

Behoort bij besluit van de  
Raad van de gemeente Teylingen,

dd. 13 maart 2014

nr. 2014\_Raad\_00032

Mij bekend,  
De griffier van Teylingen



## Nota van wijzigingen ontwerpbestemmingsplan en ontwerpexploitatieplan 'Hoogkamer 2011, 1<sup>e</sup> herziening'

*Versie: 16 januari 2014  
Opsteller: Afdeling Ruimte*





**Overzicht aanpassingen bestemmingsplan en exploitatieplan 'Hoogkamer 2011, 1<sup>e</sup> herziening' naar aanleiding van ingediende zienswijzen ambtshalve wijzigingen**

De ingebrachte zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpexploitatieplan 'Hoogkamer 2011, 1<sup>e</sup> herziening' hebben aanleiding gegeven deze plannen op een aantal onderdelen te wijzigen. Ook is er aanleiding om de plannen ambtshalve op een aantal onderdelen aan te passen.

Per onderdeel worden de wijzigingen in het *bestemmingsplan* toegelicht, te weten:

1. Verbeelding/plankaart bestemmingsplan.
2. Regels bestemmingsplan.
3. Toelichting bestemmingsplan.

Per onderdeel worden de volgende wijzigingen in het *exploitatieplan* toegelicht, te weten:

1. Locatie-eisen.
2. Exploitatie en exploitatieopzet.
3. Kosten en opbrengsten.
4. Resultaat, toerekening en exploitatiebijdragen.
5. Bijlagen exploitatieplan.

## Bestemmingsplan

### 1. Verbeelding/plankaart bestemmingsplan

Locatie	(Huis)nummer	Aanleiding	Wijziging
Jacoba van Beierenweg	120	Ambtshalve	Achter de woning wordt de bestemming W-1 voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – bollenschuur'. Hier is een bollenschuur toegestaan.
Jacoba van Beierenweg	tussen 60 en 68; tussen 120 en 122 en tussen 122 en 128a.	Zienswijzen	Op enkele plaatsen langs de Jacoba van Beierenweg (tussen 60 en 68, tussen 120 en 122, evenals tussen 122 en 128a) worden nieuwe combinaties van bestemmingen en aanduidingen opgenomen.



Plangebied 1 <sup>e</sup> herziening.	n.v.t.	Zienschijzen	Op diverse plaatsen wordt de aanduiding "specifieke vorm van wonen – afwijkend woningtype" toegevoegd.
Plangebied 1 <sup>e</sup> herziening.	n.v.t.	Zienschijzen	Toevoegen van de aanduidingen "maximum volume (m3)", "maximum bouwhoogte (m)" en de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)".
Bouwfases 3e en 3f	n.v.t.	Ambtshalve	Gekozen is bij een geprojecteerd appartementengebouw op de grens van bouwfase 3e en 3f voor parkeren op maaiveld. Hierdoor wijzigt de bestemming 'Groen' voor een deel in 'Woongebied - Uit te werken'.

## 2. Regels bestemmingsplan

Artikel	Aanleiding	Wijziging
Artikel 6 Tuin (6.2.4, onder d.)	Zienschijze	In de bestemming Tuin wordt voor de pergola-achtige erfscheidingen een afwijkende bouwhoogte mogelijk gemaakt ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen".
Artikel 9 Wonen-1 (9.1, onder c.)	Ambtshalve	Aan artikel 9.1 <i>Bestemmingsomschrijving</i> wordt een lid c. toegevoegd, luidende: 'ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen – bollenschuur" een bollenschuur.
Artikel 9 Wonen-1 (9.2, onder f.)	Ambtshalve	In de bestemming Wonen - 1 wordt ter plaatse van Jacoba van Beierenweg 120 een bestaande bollenschuur mogelijk gemaakt. In artikel 9.2 Bouwregels wordt na lid e. een nieuw lid f. toegevoegd, luidende: Bollenschuur. In afwijking van het bepaalde onder a. t/m c. geldt dat ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen – bollenschuur" een bestaande bollenschuur buiten een bouwvlak is toegestaan, waarvan: 1. de bestaande bouwhoogte niet mag worden verhoogd; 2. de bestaande oppervlakte niet mag worden vergroot. Lid f. wordt gewijzigd in lid g.
Artikel 10 Wonen-2 (10.2.1, onder e4).	Zienschijze	In de bestemming Wonen - 2 worden afwijkende goot- en/of bouwhoogtes toegestaan.
Artikel 10 Wonen-2 (10.2.1, onder e5 en e6).	Zienschijze	In de bestemming Wonen - 2 worden afwijkende volumes toegestaan.



Artikel 10 Wonen-2 (10.4, onder c).	Zienswijze	In de bestemming Wonen - 2 wordt een afwijkingsregel opgenomen om vrijstaande woningen (onder voorwaarden, waaronder voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein) in één van de zijdelingse perceelgrenzen toe te staan.
Artikel 9 Wonen-1, artikel 10 Wonen-2 en artikel 11 Wonen-3.	Zienswijze	De woningaantallen en -percentages "sociaal" en "particulier opdrachtgeverschap" zijn in het gehele plan aangepast aan de stedenbouwkundige verkaveling van 24-12-2013.
Artikel 12 Woongebied-Uit te werken (12.2.6)	Ambtshalve	In de uitwerkingsregels van deelgebied 5 is het maximum-oppervlak van voorzieningen aangepast (600 m <sup>2</sup> in plaats van 1.195 m <sup>2</sup> ).

### 3. Toelichting bestemmingsplan

Hoofdstuk	Aanleiding	Wijziging
5	Ambtshalve	Het nieuwe stedenbouwkundige plan en een afbeelding van de verbeelding zijn in de toelichting opgenomen ter vervanging van de oude afbeeldingen.
4 (4.3)	Ambtshalve	De tekst over het standpunt van het Hoogheemraadschap van Rijnland is aangepast.
5, 7	Ambtshalve	Ter verduidelijking zijn enkele ondergeschikte tekstuele wijzigingen doorgevoerd.



## Exploitatieplan

### 1. Locatie-eisen exploitatieplan en toelichting

	<b>Aanleiding</b>	<b>Wijziging</b>
Aanscherpen locatie-eis voor sociale woningbouw	Zienswijze	In het exploitatieplan en in de toelichting zijn de locatie-eisen voor sociale woningbouw opgenomen. Uit de zienswijze volgt dat een tweetal grondeigenaren van mening zijn dat het niet geheel duidelijk is of de kaart zoals die voor de sociale woningen in het exploitatieplan is opgenomen als locatie-eis dient te worden aangemerkt. De reden is dat in het exploitatieplan het woord <i>dwingend</i> niet wordt gebruikt. Dat is wel gedaan bij de kavels voor particulier opdrachtgeverschap. De tekst is nu aangepast. Naar aanleiding van een zienswijze is tevens de verwijzing naar "maatschappelijk gebonden eigendom" vervallen omdat dit niet van toepassing is.
Verduidelijking locatie-eis sociale koopwoningen	Zienswijze	In het bestemmingsplan zijn voor verschillende gebiedsdelen percentages te bouwen sociale woningen opgenomen. In het exploitatieplan zijn die percentages verder uitgewerkt in aantallen per fase evenals de situering daarvan. De realisatie van sociale woningbouw is als locatie-eis voor de grondeigenaren een dwingende maatregel die zowel tekstueel is uitgewerkt, op kaart is weergegeven en waaraan handhavingstermijnen zijn verbonden. Bij sociale koopwoningen geldt als bijzonderheid dat deze, naast de al in het exploitatieplan opgenomen sociale koopwoningen, "spontaan" kunnen ontstaan. De reden is dat een sociale koopwoning is omschreven als een koopwoning waarvan de V.O.N.-prijs beneden de €201.000,- ligt. In het geval een grondeigenaar een woning in de markt zet met een V.O.N.-prijs bedie beneden deze koopprijs, dan wordt deze woning als een sociale koopwoning aangemerkt en is de handhavingstermijnen (boetebeding) van toepassing. In een volgende herziening van het exploitatieplan zullen deze betreffende sociale koopwoningen op de kaart worden aangegeven. Twee grondeigenaren hebben aangegeven dat dit niet geheel duidelijk is. In het exploitatieplan en in de toelichting is dit onderscheid nu scherper aangegeven.
Aanscherping criteria inspanningsverplichting	Zienswijze	In het exploitatieplan is de inspanningsverplichting van de grondeigenaren voor sociale woningbouw opgenomen. In beginsel wordt uitgegaan van de realisatie sociale huurwoningen en dan sociale koopwoningen, waarbij de lokale corporaties voorrang hebben, pas als die geen interesse hebben dan is het mogelijk om gesprekken aan te gaan met een niet lokale corporatie. Indien ook dit niet leidt tot de realisatie dan mag een marktpartij een marktwoning realiseren.



		De gemeente is in deze het toetsende orgaan of de marktpartij zich in voldoende mate heeft voldaan aan de inspanningsverplichting. Op verzoek van een van de lokale corporatie heeft de gemeente toetsingscriteria aangescherpt. De gemeente zal de inspanningsverplichting en de mate waaraan is voldaan toetsen als eerste toetsen aan de normen en eisen van het bestemmingsplan. Hiernaast wordt getoetst of wordt voldaan aan de normen en eisen die voor de opstallen (voor sociale woningbouw). Een en ander dient passend te zijn binnen de prestatieafspraken die de gemeente heeft gemaakt met de lokale corporaties. Met bovenstaande eisen in de hand moet de realisatie van sociale woningen financieel aantoonbaar haalbaar, niet alleen voor de grondeigenaar en de corporatiesnaar elkaar toe maar ook richting de gemeente.
Handhavingstermijn sociale huurwoningen	Zienswijzen	In het exploitatieplan is een handhavingstermijn opgenomen voor sociale huurwoningen. Deze heeft als doel dat de sociale huurwoningen voor een periode van 10 jaren voor de doelgroep beschikbaar moeten blijven. Binnen deze periode mag geen omzetting plaats vinden. In het ontwerp-exploitatieplan was bepaald dat geen omzetting in een koopwoning (vrije marktsector). Naar aanleiding van zienswijzen is nu aangegeven dat ook geen omzetting mag plaatsvinden in een vrije-sector huurwoning.

## 2. Exploitatie en exploitatieopzet.

	<b>Aanleiding</b>	<b>Wijziging</b>
Aanpassen percelen met aftopping in de exploitatieopzet	Zienswijze	In het plangebied zijn twee percelen zodanig groot in verhouding tot andere percelen, dat bij deze twee percelen in het exploitatieplan(exploitatieopzet) rekening wordt gehouden met een aftopping op 600 m <sup>2</sup> . Naar aanleiding van zienswijzen is gebleken dat in de exploitatieopzet zelf en in de bijlage abusievelijk de totale oppervlakte van deze percelen is vermeld. In de berekeningen daarentegen, was wel rekening gehouden met de aftopping van beide percelen. Een en ander is gecorrigeerd in de exploitatieopzet en in de bijlagen. Op een aantal kaarten is voorts met een arcering aangegeven om welke twee percelen het gaat.



<p>Aanpassing opbrengst-potentie afgetopte kavel</p>	<p>Zienschijde</p>	<p>In het exploitatieplan en in de exploitatieopzet is voor beide gerealiseerde kavels voor particulier opdrachtgeverschap, waarbij sprake is van aftopping, gerekend met de totale oppervlakte van het perceel, in plaats van met de afgetopte oppervlakte (600 m2). Hierdoor verschilt de opbrengstpotentie per m2 ten opzichte van de opbrengstpotentie zoals die volgt uit het exploitatieplan. Dit is voor een belanghebbende minder goed inzichtelijk. Daarom wordt voor de berekening van de exploitatiebijdrage van beide kavels uitgegaan van een (afgetopte) oppervlakte van 600 m2 in het exploitatiegebied.</p>
<p>Aanpassing peildatum</p>	<p>Zienschijde</p>	<p>In het ontwerp van de 1<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan was rekening gehouden met een prijspeildatum van 1 januari 2013. Omdat de 1<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan begin 2014 wordt vastgesteld, is de prijspeildatum op 1 januari 2014 gesteld. De actualisatie van de taxatie van de inbrengwaarde van de gronden heeft dezelfde prijspeildatum.</p>
<p>Aanpassing ongelijke oppervlakte exploitatieopzet en taxatie inbrengwaarde</p>	<p>Zienschijde</p>	<p>Naar aanleiding van een ingediende zienschijde is gebleken dat de oppervlakte van een kavel voor particulier opdrachtgeverschap, zoals die in de exploitatieopzet was opgenomen, afweek van de oppervlakte zoals die in het taxatierapport inbrengwaarde was opgenomen. De afwijkingen zijn gecorrigeerd. Het betreft hier een van de twee percelen die op 600 m2 zijn afgetopt. Zowel in de exploitatieopzet als in het taxatierapport inbrengwaarde, wordt rekening gehouden met een oppervlakte van 600 m2.</p>
<p>Aanpassing programma in bouwfase 1</p>	<p>Zienschijde</p>	<p>In het exploitatieplan en in de exploitatieopzet was in fase 1 op de gronden van Vastgoed Teylingenmatrix B.V. rekening gehouden met de realisatie van 6 betaalbare koopwoningen en 12 sociale koopwoningen en 18 sociale huurwoningen. De reden voor het programma met koopwoningen was dat Vastgoed Teylingenmatrix B.V. voor 12 woningen V.O.N.-prijzen hanteerde onder de sociale kooprijsgrens. In de posterieure overeenkomst met Vastgoed Teylingenmatrix B.V. is evenwel afgesproken dat 16 sociale woningen worden gebouwd. Vastgoed Teylingenmatrix B.V. is akkoord gegaan met de realisatie van 18 sociale huurwoningen, 9 sociale koopwoningen en 9 betaalbare koopwoningen.</p>



### 3. Kosten en opbrengsten.

Onderhandelingen Van der Hulst Bouwprojecten B.V.	Ambtshalve	Eind december jl. heeft de gemeente met Van der Hulst Bouwprojecten B.V. een posterieure grond-exploitatieovereenkomst gesloten. De gevolgen van deze overeenkomst zijn in de vast te stellen 1 <sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan verwerkt. Naast de grondaankopen door de gemeente voor hoofdinfrastructuur is het programma in het zogenoemde parkblok aangepast (meer sociale woningen).
Aanpassing grondposities	Ambtshalve	Nadat het ontwerp van het exploitatieplan ter inzage is gelegd, heeft de gemeente van een aantal partijen nog gronden t.b.v. de hoofdinfrastructuur kunnen aankopen. Het betreft daarbij aankopen van: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Stek;</li> <li>- Van de Hulst Bouwprojecten B.V.;</li> <li>- De heer A.M. van Schooten</li> </ul> Daarnaast hebben er nog wat grenscorrecties plaatsgevonden tussen de gronden van de gemeente en van Interprojecta Vastgoed Best B.V. Tot slot heeft de heer A.M. van Schooten een deel van zijn gronden in het plangebied overgedragen aan Van der Hulst Bouwprojecten B.V.
Aanpassingen programma	Ambtshalve en zienswijzen	Uit een aantal zienswijzen is naar voren gekomen dat grondeigenaren een aangepast programma op hun gronden willen hebben. Het gaat daarbij om de kavels voor particulier opdrachtgeverschap aan de Jacoba van Beierenweg. Dit zou tot gevolg hebben dat het aantal kavels voor particulier opdrachtgeverschap lager zou worden, wat niet wenselijk is. In het totale plangebied is het aantal kavels voor particulier opdrachtgeverschap verhoogd naar 50 stuks, wat mogelijk is gemaakt door in bouwfase 3 een aantal vrijstaande woningen aan te wijzen als een kavel voor particulier opdrachtgeverschap. Naast het aantal kavels voor particulier opdrachtgeverschap is ook het programma bij het parkblok en het programma op de ernaast gelegen grond gewijzigd. In het parkblok zelf zijn meer sociale woningen gekomen, wat tot gevolg heeft dat op de naast gelegen gronden meer betaalbare koopwoningen mogelijk zijn gemaakt. In bouwfase 1 heeft een omzetting plaatsgevonden van 6 betaalbare koopwoningen en 12 sociale koopwoningen in 9 betaalbare koopwoningen en 9 sociale koopwoningen. Het totaal aantal koopwoningen binnen het plangebied van Hoogkamer is gelijk gebleven. De wijzigingen van het programma hebben voorts als gevolg dat de totale opbrengsten binnen het exploitatiegebied zijn toegenomen.





<p>Aanpassingen kostenposten</p>	<p>Ambtshalve</p>	<p>Ondanks de wijziging van het programma (goedkopere woningen, de gerealiseerde transacties, het aantal lichtmasten) is het resultaat positief. Dit komt enerzijds omdat er ook hogere opbrengsten zijn, maar ook omdat voor bouwfase 3 is gekozen het gebouwd parkeren onder het appartementengebouw te laten vervallen. Het parkeren vindt op maaiveld-niveau plaats. Dit is een significante kostenbesparing. De lay-out van het betreffende blok is aangepast.</p>
<p>Aantal lichtmasten</p>	<p>Zienswijze</p>	<p>Als gevolg van een zienswijze is het aantal lichtmasten in de exploitatieopzet gewijzigd. Het aantal was gebaseerd op een ruwe inschatting van het aantal masten in 2010. Het aantal masten is opnieuw ingeschat, welke inschatting mede gebaseerd is op de ervaringen met de eerste inrichtingsplannen in het plangebied Hoogkamer.</p>
<p>Aanpassingen ramingen inbrengwaarde</p>	<p>Ambtshalve</p>	<p>Na de ter inzage legging van het ontwerp van de 1<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan heeft de gemeente nog een aantal percelen aangekocht. Het gaat daarbij om de aankopen van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Van der Hulst Bouwprojecten B.V.;</li> <li>- Interprojecta Vastgoed Best B.V.;</li> <li>- De heer A.M. van Schooten en</li> <li>- Corporatie Stek</li> </ul> <p>Tevens heeft de gemeente in verband met wat kleine grenscorrecties wat gronden verkocht aan Interprojecta vastgoed Best B.V. Tot slot heeft de heer A.M. van Schooten een deel van zijn gronden binnen het plangebied overgedragen aan Van der Hulst Bouwprojecten B.V. die al economisch eigenaar was van de gronden.</p> <p>Deze wisseling van grondposities, samen met de programmawijzigingen en de wijzigingen aan de kostenkant van de exploitatieopzet, hebben tot gevolg gehad dat de taxatie van de inbrengwaarden van de gronden aangepast is.</p>



#### 4. Resultaat, toerekening en exploitatiebijdragen.

Aanpassen resultaat, toerekeningen en exploitatiebijdrage	Ambtshalve	Als gevolg van de gewijzigde grondposities, het gewijzigde programma, de aanpassing van een aantal kostenposten en de nieuwe taxatie van de inbrengwaarden is het resultaat van de grondexploitatie opnieuw berekend. Dit heeft tot gevolg dat de in het exploitatieplan opgenomen resultaten en berekeningen aangepast zijn. Deze herberekeningen hebben tevens gevolgen voor de toerekening van de kosten voor de eigenaren evenals de hoogte van de exploitatiebijdragen.
---	------------	--

#### 5. Bijlagen exploitatieplan.

Aanpassing bijlagen	Ambtshalve	Het gewijzigde programma, de wijziging van de grondposities, de geactualiseerde taxatie van de inbrengwaarde en de herberekening van het resultaat hebben tot gevolg gehad dat bijna alle bijlagen zijn aangepast. Het betreft dan alle in het exploitatieplan als bijlage (en in het exploitatieplan zelf) opgenomen kaarten (bijlagen 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 12, 13, 14 en 15) de exploitatieopzet (bijlage 9), het openbaar deel van het taxatierapport inbrengwaarde (bijlage 11), de berekening van de exploitatiebijdrage per eigenaar (bijlage 16 en 17), het ruimtegebruik per eigenaar (bijlage 18) en het programma per eigenaar (bijlage 19).
---------------------	------------	--