

VOORSTEL

OPSCHRIFT

Vergadering van maart 2014

Besluit nummer: 2014_Raad_00032

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan 'Hoogkamer 2011, 1e herziening' en bijbehorend exploitatieplan 'Hoogkamer 2011, 1e herziening'. - Besluitvormend

Beknopte samenvatting:

De gemeenteraad wordt voorgesteld in te stemmen met bijgaande (ontwerp) Nota van beantwoording zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan en ontwerp-exploitatieplan 'Hoogkamer 2011, 1e herziening'; de (ontwerp) Nota van wijzigingen ontwerp-bestemmingsplan en ontwerp-exploitatieplan 'Hoogkamer 2011, 1e herziening' en het bestemmingsplan 'Hoogkamer 2011, 1e herziening' met bijbehorend exploitatieplan gewijzigd vast te stellen.

Bestemd voor:

- Commissie Ruimte
-

DE GEMEENTERAAD

AANHEF

Bijgevoegde bijlage(n):

- Overzicht van bijlagen, die integraal deel uitmaken van het besluit.
- Verbeelding bestemmingsplan 'Hoogkamer, 1e herziening'.
- Regels bestemmingsplan 'Hoogkamer 2011, 1e herziening'.
- Toelichting bestemmingsplan 'Hoogkamer, 1e herziening'.
- De geconsolideerde verbeelding. Dit is de verbeelding van het bestemmingsplan 'Hoogkamer 2011', waarop de verbeelding van het bestemmingsplan 'Hoogkamer 2011, 1e herziening' is aangebracht.
- De geconsolideerde regels. Dit zijn de regels van het bestemmingsplan 'Hoogkamer 2011', waarin de regels van het bestemmingsplan 'Hoogkamer 2011, 1e herziening' zijn verwerkt.
- Zienswijzen A.M. van Schooten, Componistenlaan 240, 2215 ST Voorhout.
- Zienswijzen A. Jansze, Oude Herenweg 16b, 2215 RZ Voorhout.
- Zienswijzen Erven H.G.W. Jansze, Jacoba van Beierenweg 126, 2215 KX Voorhout.
- Zienswijzen Erven H.G.W. Jansze, aanvullend via M. Jansze.
- Zienswijzen Terra Ontwikkeling C.V., de heer G.J. Hanekamp, Postbus 2, 5240 BB Rosmalen.
- Zienswijzen T. Teeuwen, Componistenlaan 242, 2215 ST Voorhout.
- Zienswijzen T. Teeuwen, aangevuld.

- Zienswijzen Vastgoed Teylingenmatrix B.V., Rijksstraatweg 50, 2171 AM Sassenheim.
- Zienswijzen Stek Woondiensten, de heer E. Linotte, Postbus 126, 2160 AC Lisse.
- Zienswijzen H.L.M.P. van der Hulst, Kievitspark 34, 2215 NK Voorhout.
- Zienswijzen Terra Ontwikkeling C.V., de heer B. de Valois, Postbus 2, 5240 BB Rosmalen.
- Zienswijzen Hoogheemraadschap van Rijnland, de heer G. Koning, Postbus 156, 2300 AD Leiden.
- Zienswijzen Van der Hulst Bouwprojecten B.V., mevrouw Y.J.A. van der Hulst, Akervoorderlaan 6, 2161 DS Lisse.
- Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan en ontwerpexploitatieplan Hoogkamer 2011, 1e herziening.
- Nota van wijzigingen bestemmingsplan en exploitatieplan Hoogkamer 2011, 1e herziening.
- Besluit 9 januari 2014 Omgevingsdienst West-Holland hogere grenswaarden geluid bestemmingsplan 'Hoogkamer 2011, 1e herziening'.
- Exploitatieplan Hoogkamer 2011, 1e herziening, inclusief bijlagen[1 }

MOTIVERING

Aanleiding en context:

Op 23 juni 2011 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Hoogkamer 2011' met bijbehorende exploitatieplan (gewijzigd) vastgesteld. In 2012 is de bouw in Hoogkamer gestart. In 2013 is begonnen met het opstellen van een (concept)ontwerp-bestemmingsplan en (concept)ontwerp-exploitatieplan 'Hoogkamer 2011, 1e herziening'. De herziening van het bestemmingsplan en het exploitatieplan betreffen het gehele plangebied Hoogkamer in Voorhout. Hierbij is rekening gehouden met de einduitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 22 januari jl. over de beroepen tegen het bestemmingsplan en exploitatieplan 'Hoogkamer 2011'. Met het bestemmingsplan 'Hoogkamer 2011, 1e herziening' wordt mogelijk gemaakt:

1. een programma-aanpassing (en daarmee verandering van de eindbestemming in de betreffende bouwblokken) in bouwfase 1a voor ontwikkelaar Vastgoed Teylingenmatrix met als doel de bouw van 36 appartementen en 6 woningen;
2. een programma-uitwerking (van globaal uit te werken gebied in eindbestemd gebied) in bouwfase 2 met als doel de bouw van 90 woningen door ontwikkelaar Terra Ontwikkeling C.V.;
3. een programma-uitwerking (van globaal uit te werken gebied in eindbestemd gebied) in bouwfase 2 met als doel de bouw van 30 woningen door ontwikkelaar Van der Hulst Bouwprojecten B.V.

Het bestemmingsplan 'Hoogkamer 2011, 1e herziening' maakt tevens mogelijk:

1. een kleinere geluidszone van het jongeren centrum @Hok als gevolg van aangebrachte akoestische maatregelen;
2. meer ruimte voor de bouw van het noodzakelijke geluidscherm langs de spoorbaan.

Het exploitatieplan 'Hoogkamer 2011, 1e herziening':

1. sluit aan op het bestemmingsplan 'Hoogkamer 2011, 1e herziening';
2. heeft alle bovengenoemde ontwikkelingen verwerkt in een gedetailleerd deel;
3. heeft, voor zover de gronden in het bestemmingsplan nog een uit te werken bestemming hebben, een globale inhoud;
4. is qua opbrengstverwachting geactualiseerd op basis van nieuw onafhankelijk marktonderzoek van Ecorys (augustus 2013); is geactualiseerd wat betreft de kosten (mede op basis van gedane aanbestedingen in Hoogkamer) en bevat een nieuwe onafhankelijke taxatie van de inbrengwaarden door Overwater Grondbeleid Adviesbureau B.V. (januari 2014);
5. bevat een boekwaardenoverzicht van de gemaakte kosten (inclusief verwervingen) en opbrengsten tot heden;
6. bevat de systematiek van kostenverhaal op eigenaren / ontwikkelaars van gronden met wie nog geen contractuele afspraken over de ontwikkeling zijn gemaakt en is daarom verplicht;
7. is tevens herzien volgens artikel 6.15 van de Wet ruimtelijke ordening (verplichte jaarlijkse herziening).

Beoogd resultaat:

Een vastgesteld bestemmingsplan 'Hoogkamer 2011, 1e herziening' met bijbehorend exploitatieplan 'Hoogkamer 2011, 1e herziening'. Hierdoor worden de tweede bouwstroom van 162 woningen met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen in Hoogkamer juridisch-planologisch en planeconomisch mogelijk gemaakt.

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 dit leidt tot aanpassingen in het bestemmingsplan en exploitatieplan. 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 zogenoemde ambtshalve aanpassingen. Al deze aanpassingen op het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpexploitatieplan hebben wij vermeld in de 'Nota van wijzigingen ontwerpbestemmingsplan en ontwerpexploitatieplan 'Hoogkamer 2011, 1e herziening'.

2.2 Het bestemmingsplan biedt een passende bestemmingsregeling voor het gebied.

Door de economische situatie en de stagnatie op de woningmarkt wordt een andere ontwikkeling voorzien dan ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan 'Hoogkamer 2011'. Dit betreft de woningtypen, het uitteefbare gebied en het openbare gebied. Deze wijzigingen hebben mede gevolgen voor de in de regels opgenomen aantallen en percentages (sociale woningen en particulier opdrachtgeverschap). Daarnaast is de geluidszone van jongerencentrum @Hok nader onderzocht op basis van de aangebrachte akoestische maatregelen. De gewijzigde geluidszone wordt in het bestemmingsplan opgenomen. Langs de spoorbaan is meer ruimte nodig om het geluidsscherm te kunnen plaatsen. Deze wijzigingen nopen tot een partiële herziening van het bestemmingsplan

'Hoogkamer 2011'. Omdat de eerste ontwikkelingen van fase 2 in zicht zijn, worden deze in de partiële herziening betrokken.

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

Aan deze besluitvorming hebben de volgende overwegingen ten grondslag gelegen.

- Op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is op 28 augustus 2013 is in 'De Teylinger' en op de gemeentelijke website het voornemen bekend gemaakt dat met de voorbereiding van dit bestemmingsplan wordt gestart.
- Vervolgens is een conceptontwerp-bestemmingsplan 'Hoogkamer 2011, 1e herziening met bijbehorend conceptontwerp-exploitatieplan 'Hoogkamer 2011, 1e herziening' opgesteld. Dit is in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan de provincie Zuid-Holland, ProRail en het Hoogheemraadschap van Rijnland. De gemeente heeft het provinciale E-formulier voor het aanbieden van ruimtelijke plannen ingevuld. Daaruit blijkt dat geen provinciale belangen in het geding zijn. ProRail heeft telefonisch meegedeeld dat het kan instemmen met het bestemmingsplan en het Hoogheemraadschap heeft per e-mailbericht aangegeven met het plan te kunnen instemmen. Van de schriftelijke reacties is verslag gedaan in de bijlagen 7 en 8 van de bijlagenmap bij de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan.
- Het ontwerpbestemmingsplan met het identificatienummer NL.IMRO.1525.BP2013VHT07003-0301 van 24 september 2013 en het ontwerpexploitatieplan van 23 september 2013 hebben in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van 10 oktober tot en met 20 november 2013 voor een ieder ter inzage gelegen.
- Een ieder is in de gelegenheid gesteld gedurende deze periode zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpexploitatieplan kenbaar te maken aan de gemeenteraad.
- Van de terinzagelegging en van de mogelijkheid zienswijzen in te brengen is op 9 oktober 2013 kennisgeving gedaan op de website van de gemeente, in plaatselijk nieuwsblad 'De Teylinger' en in de Staatscourant. Tevens is op grond van artikel 6.14 van de Wet ruimtelijke ordening aan de eigenaren van gronden in het exploitatiegebied Hoogkamer kennisgeving gedaan van de terinzagelegging van het ontwerpexploitatieplan.
- Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) is gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan het ontwerpbesluit hogere waarden ter inzage gelegd. Hierdoor kunnen bij de te verlengen Componistenlaan vier woningen meer worden gebouwd dan volgens het besluit hogere waarden Wet geluidhinder van 2011. Eén woning aan de oostkant en drie aan de westkant van de Componistenlaan. Hierover zijn geen zienswijzen ingebracht. Op 9 januari 2014 heeft de Omgevingsdienst West-Holland de hogere waarden toegekend.

Alternatieven:

Niet van toepassing.

Aanpak / uitvoering:

Het besluit van de gemeenteraad tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan wordt onverwijld langs elektronische weg toegezonden aan Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland.

Zes weken na de vaststelling wordt het besluit bekend gemaakt in 'De Teylinger', de Staatscourant en op de website van de gemeente. Gelijktijdig wordt het besluit van de Omgevingsdienst West-Holland tot vaststelling van de hogere grenswaarden Wgh ter inzage gelegd.

Het bestemmingsplan, exploitatieplan en besluit hogere waarden Wgh liggen na deze bekendmaking zes weken ter inzage. Gedurende de termijn dat het bestemmingsplan ter inzage ligt bestaat de mogelijkheid voor belanghebbenden in beroep te gaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan en exploitatieplan en het besluit hogere waarden Wgh treden in werking na afloop van de beroepstermijn of, indien gedurende die termijn dat beroep is ingesteld én een verzoek om voorlopige voorziening is gevraagd bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak, nadat op dit verzoek is beslist.

Participatie niveau:

Adviseur (eindspraak)

Duiding participatie niveau:

Met alle eigenaren in het plangebied zijn verschillende gesprekken gevoerd.

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpexploitatieplan hebben van 10 oktober tot en met 20 november 2013 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen over de ontwerpplannen worden ingediend. Op 30 oktober 2013 is een inloopavond over de ontwerpplannen gehouden. Een ieder kon tijdens deze avond vragen stellen en/of opmerkingen kenbaar maken. Belanghebbenden, raadsleden en pers hebben de inloopavond bezocht.

Over het ontwerp-bestemmingsplan en ontwerp-exploitatieplan zijn zienswijzen ingebracht door:

1. De heer A.M. van Schooten, Componistenlaan 240, 2215 ST Voorhout.
2. De heer A. Jansze, Oude Herenweg 16b, 2215 RZ Voorhout, via Max Sedelaar Makelaars, W. Luining, Postbus 147, 2215 ZJ Voorhout.
3. Erven H.G.W. Jansze, Jacoba van Beierenweg 126, 2215 KX Voorhout, via Max Sedelaar Makelaars, W. Luining, Postbus 147, 2215 ZJ Voorhout en aanvullend via M. Janze namens de Erven H.G.W. Jansze.
4. Terra Ontwikkeling C.V., de heer G.J. Hanekamp, Postbus 2, 5240 BB Rosmalen.
5. De heer T. Teeuwen, Componistenlaan 242, 2215 ST Voorhout, via Stichting SRK Rechtsbijstand, de heer mr. R. Brouwer, Postbus 3020, 2700 LA Zoetermeer en met een eigen aanvullende brief van 20 november 2013.
6. Vastgoed Teylingenmatrix B.V., Rijksstraatweg 50, 2171 AM Sassenheim.
7. Stek Woondiensten, de heer E. Linotte, Postbus 126, 2160 AC Lisse.
8. De heer H.L.M.P. van der Hulst, Kievitspark 34, 2215 NK Voorhout.
9. Terra Ontwikkeling C.V., de heer B. de Valois, Postbus 2, 5240 BB Rosmalen.
10. Hoogheemraadschap van Rijnland, de heer G. Koning, Postbus 156, 2300 AD Leiden.
11. Van der Hulst Bouwprojecten B.V., mevrouw Y.J.A. van der Hulst, Akervoorderlaan 6, 2161 DS Lisse.

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 de zienswijzen deels tegemoet te komen, zoals aangegeven in de Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan en ontwerpexploitatieplan 'Hoogkamer 2011, 1e herziening' van 15 januari 2014 en voor het voor het overige niet tegemoet te komen aan de zienswijzen.

Besluitpunt 2:

Het bestemmingsplan 'Hoogkamer 2011, 1e herziening' met de digitale planidentificatie NL.IMRO.1525.BP2013VHT07003-0401 en het bijbehorende exploitatieplan 'Hoogkamer 2011, 1e herziening' gewijzigd vast te stellen volgens de bijgevoegde en de bij dit besluit behorende 'Nota van wijzigingen ontwerpbestemmingsplan en ontwerpexploitatieplan 'Hoogkamer 2011, 1e herziening' van 16 januari 2014.

Besluitpunt 3:

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

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Ruimte — Ruimtelijke Ontwikkeling

Financiële consequenties:

De gemeente moet kosten maken om tot vaststelling te komen van het bestemmingsplan 'Hoogkamer 2011, 1e herziening'; het exploitatieplan 'Hoogkamer 2011, 1e herziening' en het besluit hogere waarden Wet geluidhinder.

Deze kosten zijn voorzien in het exploitatieplan 'Hoogkamer 2011, 1e herziening'.

STEMMING

Ontwerpbesluit door de gemeenteraad in vergadering van 13 maart 2014

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- Overzicht van bijlagen, die integraal deel uitmaken van het besluit.

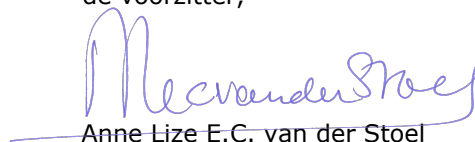
Aldus besloten in de raad van 13 maart 2014

de raad van de gemeente Teylingen,

de griffier,


R. van Dijk

de voorzitter,


Anne Lize E.C. van der Stoep

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

1. Bestemmingsplan 'Hoogkamer 2011, 1^e herziening', bestaande uit een verbeelding, regels en een toelichting.
2. Exploitatieplan Hoogkamer 2011, 1^e herziening.
3. Het besluit hogere waarden Wet geluidhinder van de Omgevingsdienst West-Holland van 9 januari 2014 voor vier extra woningen aan de te verlengen Componistenlaan.
4. Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan en ontwerpexploitatieplan 'Hoogkamer 2011, 1^e herziening' van 15 januari 2013.
5. Nota van wijzigingen ontwerpbestemmingsplan en ontwerpexploitatieplan 'Hoogkamer 2011, 1e herziening' van 16 januari 2013.