

VOORSTEL

OPSCHRIFT

Vergadering van september 2014

Besluit nummer: 2014_Raad_00077

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan 'Engelse Tuin Voorhout' - Besluitvormend

Beknopte samenvatting:

De gemeenteraad wordt voorgesteld in te stemmen met bijgaande Nota van beantwoording zienswijzen, tevens Nota van wijzigingen en het ontwerp-bestemmingsplan 'Engelse Tuin Voorhout' gewijzigd vast te stellen.

DE GEMEENTERAAD

AANHEF

Bijgevoegde bijlage(n):

- Overzicht van bijlagen die integraal deel uitmaken van dit besluit.
 - Verbeelding ontwerp-bestemmingsplan 'Engelse Tuin Voorhout'.
 - Regels en toelichting ontwerp-bestemmingsplan 'Engelse Tuin Voorhout'.
 - Zienswijze Gasunie Transport Services B.V., Groningen.
 - Zienswijze Brandweer Hollands Midden, Leiden.
 - Zienswijze L. van Vliet, Engelselaan 5a, 2215 RG Voorhout en Linda van Vliet, Buitentocht 59, 2353 VK Leiderdorp.
 - Zienswijze senior archeoloog H. Siemons, gemeente Katwijk.
 - Zienswijze Liandon/Reddyn, Duiven.
 - Zienswijze ir. W.A. Koelman, Engelselaan 5, 2215 RG Voorhout.
 - Zienswijze Terra Ontwikkeling C.V., Postbus 2, 5240 BB Rosmalen.
 - Zienswijze Van der Hulst Bouwprojecten B.V., Akervoorderlaan 6, 2161 DS Lisse.
 - Zienswijze Vastgoed Teylingenmatrix B.V., Rijksstraatweg 50, 2171 AM Sassenheim.
 - Zienswijze T. Teeuwen, Componistenlaan 242, 2215 ST Voorhout.
 - Zienswijze Hoogheemraadschap van Rijnland 30 april 2014.
 - Nota van beantwoording zienswijzen tevens Nota van wijzigingen bestemmingsplan Engelse Tuin.
 - Verbeelding vast te stellen bestemmingsplan september 2014.
 - Regels en toelichting vast te stellen bestemmingsplan september 2014.
 - Separate bijlagen (deelonderzoeken) bij de toelichting bestemmingsplan Engelse Tuin.
 - Besluit 3 juli 2014 Omgevingsdienst West-Holland hogere grenswaarden geluid.
 - Beschikking 9 juli 2014 Omgevingsdienst West-Holland maatwerkvoorschriften vrachtwagenparkeerterrein Teylingerdreef (zuidelijke randweg).
-

MOTIVERING

Aanleiding en context:

In 2013 is over het voorontwerp-bestemmingsplan 'Engelse Tuin Voorhout' een inspraakprocedure gehouden en is het vooroverleg met de overlegpartners gestart. De inspraak- en overlegreacties zijn verwerkt in het

ontwerp-bestemmingsplan.

Nadat begin 2014 met de exploitant, Adriaan van Erk Ontwikkeling en Adriaan van Erk Bouw, een anterieure overeenkomst is gesloten, is de procedure voor de vaststelling van het bestemmingsplan gestart. In dat kader heeft het ontwerp-bestemmingsplan zes weken ter inzage gelegen. In die periode, van 20 maart tot en met 30 april jl., heeft een ieder zienswijzen kunnen inbrengen. Er zijn elf zienswijzen ingebracht.

Met dit voorstel stellen wij u voor het bestemmingsplan vast te stellen, gewijzigd ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan. Tevens stellen wij voor geen exploitatieplan vast te stellen.

Beoogd resultaat:

Een vastgesteld bestemmingsplan 'Engelse Tuin Voorhout', waarmee de bouw van 180-200 woningen met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen in het gebied Engelse Tuin juridisch-planologisch mogelijk wordt gemaakt.

Argumentatie:

1.1 De zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend.

1.2 De zienswijzen zijn in de Nota van beantwoording, tevens nota van wijzigingen, van een passende reactie voorzien.

In de Nota van beantwoording, tevens nota van wijzigingen, zijn de zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. Op een enkel onderdeel is tegemoetgekomen aan de zienswijzen wat heeft geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan. Aan overige onderdelen wordt niet tegemoetgekomen. De nota bevat een motivering waarom al dan niet aan die zienswijze is tegemoetgekomen.

2.1 Het besluit hogere waarden Wet geluidhinder (Wgh) en het maatwerkvoorschrift Activiteitenbesluit milieubeheer voor het vrachtwagenperkeerterein zijn genomen om de bouw van woningen in het gebied Engelse Tuin mogelijk te maken. Korthedshalve wordt verwezen naar beide besluiten van de Omgevingsdienst West-Holland (ODWH).

Deze bevoegdheid is gemandateerd aan de ODWH. Een besluit hogere waarden en een besluit maatwerkvoorschrift dient vastgesteld te zijn voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld. De besluiten zijn op respectievelijk 3 en 9 juli 2014 genomen.

3.1 De aanpassingen zijn wenselijk.

De aanpassingen, genoemd in de nota, zijn het gevolg van de ingediende zienswijzen. Er worden geen zogenoemde ambtshalve aanpassingen voorgesteld.

3.2 Het bestemmingsplan biedt een passende bestemmingsregeling voor het gebied.

Het plangebied Engelse Tuin in Voorhout is een voormalig agrarisch bedrijfsterrein. Het is wenselijk dit gebied te transformeren naar een kwalitatief hoogwaardige leefomgeving. Deze ontwikkeling komt overeen met met provinciale en gemeentelijke beleid waarin het noordoostelijk deel van Voorhout is aangewezen als woongebied. In dit gebied van ca. 5 ha wordt met dit bestemmingsplan de bouw van 180-200 woningen mogelijk gemaakt. Begin 2014 is met de exploitant, Adriaan van Erk Ontwikkeling en Adriaan van Erk Bouw, een anterieure overeenkomst gesloten. Hiermee is het verhaal van de kosten van de grondexploitatie verzekerd en is het plan economisch uitvoerbaar.

4.1 Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het in deze situatie niet vereist een exploitatieplan vast te stellen.

Het plangebied voor de locatie Engelse Tuin maakt de realisatie van bouwplannen als bedoeld in artikel 6.1.2 van het

Besluit ruimtelijke ordening (Bro) planologisch mogelijk. De gemeenteraad is op grond van artikel 6.12, lid 1 Wro, in beginsel verplicht een exploitatieplan vast te stellen. De gemeenteraad kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen of indien:

1. het kostenverhaal over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is;
2. het niet noodzakelijk is, of reeds op een andere wijze is voorzien, om:
 1. een tijdvak of fasering, waarbinnen de exploitatie van gronden zal plaatsvinden, te bepalen;
 2. een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden (bouw- en woonrijp maken), maatregelen, bouwplannen en zo nodig koppelingen hiertussen, te bepalen;
 3. eisen te stellen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied;
 4. regels te stellen omtrent de hiervoor genoemde werken en werkzaamheden;
 5. een uitwerking te geven van regels in het bestemmingsplan met betrekking tot de uitvoerbaarheid en realisatie van de woningbouwcategorieën sociale huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap.

Ad 1.

De anterieure overeenkomst met exploitant is zo ingericht dat het volledige kostenverhaal voor het gehele gebied voor rekening (en risico) van Van Erk komt. Het kostenverhaal is daarmee anderszins verzekerd.

Ad 2.

1. Het bepalen van een tijdvak of fasering waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden, is voor deze locatie niet noodzakelijk. De exploitant maakt het plangebied in zijn geheel bouw- en woonrijp. Tevens draagt de exploitant zorg voor alle plannen en bijbehorende onderzoeken. De rol van de gemeente beperkt zich vooral tot toetsing en toezicht.
2. De technische fasering, ofwel de fasering van het bouw- en woonrijp maken, is opgenomen in de anterieure overeenkomst. Het bouw- en woonrijp maken vindt in drie fasen plaats. Uitgangspunt daarbij is dat de exploitant in beginsel verplicht is om binnen drie maanden na de oplevering van de laatste woning in de desbetreffende fase, de openbare ruimte volledig woonrijp op te leveren. Een koppeling tussen het verrichten van werken en werkzaamheden en het nemen van maatregelen -zoals bijvoorbeeld het eerst realiseren van een gebiedsontsluiting- is voor dit plangebied niet noodzakelijk.
3. en 4. In de anterieure overeenkomst zijn eisen en regels opgenomen voor de uit te voeren werken en werkzaamheden met betrekking tot het bouw- en woonrijp maken. Deze eisen en regels gelden voor het hele exploitatiegebied, omdat de exploitant zich heeft verplicht het exploitatiegebied in zijn geheel bouw- en woonrijp te maken.
5. De categorisering van de woningen is, voor zover noodzakelijk, opgenomen in de overeenkomst. Voor zover noodzakelijk zijn hierover ook afspraken gemaakt met Woonstichting 'Vooruitgang'.

Samengevat kan de gemeente volstaan met de gesloten overeenkomst. Er is geen behoefte of noodzaak om ook over te gaan tot het vaststellen van een exploitatieplan. Het kostenverhaal is anderszins verzekerd, voor de elementen tijdvak, fasering, locatie-eisen, -regels en categorisering is in de overeenkomst voorzien dan wel bestaat hiertoe geen noodzaak.

5.1 Dit is verplicht op grond van de Algemene wet bestuursrecht.

Aan deze besluitvorming hebben de volgende overwegingen ten grondslag gelegen.

Op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is op 5 maart 2013 in 'De Teylinger' en op de gemeentelijke website het voornemen bekend gemaakt dat met de voorbereiding van dit bestemmingsplan wordt gestart.

Vervolgens is een voorontwerp-bestemmingsplan opgesteld. Dit is in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan o.a. de provincie Zuid-Holland, het Hoogheemraadschap van Rijnland, de Brandweer Hollands-Midden, de Monumentencommissie en de senior-archeoloog van de gemeente. Van 14 maart tot en met 10 april 2013 is een inspraakprocedure gehouden, met een inloopavond op 18 maart 2013.

Van de schriftelijke inspraak- en overlegreacties is verslag gedaan in de Inspraak- en overlegnota van 10 maart 2014.

Het ontwerp-bestemmingsplan met identificatienummer NL.IMRO.1525.BP2011VHT09003-0301 heeft in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van 20 maart tot en met 30 april 2014 voor een ieder ter inzage gelegen.

Een ieder is in de gelegenheid gesteld in deze periode zienswijzen over het ontwerp-bestemmingsplan kenbaar te maken aan de gemeenteraad.

Van de terinzagelegging en van de mogelijkheid zienswijzen in te brengen is op 19 maart 2014 kennisgeving gedaan op de website van de gemeente, in plaatselijk nieuwsblad 'De Teylinger' en in de Staatscourant.

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) is gelijktijdig met het ontwerp-bestemmingsplan het ontwerp-besluit hogere waarden Wgh ter inzage gelegd. Ook is in deze periode het ontwerp-maatwerkvoorschrift Activiteitenbesluit milieubeheer voor het vrachtwagenparkeerterrein ter inzage gelegd. Hierdoor kunnen appartementen en enkele grondgebonden woningen binnen de geluidszone van de Teylingerdreef (zuidelijke randweg) en het vrachtwagenparkeerterrein worden gebouwd. Er zijn geen zienswijzen over de ontwerp-besluiten ingekomen. De Omgevingsdienst West-Holland heeft de hogere waarden Wgh toegekend en het maatwerkvoorschrift voor het vrachtwagenparkeerterrein genomen.

Alternatieven:
Niet van toepassing.

Kanttekening:
Geen.

Aanpak / uitvoering:
Het besluit van de gemeenteraad tot (gewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekend gemaakt in 'De Teylinger', de Staatscourant en op de website van de gemeente. Gelijktijdig worden de besluiten van de Omgevingsdienst tot vaststelling van de hogere grenswaarden Wgh en het maatwerkvoorschrift Activiteitenbesluit milieubeheer bekendgemaakt. De indieners van de zienswijzen krijgen uw besluit toegezonden (zie besluitpunt 5).

Het bestemmingsplan, het besluit hogere grenswaarden Wgh en het maatwerkvoorschrift Activiteitenbesluit milieubeheer liggen na deze bekendmaking zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden in beroep gaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan, het besluit hogere grenswaarden Wgh en het maatwerkvoorschrift Activiteitenbesluit milieubeheer treden na afloop van de beroepstermijn in werking, of indien beroep is ingesteld én binnen de beroepstermijn tevens een verzoek om voorlopige voorziening is gevraagd bij de Voorzitter van die Afdeling,

op het moment dat op dit verzoek is beslist. Indien beroep wordt ingesteld, doet de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in principe binnen een half jaar uitspraak. Dat is omdat in deze situatie de Crisis- en herstelwet van toepassing is (het betreft de bouw van tenminste 12 woningen).

Participatie niveau:
Adviseur (eindspraak)

Duiding participatie niveau:
Voorafgaande aan de formele bestemmingsplanprocedure heeft op 18 maart 2013 in het kader van inspraak een inloopavond plaatsgevonden. 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 14 maart tot 11 april 2013.

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 te behandeling nemen en aan deze zienswijzen deels tegemoet te komen zoals aangegeven in de Nota van beantwoording zienswijzen, tevens nota van wijzigingen van 10 juli 2014 en voor het overige niet tegemoet te komen aan de ingebrachte zienswijzen.

Besluitpunt 2:

Kennis te nemen van de door de Omgevingsdienst West-Holland vastgestelde besluiten hogere waarden Wet geluidhinder en maatwerkvoorschrift vrachtwagenparkeerterrein.

Besluitpunt 3:

Het bestemmingsplan 'Engelse Tuin Voorhout' met de digitale planidentificatie NL.IMRO.1525.BP2011VHT09003-0401 gewijzigd vast te stellen volgens de bijgevoegde en de bij dit besluit behorende Nota van beantwoording zienswijzen, tevens nota van wijzigingen van 9 juli 2014.

Besluitpunt 4:

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Besluitpunt 5:

Belanghebbenden erop te wijzen dat zij binnen zes weken na bekendmaking van dit besluit tegen het vastgestelde bestemmingsplan beroep in kunnen stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag en dat zij in dat geval de Voorzitter van die Afdeling tevens een verzoek om voorlopige voorziening kunnen doen.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Ruimte — Ruimtelijke Ontwikkeling

Financiële consequenties:

In de gesloten anterieure overeenkomst met Adriaan van Erk Ontwikkeling B.V. en Adriaan van Erk Bouw B.V. is met de kosten van dit bestemmingsplan rekening gehouden.

STEMMING

Ontwerpbesluit door de gemeenteraad in vergadering van 25 september 2014

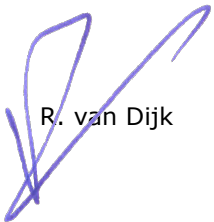
BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- Overzicht van bijlagen die integraal deel uitmaken van dit besluit.

Aldus besloten in de raad van 25 september 2014

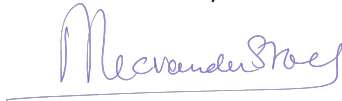
de raad van de gemeente Teylingen,

de griffier,



R. van Dijk

de voorzitter,



Anne Lize E.C. van der Stoel

Overzicht van bijlagen die integraal deel uitmaken van dit besluit.

Vaststelling bestemmingsplan *Engelse Tuin Voorhout*.

Overzicht van bijlagen, die integraal deel uitmaken van dit besluit.

1. Verbeelding ontwerpbestemmingsplan maart 2014.
2. Toelichting en regels ontwerpbestemmingsplan maart 2014.
3. Nota van beantwoording zienswijzen tevens Nota van wijzigingen van 10 juli 2014.
4. Verbeelding bestemmingsplan september 2014.
5. Toelichting en regels bestemmingsplan september 2014.
6. Separate bijlagen (deelonderzoeken) bestemmingsplan september 2014.
7. Besluit 3 juli 2014 Omgevingsdienst West-Holland hogere waarden *Wet geluidhinder*.

Hiermee wordt voor drie appartementengebouwen (elk 28 appartementen) en zes grondgebonden woningen een hogere geluidsbelasting op de gevel toegestaan dan de wettelijke voorkeursgrenswaarde.

8. Beschikking 9 juli 2014 Omgevingsdienst West-Holland maatwerkvoorschriften vrachtwagenparkeerterrein Teylingerdreef *Activiteitenbesluit milieubeheer*.

Hiermee worden beperkingen gesteld aan de geluidsproductie van aan- en afrijdende en geparkeerde vrachtwagens in de periode tussen 23.00 uur en 07.00 uur en wordt het verboden in die periode koelinstallaties in werking te hebben.

10 juli 2014

Behoort bij besluit van de
Raad van de gemeente Teylingen,

dd. 25 september 2014

nr. 2014_Raad_00077

Mij bekend,
De griffier van Teylingen



Nota van beantwoording zienswijzen tevens Nota van wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Engelse Tuin Voorhout'

*Versie 10 juli 2014
Opsteller: Afdeling Ruimte*





Inhoud

1	Inleiding	2
2	Overzicht ingediende zienswijzen	3
3	Samenvatting zienswijzen en reactie gemeente	6
4	Wijzigingen bestemmingsplan	13



1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan en de ingediende zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Engelse Tuin Voorhout' heeft met de daarbij behorende stukken, overeenkomstig de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van 20 maart tot en met 30 april 2014 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn kon een ieder zijn/haar zienswijze schriftelijk of mondeling kenbaar maken. Er zijn elf schriftelijke zienswijzen ontvangen. Alle zienswijzen zijn binnen de termijn ontvangen en ontvankelijk.

De zienswijzen en de vaststelling van het bestemmingsplan en exploitatieplan

De zienswijzen zijn in deze nota samengevat en voorzien van een reactie. Aan het einde van iedere zienswijze wordt geconcludeerd of de ingediende zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan en/of exploitatieplan. Het gemeentebestuur legt het ontwerpbestemmingsplan met een beantwoording van de zienswijzen aan de gemeenteraad voor met het voorstel het bestemmingsplan (met de voorgestelde wijzigingen) vast te stellen.

Mogelijkheid van beroep tegen het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan en exploitatieplan

Het raadsbesluit en het vastgestelde bestemmingsplan worden vervolgens ter inzage gelegd waarbij degene die een zienswijze bij de gemeente heeft ingediend desgewenst ook beroep in kan stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tegen de wijzigingen bij vaststelling van het bestemmingsplan kan een ieder beroep instellen. Personen die aantoonbaar kunnen maken dat ze niet in staat te zijn geweest over het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze in te dienen, kunnen alsnog beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit kan alleen in uitzonderlijke situaties.



2 Overzicht ingediende zienswijzen

Zienswijzen zijn ingediend door:

1. Gasunie Transport Services B.V., H.H. Keizer, Postbus 181, 9700 AD Groningen. E: H.H.Keizer@gasunie.nl
2. Brandweer Hollands Midden, Postbus 1123, 2302 BC Leiden. E: fred.uljee@brandweer.vrhm.nl
3. L. van Vliet, Engelselaan 5a, 2215 RG Voorhout en Linda van Vliet Buitentocht 59, 2353 VK Leiderdorp.
4. H. Siemons, senior archeoloog, gemeente Katwijk. E: h.siemons@katwijk.nl
5. Liandon/Reddyn, PAC 3CA8122, Antwoordnummer 4534, 6902 ZX Duiven. E: ro.loket@alliander.com
6. Ir. W.A. Koelman, Engelselaan 5, 2215 RG Voorhout.
7. Terra Ontwikkeling C.V., Postbus 2, 5240 BB Rosmalen. E: ghanekamp@heijmans.nl
8. Van der Hulst Bouwprojecten B.V., Akervoorderlaan 6, 2161 DS Lisse. E: YvanderHulst@gjvanderhulst.nl
9. Vastgoed Teylingenmatrix B.V., Rijksstraatweg 50, 2171 AM Sassenheim. E: info@vgtm.nl
10. T. Teeuwen, Componistenlaan 242, 2215 ST Voorhout.
11. Hoogheemraadschap van Rijnland, R.W. Winkelman, Postbus 156, 2300 AD Leiden.

Indiener	Zienswijze nr.	Onderwerp	Aanpassing bestemmingsplan / exploitatieplan?
1		Gasunie Transport Services	
	1	Het ontwerpbestemmingsplan valt buiten de 1% letaliteitsgrens van de dichtst bij gelegen leiding. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2		Brandweer Hollands Midden, Postbus 1123, 2302 BC Leiden.	
	1	Brandweer Hollands Midden wil graag adviseren bij de definitieve invulling van het plangebied aangaande de bereikbaarheid, bluswatervoorzieningen en bouwplanadvisering.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
3		L. van Vliet, Engelselaan 5a, 2215 RG Voorhout en Linda van Vliet Buitentocht 59, 2353 VK Leiderdorp.	
	1	Op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt het recht van overpad voor de woning Engelselaan 5a en naastliggende grond naar de Jacoba van Beierenweg.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.



4		H. Siemons, senior archeoloog, gemeente Katwijk	
	1	Gevraagd wordt de woorden 'regio-archeoloog' op blz. 42 van de toelichting te vervangen door 'senior-archeoloog'.	De toelichting wordt gecorrigeerd.
5		Liandon, Postbus 50, 6920 AB Duiven	
	1	Gevraagd wordt een dubbelbestemming te geven aan het tracé van de 50 kV-hoogspanningsleiding in de Jacoba van Beierenweg.	Het bestemmingsplan wordt aangepast.
6		Ir. W.A. Koelman, Engelselaan 5, 2215 RG Voorhout	
	1	<i>Bestemmingswijziging.</i> Gevraagd wordt de geldende agrarische bestemming te behouden.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	2	<i>Bouwhoogte.</i> Om redenen van privacy en stedenbouw bestaat bezwaar tegen de bouwhoogte van het zuidoostelijke W-3 bouwvlak. Gevraagd wordt deze met een bouwlaag te verminderen.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	3	<i>Recht van overpad en ontsluiting.</i> Het recht van overpad voor auto- en vrachtverkeer kan in overleg worden gewijzigd in een voldoende brede uitweg naar de openbare weg.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	4	<i>Perceelsgrenzen en afscheidingen.</i> Door de komst van de woningen wordt het noodzakelijk het perceel beter af te afscheiden van de nieuwe belendingen. Ook is er een wens de bestaande grenzen 'recht te trekken'.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	5	<i>Onderhouds- en baggerplicht watergang.</i> Er zijn vragen over een verbreding van de watergang, de eigendomssituatie van de nieuwe watergang en over de onderhouds- en baggerplicht.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
7		Terra Ontwikkeling C.V., Postbus 2, 5240 BB Rosmalen.	
	1	<i>Onvoldoende afstemming van nieuwbouwopgaven conform gemeentelijk beleid.</i> Bestreden wordt de conclusie in de toelichting dat het ontwerpbestemmingsplan past binnen de gemeentelijke beleidsvisie.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.



	2	<i>Ontwerpbestemmingsplan zonder ontwerpexploitatieplan. Verzocht wordt kritisch te toetsen of wordt voldaan aan de vereisten voor het niet tegelijk met het (ontwerp)bestemmingsplan hoeven vaststellen van een exploitatieplan.</i>	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
8		<i>Van der Hulst Bouwprojekten B.V., Akervoorderlaan 6, 2161 DS Lisse.</i>	
	1	<i>Gelijktijdige ontwikkeling Engelse Tuin is onverenigbaar met Hoogkamer en Nieuw Boekhorst. De planprocedure is niet voldoende op de andere ontwikkelingen binnen de gemeente, zoals het plan Hoogkamer, afgestemd.</i>	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	2	<i>Anterieure overeenkomst Engelse Tuin is onvolledig. Omdat de ontwikkelaar niet de volledige eigendom heeft is het kostenverhaal niet volledig. Ook is de fasering niet afdwingbaar. Zonder volledige overeenkomst kan het bestemmingsplan, bij gebreke van een exploitatieplan, niet worden vastgesteld.</i>	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
9		<i>Vastgoed Teylingenmatrix B.V., Rijkstraatweg 50, 2171 AM Sassenheim.</i>	
	1	<i>Gemeentelijk beleid m.b.t. (afstemming van) nieuwbouwopgaven. In algemene zin is het niet wenselijk dat teveel (grootschalige) locaties tot ontwikkeling worden gebracht.</i>	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	2	<i>Een exploitatieplan ontbreekt. Met de gesloten anterieure overeenkomst is onvoldoende aangetoond dat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie volledig anderszins is verzekerd en dat volledig afdoende afspraken zijn gemaakt omtrent de hardheid van de fasering / tijdvak.</i>	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
10		<i>T. Teeuwen, Componistenlaan 242, 2215 ST Voorhout</i>	
	1	<i>In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt slechts vermeld dat de verwachte verkeerstoename niet tot problemen zal leiden. Een motivering ontbreekt. In de RVMK wordt de Engelse Tuin niet genoemd.</i>	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.



11		Hoogheemraadschap van Rijnland, Postbus 156, 2300 AD Leiden	
	1	Het Hoogheemraadschap heeft met instemming kennis genomen van de Inspraak- en overlegnota van het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het indienen van zienswijzen.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3 Samenvatting zienswijzen en reactie gemeente

Indiener 1, Gasunie Transport Services B.V., H.H. Keizer, Postbus 181, 9700 AD Groningen. E: H.H.Keizer@gasunie.nl

Samenvatting zienswijzen ontwerpbestemmingsplan	Beantwoording gemeente	conclusie
1. Het ontwerpbestemmingsplan valt buiten de 1% letaliteitsgrens van de dichtst bij gelegen leiding. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.	1. De zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen en gewijzigd vast te stellen.

Indiener 2, Brandweer Hollands Midden, Postbus 1123, 2302 BC Leiden. E: fred.uljee@brandweer.vrhm.nl

Samenvatting zienswijzen ontwerpbestemmingsplan	Beantwoording gemeente	Conclusie
1. De Brandweer Hollands Midden wil graag adviseren bij de definitieve invulling van het plangebied aangaande de bereikbaarheid, bluswatervoorzieningen en bouwplanadvisering.	1. Aan dit verzoek wordt gevolg gegeven bij het opstellen van het Voorlopig Ontwerp en Definitief Ontwerp voor de openbare ruimte.	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen en gewijzigd vast te stellen.



Indiener 3, L. van Vliet, Engelselaan 5a, 2215 RG Voorhout en Linda van Vliet Buitentocht 59, 2353 VK Leiderdorp.

Samenvatting zienswijzen ontwerpbestemmingsplan	Beantwoording gemeente	Conclusie
1. Op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt het recht van overpad voor de woning Engelselaan 5a en naastliggende grond naar de Jacoba van Beierenweg.	1. Een recht van overpad is op de kaart van een bestemmingsplan niet zichtbaar. Bij het opstellen van het Voorlopig Ontwerp en Definitief Ontwerp voor de openbare ruimte, wordt echter rekening gehouden met een uitweg voor de woning Engelselaan 5a op de Jacoba van Beierenweg.	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen en gewijzigd vast te stellen.

Indiener 4, H. Siemons, senior archeoloog, gemeente Katwijk. E: h.siemons@katwijk.nl

Samenvatting zienswijzen ontwerpbestemmingsplan	Beantwoording gemeente	Conclusie
1. Gevraagd wordt de woorden 'regio-archeoloog' op blz. 42 van de toelichting te vervangen door 'senior-archeoloog'.	1. Akkoord.	De toelichting wordt gecorrigeerd.

Indiener 5, Liandon, Postbus 50, 6920 AB Duiven. E: ro.loket@alliander.com

Samenvatting zienswijzen ontwerpbestemmingsplan	Beantwoording gemeente	Conclusie
1. In de gronden met de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' (Jacoba van Beierenweg) ligt een 50kV hoogspanningskabel. De bestemming laat weliswaar nutsvoorzieningen toe, maar voorziet niet in een dubbelbestemming waarmee de 50kV-verbinding gevrijwaard blijft van ruimtelijke ontwikkelingen of activiteiten die van negatieve invloed kunnen zijn op de functionaliteit van deze verbinding. Gevraagd wordt het plan aan te passen.	1. Akkoord. Het plan wordt zodanig aangepast dat de betreffende grond een dubbelbestemming krijgt, voorzien van passende bouwregels en een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheden, ter bescherming van de verbinding.	Ter plaatse van de leiding wordt op de verbeelding een dubbelbestemming aangegeven. Tevens worden passende bouwregels in de regels opgenomen.



Indiener 6, ir. W.A. Koelman, Engelselaan 5, 2215 RG Voorhout.

Samenvatting zienswijzen ontwerpbestemmingsplan	Beantwoording gemeente	Conclusie
<p>1. <i>Bestemmingswijziging</i>. Niet duidelijk is waarom een wijziging van de geldende agrarische bestemming in de bestemming <i>Wonen-1</i> noodzakelijk is, wie hiervan profiteert en met welk recht dit gebeurt. Het bouwvlak is merkwaardig. In de schuur, die deels binnen dit bouwvlak valt, kan niet gewoond worden. Er is sprake van rechtsongelijkheid nu de bollen-schuur met woningen Jacoba van Beierenweg 75 en 77 de bestemming <i>Gemengd (Wonen en Maatschappelijke voorzieningen)</i> in het ontwerpplan heeft. Een wijziging in <i>Gemengd (wonen en bedrijvigheid)</i> voor Engelselaan 5 is bespreekbaar. Kan dat niet, dan wordt gevraagd de geldende agrarische bestemming te behouden.</p>	<p>1. In het ontwerpbestemmingsplan is aan het perceel de bestemming <i>Wonen-1</i> gegeven omdat dit sinds jaar en dag de feitelijke situatie is. Er is geen sprake van een andere functie dan wonen. Het bouwvlak is ruim om de bestaande woning gelegd waardoor het mogelijk wordt de woning binnen die grenzen te vergroten. Binnen en buiten die grens is erfbebouwing mogelijk. De bestaande schuur kan als zodanig gebruikt blijven worden. Een bestemming <i>Gemengd (Wonen en Bedrijvigheid)</i> is hier niet wenselijk omdat een bedrijf een uitstraling kan hebben die niet in overeenstemming is met de woonfunctie waarvoor het omringende gebied wordt bestemd. Dat geldt ook voor een agrarische bestemming. Bovendien is sinds lang ter plaatse geen agrarisch bedrijf meer gevestigd. Tegens een bestemming <i>Gemengd</i> aan de Jacoba van Beierenweg bestaat geen bezwaar omdat aan die weg diverse functies voorkomen. Bovendien gaat het bij die bestemming <i>Gemengd</i> om <i>Wonen en Maatschappelijke voorzieningen</i>. Een dergelijke bestemming past in een woonomgeving.</p>	<p>Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen en gewijzigd vast te stellen.</p>
<p>2. <i>Bouwhoogte</i>. Om redenen van privacy en stedenbouw bestaat bezwaar tegen de bouwhoogte van het zuidoostelijke W-3 bouwvlak. Gevraagd wordt dit appartementengebouw met een bouwlaag te verminderen (van 13 m naar max. 10 m hoog). Hierdoor ontstaat een vriendelijker overgang naar de bestaande bebouwing aan Engelselaan 5 en 5a en wordt het privacy-probleem voor Engelselaan 5 verzacht. Bovendien kunnen dan 12 parkeerplaatsen vervallen.</p>	<p>2. De afstand van het appartementengebouw tot de woning Engelselaan 5 is 31 m. Dit is niet ongebruikelijk in een stedelijke omgeving. Tevens kan in een binnenstedelijk gebied een woonsituatie vrij van enige inkijk niet worden gegarandeerd.</p>	<p>Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen en gewijzigd vast te stellen.</p>



<p>3. <i>Recht van overpad en ontsluiting.</i> Het recht van overpad ten gunste van Engelselaan 5 over het (voormalige) perceel Rotteveel voor auto- en vrachtverkeer, wordt door de nieuwe bebouwing geblokkeerd. In overleg kan dit worden gewijzigd in een voldoende verkeersveilige uitweg (draaicirkel) naar de openbare weg.</p>	<p>3. Het perceel Engelselaan 5 wordt op dezelfde plaats ontsloten als thans het geval is. In de nieuwe situatie op een voldoende verkeersveilige wijze rechtstreeks op de openbare weg. Deze ontsluiting is passend bij de bestemming in het ontwerpbestemmingsplan.</p>	<p>Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen en gewijzigd vast te stellen.</p>
<p>4. <i>Perceelsgrenzen en afscheidingen.</i> Door de komst van vele woningen wordt het noodzakelijk het perceel beter af te afscheiden van de nieuwe belendingen. Ook is er een wens de historisch bepaalde grenzen 'recht te trekken'. Met medewerking van de gemeente kunnen perceelsgrenzen en afscheiding op het niveau van de rest van de wijk worden gebracht.</p>	<p>4. De kosten voor een afscheiding op eigen grond zijn voor rekening van de heer Koelman. Hij kan de haag bijhouden vanaf de gemeentelijke groenvoorziening, die naast zijn perceel wordt aangelegd. Hierin komt gras en worden enkele bomen geplant. De gemeente ziet geen noodzaak perceelsgrenzen 'recht te trekken' omdat dat in deze situatie ten koste gaat van de openbare ruimte.</p>	<p>Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen en gewijzigd vast te stellen.</p>
<p>5. <i>Onderhouds- en baggerplicht watergang.</i> Er zijn vragen over een verbreding van de watergang, de eigendomssituatie van de nieuwe watergang en over de onderhouds- en baggerplicht.</p>	<p>5. De watergang aan de voorzijde van Engelselaan 5 wordt niet verbreed. Ook de eigendoms- en onderhoudssituatie wijzigen daar niet. Aan de lange zijde van het perceel Engelselaan 5 wordt de bestaande watergang verbreed, waarna deze eigendom van de gemeente wordt. De gemeente onderhoudt de watergang. Op de aangrenzende percelen wordt geen baggerslib gelegd.</p>	<p>Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen en gewijzigd vast te stellen.</p>



Indiener 7, Terra Ontwikkeling C.V., Postbus 2, 5240 BB Rosmalen. E: ghanekamp@heijmans.nl

Samenvatting zienswijzen ontwerpbestemmingsplan	Beantwoording gemeente	Conclusie
<p>1. <i>Onvoldoende afstemming van nieuwbouwopgaven conform gemeentelijk beleid.</i> Bestreden wordt de conclusie in paragraaf 3.3 van de toelichting dat het ontwerpbestemmingsplan past binnen de gemeentelijke beleidsvisie. De planprocedure is niet afgestemd op die van het aangrenzende plan Hooghkamer (en Nieuw Boekhorst). De gemeente behoort rekening te houden met de voorafgaande ontwikkeling van tenminste het aangrenzende plan Hooghkamer.</p>	<p>1. De meest recente woningbehoefteprognose (WBR 2013, provincie Zuid-Holland) gaat uit van een benodigde groei van de woningvoorraad in Teylingen van bijna 1.100 woningen tot 2020 en van nog eens 1.000 woningen van 2020-2030. Dat geeft tot 2030 een opgave van bijna 2.100 nieuwe woningen voor de eigen behoefte. Tot 2030 zijn ca. 2.000 woningen gepland. Dit betekent dat het planaanbod in Teylingen goed overeenkomt met de verwachte vraag voor de eigen behoefte tot 2030.</p> <p>Daarnaast levert de locatie Nieuw Boekhorst nog een extra plancapaciteit op van ongeveer 300 woningen. Er ligt een bovenregionale woningbouwopgave van 4600 woningen. De plancapaciteit in Teylingen is dus toereikend om een substantiële rol te vervullen in het accommoderen van de bovenregionale opgave.</p> <p>In het coalitieakkoord 2014-2018 zijn afspraken gemaakt over de prioritering. Wat betreft de kern Voorhout is afgesproken dat de plannen Hooghkamer en Engelse Tuin worden voortgezet.</p>	<p>De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
<p>2. <i>Ontwerpbestemmingsplan zonder ontwerpexploitatieplan.</i> Daarom wordt verzocht kritisch te toetsen, of aan de vereisten voor het niet tegelijk met het (ontwerp)bestemmingsplan hoeven vaststellen van een exploitatieplan wordt voldaan. En in geval niet onomstotelijk aan alle vereisten is voldaan, niet tot vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan over te gaan.</p>	<p>2. De anterieure overeenkomst met Van Erk is zo ingericht dat het volledige kostenverhaal voor het gehele gebied voor rekening (en risico) van Van Erk komt. Daarvoor is een bankgarantie afgegeven. Het kostenverhaal is daarmee anderszins verzekerd. Het bepalen van een tijdvak of fasering waarbinnen de exploitatie zal plaatsvinden is niet noodzakelijk omdat de exploitant het plangebied in zijn geheel bouw- en woonrijp maakt.</p>	<p>De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>



	<p>In de overeenkomst is een technische fasering van het bouw- en woonrijp maken opgenomen. Voorts zijn in de overeenkomst eisen en regels opgenomen voor de uit te voeren werken en werkzaamheden met betrekking tot het bouw- en woonrijp maken.</p> <p>Voorzover noodzakelijk, is in de overeenkomst voorzien in de woningbouwcategorieën. Tevens zijn hierover, voorzover noodzakelijk, afspraken gemaakt met Woonstichting 'Vooruitgang'.</p> <p>Terra Ontwikkeling C.V. heeft geen eigendom en is niet anderszins gerechtigd op gronden in het plangebied Engelse Tuin. Terra Ontwikkeling C.V. heeft geen objectief belang dat wordt geraakt door het (voorgenomen) besluit om geen exploitatieplan vast te stellen.</p>	
--	---	--

Indiener 8, Van der Hulst Bouwprojecten B.V., Akervoorderlaan 6, 2161 DS Lisse. E: YvanderHulst@gjvanderhulst.nl

Samenvatting zienswijzen ontwerpbestemmingsplan	Beantwoording gemeente	Conclusie
<p>1. <i>Gelijktijdige ontwikkeling Engelse Tuin is onverenigbaar met Hooghkamer en Nieuw Boekhorst.</i> De planprocedure is niet voldoende op de andere ontwikkelingen binnen de gemeente, zoals het plan Hooghkamer, afgestemd.</p>	<p>1. Zie bij indiener 7, onder 1.</p>	<p>De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
<p>2. <i>Anterieure overeenkomst Engelse Tuin is onvolledig.</i> Omdat de ontwikkelaar niet de volledige eigendom heeft is het kostenverhaal niet volledig. Ook is de fasering niet afdwingbaar. Zonder volledige overeenkomst kan het bestemmingsplan, bij gebreke van een exploitatieplan, niet worden vastgesteld.</p>	<p>2. Zie bij indiener 7, onder 2, met dien verstande dat in plaats van <i>Terra Ontwikkeling C.V.</i> moet worden gelezen <i>Van der Hulst Bouwprojecten B.V.</i></p>	<p>De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>



Indiener 9, Vastgoed Teylingenmatrix B.V., Rijksstraatweg 50, 2171 AM Sassenheim. E: info@vgtm.nl

Samenvatting zienswijzen ontwerpbestemmingsplan	Beantwoording gemeente	Conclusie
1. <i>Gemeentelijk beleid m.b.t. (afstemming van) nieuwbouwopgaven.</i> In algemene zin is het niet wenselijk dat teveel (grootschalige) locaties tot ontwikkeling worden gebracht.	1. Zie bij indiener 7, onder 1.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2. <i>Een exploitatieplan ontbreekt.</i> Met de gesloten anterieure overeenkomst is onvoldoende aangetoond dat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie volledig anderszins is verzekerd en dat volledig afdoende afspraken zijn gemaakt omtrent de hardheid van de fasering / tijdvak.	2. Zie bij indiener 7, onder 2, met dien verstande dat in plaats van <i>Terra Ontwikkeling C.V.</i> moet worden gelezen <i>Vastgoed Teylingenmatrix B.V.</i>	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Indiener 10, T. Teeuwen, Componistenlaan 242, 2215 ST Voorhout.

Samenvatting zienswijzen ontwerpbestemmingsplan	Beantwoording gemeente	Conclusie
1. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt slechts vermeld dat de verwachte verkeerstoename niet tot problemen zal leiden. Een motivering ontbreekt. In de Regionale verkeers-milieukaart (RVMK) wordt de Engelse Tuin niet genoemd.	1. In de RVMK is rekening gehouden met de bouw van 200 woningen in de Engelse Tuin. Zie pag. 20 van de <i>technische rapportage verkeersmodel</i> van de RVMK, waar de Colijnlocatie (Engelse Tuin) wordt genoemd. Er wordt vanuit gegaan dat daar 200 woningen zullen zijn gebouwd in 2020. In het verkeersmodel is hiermee rekening gehouden. De conclusie is dat de verwachte toename van het autoverkeer past binnen de capaciteit van het wegennet.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.



Indiener 11, Hoogheemraadschap van Rijnland, Postbus 156, 2300 AD Leiden.

Samenvatting zienswijzen ontwerpbestemmingsplan	Beantwoording gemeente	Conclusie
1. Het Hoogheemraadschap heeft met instemming kennis genomen van de Inspraak- en overlegnota van het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het indienen van zienswijzen.	1. De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4 Wijzigingen bestemmingsplan

De ingewilligde zienswijzen hebben de volgende aanpassingen aan het bestemmingsplan tot gevolg.

Verbeelding

Ter plaatse van de 50kV-hoogspanningsleiding in de Jacoba van Beierenweg is een dubbelbestemming gelegd, waarmee de leiding gevrijwaard kan blijven van (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen of activiteiten die van negatieve invloed kunnen zijn op de functionaliteit van deze verbinding.

Regels

In de regels zijn passende bouwregels en een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheden, ter bescherming van de verbinding. Zie het nieuwe artikel 15 op blz. 33 van de regels.

Toelichting

Paragraaf 4.5 Externe veiligheid.

Op blz. 33 wordt melding gemaakt van de 50kV-kabelverbinding langs de Jacoba van Beierenweg.

Paragraaf 4.10. Archeologie.

Op blz. 42 zijn de woorden 'regio-archeoloog' vervangen door 'senior-archeoloog'.

Paragraaf 5.1.2 Bestemmingsregels

In deze paragraaf van hoofdstuk 5, juridische planbeschrijving, wordt op blz. 51 wordt de dubbelbestemming voor de 50 kV-leiding verklaard.