Engelselaan', vastgesteld 19 april 2002, goedgekeurd 14 mei 2002;
  12. Uitwerkingsplan 'Hoogh Teijlingen, Snoeklaan', vastgesteld 18 september 2002, goedgekeurd 25 oktober 2002;
  13. Bestemmingsplan 'Hoogh Teijlingen, fase F', vastgesteld 12 december 2002, goedgekeurd 4 maart 2003;
  14. Uitwerkingsplan 'Hoogh Teijlingen, fase B', vastgesteld 2 januari 2007, goedgekeurd 20 maart 7 (21 appartementen gebouw 'Opus');
  15. Vrijstelling artikel 19 , lid 2, WRO, 23 appartementen gebouw 'Symphonica', vastgesteld 3 februari 2009 (gewijzigd 10 augustus 2010).

Het bestemmingsplangebied betreft het woongebied ten oosten van de spoorlijn Haarlem-Leiden. Het wordt globaal begrensd door de spoorlijn, de Componistenlaan, de Mozartlaan, de Engelselaan, de Zuidelijke Randweg en het bedrijfsterrein aan de Nijverheidsweg.

Uit een oogpunt van overzichtelijkheid van het planologisch regiem is gekozen voor één bestemmingsplan 'Voorhout-Oost' voor alle vijftien genoemde ruimtelijke plannen.

Op 30 maart 2011 is in het plaatselijk nieuwsblad 'De Teylinger' en op de gemeentelijke website op basis van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, het voornemen bekend gemaakt dat met de voorbereidingen van een nieuw bestemmingsplan 'Voorhout-Oost' wordt gestart.

Daarom is een voorontwerpbestemmingsplan 'Voorhout-Oost' opgesteld, waarover met betrokken instanties overleg is gepleegd als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, waaronder de VROM-inspectie en Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland.

Van het ter inzage leggen van het voorontwerpbestemmingsplan en de mogelijkheid tot het kenbaar maken van een inspraakreactie is op 1 juni 2011 mededeling gedaan in het plaatselijke nieuwsblad 'De Teylinger' en op de gemeentelijke website. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft in het kader van de inspraakprocedure van 6 juni 2011 tot en met 15 juli 2011 voor een ieder ter inzage gelegen.

Op 8 juni 2011 is een informatieavond gehouden over het voorontwerp van het bestemmingsplan. Een ieder is in de gelegenheid gesteld gedurende de periode van 6 juni 2011 tot en met 15 juli 2011 schriftelijk of mondeling zijn mening (inspraakreactie) over het plan kenbaar te maken.

De inspraakreacties en het vooroverleg hebben geen aanleiding gegeven af te zien van het opstellen van het bestemmingsplan, maar hebben op onderdelen wel tot aanpassingen hebben geleid.

De resultaten van de inspraak en het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn verwerkt in het ontwerp-bestemmingsplan met het identificatienummer: NL.IMRO.1525.BP2011VHT09001.0301 en datum april 2011 (bijlage 2). Van de inspraak over het voorontwerp-bestemmingsplan en de reacties in het kader van het vooroverleg is verslag gedaan in bijlagen 2 en 3 van de bijlagen van de toelichting op het ontwerp-bestemmingsplan.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 19 april 2012 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.

Een ieder is in de gelegenheid gesteld gedurende deze periode zijn zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken aan de raad.

Van het ter inzage leggen en van de mogelijkheid tot het inbrengen van zienswijzen is tevoren kennisgeving gedaan door publicatie op de website van de gemeente, in het plaatselijke nieuwsblad 'De Teylinger' en de Staatscourant van 18 april 2012.

Gedurende deze termijn zijn achttien zienswijzen ontvangen.

De zienswijzen zijn geïnventariseerd, samengevat en van een reactie voorzien in een (ontwerp) Nota van beantwoording met bijlage zonnestudie (bijlage 3).

Tenslotte is geen exploitatieplan opgesteld, omdat dit niet is vereist zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

**Alternatieven:**

Geen.

**Kanttekening:**

Cayennehof

De grond van de voormalige speeltuin tussen Cayennehof 20 en 22, die eigendom is van de gemeente, heeft in het ontwerp-bestemmingsplan de bestemming 'Groen' gekregen. Uw college was bevoegd deze bestemming te wijzigen voor de bouw van een woning. Nadat eerst is onderhandeld is met de aangrenzende eigenaren/bewoners (zonder resultaat) heeft zich een potentiële koper gemeld. Met deze koper is afgesproken dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan voor de bouw van deze woning een directe bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' aan dit perceel worden gegeven. Uit recent bodemonderzoek is gebleken dat er geen belemmeringen zijn voor het gebruik van de grond voor 'Wonen' en 'Tuin'. Tevens wordt een procedure gevoerd voor de toekenning van een zogenoemde hogere waarde op de achtergevel van de geplande woning (51 dB in plaats van de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB). Het besluit hogere waarde Wet geluidhinder wordt voor 30 mei a.s. genomen. De publicatie van het hogere-waardenbesluit Wet geluidhinder vindt tegelijkertijd plaats met publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan.

Jacoba van Beierenweg 49-51a

Voor de nieuwbouw van het kinderdagverblijf en de buitenschoolse opvang op deze plaats is een zgn. detailbestemming in het bestemmingsplan opgenomen. Met Woonstichting Vooruitgang, die dit project ontwikkelt, wordt vóór 30 mei 2013, de beoogde datum van vaststelling van dit bestemmingsplan, een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee de economische uitvoerbaarheid verzekerd wordt.

Kerkzicht 3

Voor de nieuwbouw van de voorzieningen en appartementen op deze plaats is een zgn. detailbestemming in het bestemmingsplan opgenomen. Met De Raad Vastgoed, die dit project ontwikkelt, wordt vóór 30 mei 2013, de beoogde datum van vaststelling van dit bestemmingsplan, een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee de economische uitvoerbaarheid verzekerd wordt.

**Aanpak / uitvoering:**

Tijdens de commissie Ruimte van 25 maart 2013 wordt een hoorzitting gehouden over de ingebrachte zienswijzen over het ontwerp-bestemmingsplan.

Het besluit van de raad tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan wordt onverwijld langs elektronische weg toegezonden aan Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, Rijkswaterstaat, het Ministerie van Defensie en het Ministerie van EL&I. Sinds 1 januari 2012 hoeven vastgestelde bestemmingsplannen niet meer naar de Inspectie Leefomgeving en Transport, voorheen de VROM-inspectie, gestuurd te worden.

Zes weken na de vaststelling wordt het besluit bekend gemaakt in 'De Teylinger' en de Staatscourant en langs digitale weg. Het bestemmingsplan ligt na deze bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende de termijn, dat het plan ter inzage ligt, bestaat de mogelijkheid voor belanghebbenden in beroep te gaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het bestemmingsplan treedt in werking na afloop van de beroepstermijn of, indien gedurende die termijn beroep is ingesteld én een voorlopige voorziening is gevraagd bij de Voorzitter van de Afdeling, op het moment dat op dit verzoek is beslist.

**Participatie niveau:**

Adviseur (inspraak)

**Duiding participatie niveau:**

Voorafgaande aan de formele bestemmingsplanprocedure heeft op 8 juni 2011 in het kader van inspraak een inloopavond plaatsgevonden over het voorontwerp-bestemmingsplan. Een ieder kon tijdens deze avond vragen stellen en zijn/haar opmerkingen kenbaar maken. Daarnaast heeft het voorontwerp-bestemmingsplan in dat kader ter inzage gelegen van 6 juni tot en met 15 juli 2011.

Vervolgens is de formele procedure gestart, waarbij een ieder zienswijzen heeft kunnen geven over het ontwerp-bestemmingsplan.

---

**Op voorstel van het college van burgemeester en wethouders**

**Beslist het volgende:**

---

**VOORSTEL**

**Besluitpunt 1:**

De zienswijzen van de indieners in behandeling te nemen en aan deze zienswijzen deels tegemoet te komen zoals aangegeven in de Nota van beantwoording zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan Voorhout-Oost van 12 maart 2013 en voor het overige niet tegemoet te komen aan de ingebrachte zienswijzen.

**Besluitpunt 2:**

Het bestemmingsplan Voorhout-Oost, met de digitale planidentificatie NL.IMRO.1525.BP2011VHT09001-0401 gewijzigd vast te stellen volgens de bijgevoegde en de bij dit besluit behorende 'Nota van wijzigingen ontwerp-bestemmingsplan Voorhout-Oost' van 12

maart 2013.

**Besluitpunt 3:**

Geen exploitatieplan vast te stellen omdat dit niet is vereist als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

**Besluitpunt 4:**

De indieners van de zienswijzen schriftelijk het besluit over hun zienswijzen mee te delen en belanghebbenden te wijzen op de bestaande rechtsmiddelen.

**Besluitpunt 5:**

Het bestemmingsplan Voorhout-Oost zodanig aan te passen dat een bouwhoogte op de Valkruidstraat 1, 3 en 5 mogelijk is tot een nokhoogte van maximaal 660 cm.

**Besluitpunt 6:**

In het bestemmingsplan Voorhout-Oost een uitbreiding op de 1<sup>e</sup> verdieping aan de achterzijde van de woningen Kroeskarperlaan 1 t/m 35 (oneven) toe te staan, met een goot- en nokhoogte van resp. 6 en 9 m, waarbij de afstand tussen de nieuwe achtergevel op de 1<sup>e</sup> verdieping en de binnenzijde van het gemetselde deel van de bestaande balustrade op de 1<sup>e</sup> verdieping tenminste 2 m bedraagt en waarbij deze nieuwe achtergevel op de verdieping evenwijdig loopt aan de genoemde balustrade.

---

## BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

### Ruimte — Ruimtelijke Ontwikkeling

**Financiële consequenties:**

Geen. Het bestemmingsplan is uitgevoerd conform de uitgebrachte offertes.

---

## STEMMING

Ontwerpbesluit door de gemeenteraad in vergadering van 30 mei 2013

---

## BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- ontwerp-bestemmingsplan Voorhout-Oost, verbeelding, 3 april 2012.
- ontwerp-bestemmingsplan Voorhout-Oost, dubbelbestemming Waarde-archeologie, 3 april 2012..
- Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Voorhout-Oost d.d.12032013
- Nota van wijzigingen bestemmingsplan Voorhout-Oost - versie 12032013
- Bijlage 1 Ruimtelijke onderbouwing Jacoba van Beierenweg 49-51a
- Bijlage 2 Ruimtelijke onderbouwing Kerkzicht 3
- Bijlage 3 Onderzoeken ontwikkeling Kerkzicht 3
- Bijlage 4 Onderzoeken ontwikkeling Jacoba van Beierenweg tussen 40 en 46
- Bijlage 5 Bodemonderzoek Cayennehof 20-22

- Bijlage 6 Vooroverlegreacties
- Bijlage 7 Inpspraak en vooroverlegnota + ambtelijke wijzigingen
- Kaartblad 1
- Kaartblad 2
- Kaartblad 3
- Kaartblad 4
- Kaartblad 5
- Toelichting en regels
- Wijzigingen gemeenteraad bij vaststelling bestemmingsplan Voorhout-Oost

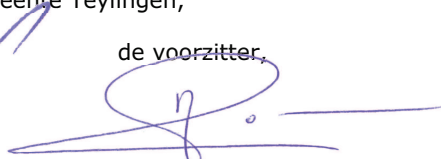
Aldus besloten in de raad van 30 mei 2013

de raad van de gemeente Teylingen,

de griffier,

R. van Dijk

de voorzitter,



M.J.P. van Kampen

Behoort bij besluit van de  
Raad van de gemeente Teylingen,

dd. 30 mei 2013

nr. RV00018

Mij bekend,  
De griffier van Teylingen



gemeente  
TEYLINGEN

De gemeenteraad heeft op 30 mei jl. het bestemmingsplan Voorhout-Oost gewijzigd vastgesteld.

Naast de wijzigingen die het college heeft voorgesteld in de Nota van wijzigingen van 12 maart, heeft de gemeenteraad op 30 mei tot vijf nieuwe wijzigingen in het bestemmingsplan besloten:

1. De goot- en bouwhoogte van de woonwagens op de **woonwagenstandplaatsen** aan de Valkruidstraat zijn verhoogd. De gemeenteraad heeft bij amendement de door het college voorgestelde maximale bouwhoogte van 5,6 m gewijzigd 6,6 m. Artikel 18.2, onder b. en c. van de **regels** is gewijzigd in de volgende tekst:
  - b. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
  - c. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' aangegeven goothoogte.Op de **verbeelding** zijn de hoogtematen gewijzigd gewijzigd van 4,5 m in 6,6 m voor de bouwhoogte en van 3 m in 3,6 m voor de goothoogte.
2. De maximale **hoogte van aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen van het ensemble woningen Beethovenlaan 77, 79 en Mozartlaan 1, 3, 5, 7, 9** is verhoogd van 4,5 m in 5,5 m. In artikel 15.2.2, onder f, van de **regels** is de regeling als volgt aangepast:  
'de bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen bedraagt ten hoogste 4,5 m, tenzij binnen het bestemmingsvlak met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' een andere bouwhoogte is opgenomen'.  
Op de **verbeelding** is ter plaatse 5,5 m vermeld.
3. **Cayennehof** is geen ontwikkellocatie meer. De bestemming 'Groen' met een wijzigingsbevoegdheid voor de bouw van een woning is geheel vervallen. Evenmin is een directe bestemming voor de bouw van een woning aan de grond gegeven. De gemeente heeft de grond aan de omwonenden verkocht, die deze bij hun tuin trekken. De tuinbestemming wordt op de **verbeelding** aangegeven door de bestemming W-2 (zonder bouwvlak) en T (Tuin).  
De omschrijvingen zoals die in de **toelichting** waren opgenomen voor de wijzigingsbevoegdheid zijn aangepast.
4. **Kerkzicht**. Op de gevels langs Kerkzicht en het Raadhuisplein zijn balkons geprojecteerd. De grens tussen de bestemming W en T wordt door de balkons overschreden. Hierdoor hangen deze boven de bestemming Tuin. Om dit te kunnen toestaan in deze en andere situaties heeft de gemeenteraad de **regels** aangepast. De opsomming in artikel 24.1, onder b.1, van de Algemene bouwregels, is uitgebreid met balkons en luifels. Tevens is de maximale overschrijding verruimd van 1 m naar 1,5 m.
5. **Kroeskarperlaan 1 t/m 35 (oneven)**. De gemeenteraad heeft een amendement aangenomen, waarin de woningen aan Kroeskarperlaan 1 t/m 35 (oneven) aan de achterzijde (de waterkant) een uitbreidingsmogelijkheid krijgen op de eerste verdieping, waarbij de afstand tussen de nieuwe achtergevel op de 1<sup>e</sup> verdieping en de binnenzijde van het gemetselde deel van de bestaande balustrade op de 1<sup>e</sup> verdieping tenminste 2.0 m bedraagt én waarbij deze nieuwe achtergevel op de verdieping evenwijdig loopt aan de genoemde balustrade. De maximale goot- en nokhoogte bedragen resp. 6 en 9 m. Deze uitbreidingsmogelijkheid is in artikel 15.2.1 van de **regels** van de bestemming Wonen-1 opgenomen in een nieuw lid g. luidende: "g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-achtergevel' is het toegestaan om de eerste verdieping uit te breiden, met dien verstande dat de achterste grens van de uitbreiding evenwijdig dient te lopen ten opzichte van de achterste bouwgrens van de begane grondlaag". Deze specifieke bouwaanduiding en de maximale goot- en bouwhoogte zijn op de **verbeelding** aangebracht.