

VOORSTEL

OPSCHRIFT

Vergadering van september 2015

Besluit nummer: 2015_Raad_00062

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan 'Hoogkamer 2011, 2e herziening' en bijbehorend exploitatieplan 'Hoogkamer 2011, 2e herziening' - Besluitvormend

Beknopte samenvatting:

Met de 2e herziening van het bestemmingsplan Hoogkamer wordt de bouw van 317 woningen mogelijk gemaakt, inclusief de inrichting van de openbare ruimte. Het bestemmingsplan geeft ontwikkelaars en particulieren de mogelijkheid om het bouwproces voor de woningen te starten. Daarnaast kan de bij de woonomgeving behorende openbare ruimte worden aangelegd.

Bestemd voor:

- Commissie Ruimte

DE GEMEENTERAAD

AANHEF

Bijgevoegde bijlage(n):

- Overzicht van bijlagen die integraal onderdeel uitmaken van het besluit.
 - Zienswijze mevr. G.E. Geerlings, Hyacint 109, 2215 CT Voorhout.
 - Zienswijze Toekomstige bewoners Hyacint, nabij kruising met de Bollendreef.
 - Zienswijze M.C. Rusman en mevr. L.M. Oudshoorn, Koningin Julianalaan 51, 2273 JB Voorburg.
 - Zienswijze Liander N.V., Postbus 50, 6920 AB Duiven.
 - Zienswijze Hoogheemraadschap van Rijnland, Postbus 156, 2300 AD Leiden.
 - Zienswijze T. Teeuwen, Componistenlaan 242, 2215 ST Voorhout. (via SRK Rechtsbijstand, Postbus 3020, 2700 LA Zoetermeer, zaaknr. 1546620 A.4 RBW).
 - Zienswijze W. Jansze, Lokaalspoor 21, 6846 GN Arnhem, namens '5x Jansze').
 - Zienswijze M. Oprchal, Hyacint 83, 2215 CT Voorhout.
 - Nota van beantwoording zienswijzen, tevens Nota van wijzigingen bestemmingsplan en exploitatieplan 'Hoogkamer 2011, 2e herziening'.
 - Verbeelding bestemmingsplan 'Hoogkamer 2011, 2e herziening'.
 - Verbeelding bestemmingsplan Hoogkamer 2011, inclusief 1e en 2e herziening.
 - 1525-09-R02
 - 1525-070809-R02 geconsolideerd
 - Toelichting bestemmingsplan 'Hoogkamer 2011, 2e herziening'.
 - Exploitatieplan 'Hoogkamer 2011, 2e herziening' met 22 bijlagen.
-

MOTIVERING

Aanleiding en context:

Op 13 maart 2014 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Hooghkamer 2011, 1e herziening' met bijbehorend exploitatieplan (gewijzigd) vastgesteld.

Op 28 april 2015 heeft het college besloten het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp-exploitatieplan 'Hooghkamer 2011, 2e herziening' ter inzage te leggen. De tweede herziening van het bestemmingsplan en exploitatieplan betreft het hele plangebied Hooghkamer in Voorhout. Hierin is rekening gehouden met de einduitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 28 januari 2015 over het beroep van een appellant tegen het besluit van 13 maart 2014 wat betreft het exploitatieplan 'Hooghkamer 2011, 1e herziening'.

Met het bestemmingsplan 'Hooghkamer 2011, 2e herziening' wordt mogelijk gemaakt:

1. Een definitieve bestemming voor 195 woningen in de bouwfases 1 en 2, die al zijn gebouwd dan wel vergund door middel van omgevingsvergunningen: dit zijn de eerste twee bouwstromen in Hooghkamer op basis van de bestemmingsplannen 'Hooghkamer 2011' en 'Hooghkamer 2011, 1e herziening';
2. De bouw van 317 woningen (de derde bouwstroom) door de ontwikkelaars Van der Hulst Bouwprojecten B.V., Terra Ontwikkeling C.V., Woonstichting Stek en particuliere opdrachtgevers in bouwfases 1 en 2 door middel van directe bestemmingen (W-1, W-2 en W-3) in plaats van uit te werken globale bestemmingen.

Het exploitatieplan 'Hooghkamer 2011, 2e herziening':

1. sluit aan op het bestemmingsplan 'Hooghkamer 2011, 2e herziening';
2. heeft het programma van het bestemmingsplan uitgewerkt in een gedetailleerd deel;
3. heeft, voor zover de gronden in het ontwerp bestemmingsplan nog een uit te werken bestemming hebben, een globale inhoud;
4. heeft de gegevens van een nieuwe onafhankelijke taxatie van de inbrengwaarden door het Grondbeleid Adviesbureau Overwater (per 1 juli 2015) verwerkt;
5. bevat het boekwaardenoverzicht van de gemaakte kosten (inclusief verwervingen) en opbrengsten tot op heden.

Aan deze besluitvorming liggen de volgende overwegingen ten grondslag:

1. In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het concept-ontwerpbestemmingsplan 'Hooghkamer 2011, 2e herziening' met bijbehorend concept-ontwerpexploitatieplan 'Hooghkamer 2011, 2e herziening' 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 geen reactie gegeven. Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft per e-mailbericht aangegeven met het plan te kunnen instemmen. Van de schriftelijke reacties is verslag gedaan in de bijlagenmap bij de toelichting van het (ontwerp)bestemmingsplan.
2. Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpexploitatieplan hebben in overeenstemming met artikel 3.8. van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van 7 mei 2015 tot en met 17 juni 2015 voor een ieder ter inzage gelegen.
3. Een ieder is in de gelegenheid gesteld gedurende deze periode zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpexploitatieplan kenbaar te maken aan de gemeenteraad.

4. Van de terinzagelegging en van de mogelijkheid zienswijzen in te brengen is op 6 mei 2015 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 Hooghkamer schriftelijk kennisgeving gedaan van de terinzagelegging van het ontwerpexploitatieplan.
5. Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) is gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan het ontwerpbesluit hogere waarden Wgh ter inzage gelegd. Voor de 2e herziening is voor het bepalen van de verkeersintensiteiten gebruik gemaakt van de nieuwe versie van de Regionale Verkeer-Milieu-Kaart. Op basis van deze intensiteiten en het nieuwe stedenbouwkundige plan is voor deze 2e herziening van het bestemmingsplan een nieuw akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hiermee komt het totale aantal woningen waarvoor een hogere grenswaarde geluid nodig is op 80. Over het ontwerpbesluit zijn geen zienswijzen ingebracht. Op 31 juli 2015 neemt de Omgevingsdienst West-Holland het besluit hogere waarden Wgh voor deze woningen.

Beoogd resultaat:

Een vastgesteld bestemmingsplan 'Hooghkamer 2011, 2e herziening' met bijbehorend exploitatieplan 'Hooghkamer 2011, 2e herziening'. Hierdoor wordt de derde bouwstroom van 317 woningen met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen in Hooghkamer juridisch-planologisch en planeconomisch mogelijk gemaakt.

Argumentatie:

1.1 De zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend

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

Er zijn acht zienswijzen ingebracht, zeven over het bestemmingsplan en een over het exploitatieplan. De zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien.

1.3 De genoemde aanpassingen zijn noodzakelijk en wenselijk.

Naar aanleiding van de zienswijzen hoeft het bestemmingsplan niet te worden aangepast. Wel is een aanpassing nodig van tabellen op pag. 41 en 103 van het exploitatieplan. Tevens is een aantal zogeheten ambtshalve aanpassingen van het bestemmingsplan en het exploitatieplan nodig. Korthedshalve wordt verwezen naar de Nota van beantwoording zienswijzen, tevens Nota van wijzigingen.

2.1 Het bestemmingsplan biedt een passende bestemmingsregeling voor het gebied.

Door de verbeteringen op de woningmarkt wordt een versnelde en aangepaste ontwikkeling voorzien dan tijdens het opstellen van het bestemmingsplan 'Hooghkamer 2011, 1e herziening'. Het gaat dan om woningtypen, het uitgeefbaar gebied en de openbare ruimte. Deze wijzigingen hebben mede gevolgen voor de in de regels opgenomen aantallen en percentages (waaronder sociale woningen en particulier opdrachtgeverschap).

2.2 Er zijn wijzigingen doorgevoerd voor cultuurhistorie en de 150 kV-verbinding Luchterduinen

Er is een bouwvlak opgenomen voor een woning naast rijksmonument boerderij Jacoba van Beierenweg 126. Beide percelen met bijbehorend erf en tuin krijgen een aanduiding 'Cultuurhistorie'. Met de bijbehorende regels wordt de bescherming nagestreefd van de op deze gronden voorkomende cultuurhistorische waarden. In een deel van het tracé van de

wijkontsluitingsweg Bollendreef ligt de 150 kV-verbinding uit het Rijksinpassingsplan 'Leidingtracé Luchterduinen'. Dit deel van de 150 kV-verbinding krijgt tevens planologische bescherming in het bestemmingsplan.

3.1 Dit is op grond van Algemene wet bestuursrecht verplicht.

Alternatieven:
Niet van toepassing.

Kanttekening:
Geen.

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. Gelijkzeitig 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 met bijbehorend exploitatieplan 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 7 mei 2015 tot en met 17 juni 2015 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen over de ontwerpplannen worden ingediend. Op 20 mei 2015 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. G.E. Geerlings, Hyacint 109, 2215 CT Voorhout.
2. Toekomstige bewoners Hyacint, nabij kruising met Bollendreef.
3. M.C. Rusman en L.M. Oudshoorn, Koningin Julianalaan 51, 2273 JB Voorburg.
4. Liander N.V., M. Azzouz, Locatiecode 2CA8122, Postbus 50,6920 AB Duiven.
5. Hoogheemraadschap van Rijnland, Postbus 156, 2300 AD Leiden.
6. T. Teeuwen, Componistenlaan 242, 2215 ST Voorhout.
7. W. Jansze, namens de familie 5x Jansze, Lokaalspoor 21, 6846 GN Arnhem.
8. M. Oprchal, Hyacint 83, 2215 CT Voorhout.

Duurzaamheid:

Voor het plan Hoogkamer is in 2011 een ambitietabel duurzame stedenbouw opgesteld. De uitgangspunten van duurzaam bouwen, duurzame stedenbouw en het klimaatprogramma zijn beschreven in het bestemmingsplan Hoogkamer 2011 en blijven onveranderd van toepassing op deze partiële herziening van dat bestemmingsplan. De ambitietabel is opgenomen in de bijlagenmap bij het bestemmingsplan 'Hoogkamer 2011'.

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

VOORSTEL

Besluitpunt 1:

De zienswijzen van de indieners in behandeling nemen en deze te beantwoorden, zoals aangegeven in de Nota van beantwoording zienswijzen, tevens Nota van wijzigingen ontwerpbestemmingsplan en ontwerpexploitatieplan 'Hoogkamer 2011, 2e herziening' van 3 juli 2015.

Besluitpunt 2:

Het bestemmingsplan 'Hoogkamer 2011, 2e herziening' met identificatienummer NL.IMRO.1525.BP2015VHT07005-0401 en het ontwerp-exploitatieplan 'Hoogkamer 2011, 2e herziening' met identificatienummer NL.IMRO.1525.EXPL2015VHT07005-0401 gewijzigd vast te stellen volgens de bijgevoegde en de bij dit besluit behorende Nota van beantwoording zienswijzen, tevens Nota van wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Hoogkamer 2011, 2e herziening' en ontwerpexploitatieplan 'Hoogkamer 2011, 2e herziening'.

Besluitpunt 3:

De indieners van de zienswijzen schriftelijk het besluit over hun zienswijze 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, 2e herziening'; het exploitatieplan 'Hoogkamer 2011, 2e herziening' en het besluit hogere waarden Wet geluidhinder.

Deze kosten zijn voorzien in het exploitatieplan 'Hoogkamer 2011, 2e herziening'.

STEMMING

Ontwerpbesluit door de gemeenteraad in vergadering van 24 september 2015

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

-
- Overzicht van bijlagen die integraal onderdeel uitmaken van het besluit.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 24 september 2015.

De raad van de gemeente Teylingen,

de griffier,

de voorzitter,



Robert van Dijk



Carla G.J. Breuer

Overzicht van bijlagen die integraal onderdeel uitmaken van het besluit.

Overzicht van bijlagen die integraal onderdeel uitmaken van dit besluit.

1. Bestemmingsplan 'Hoogkamer 2011, 2^e herziening, bestaande uit de verbeelding, regels en een toelichting met bijlagen.
2. Exploitatieplan Hoogkamer 2011, 2^e herziening, met bijlagen.
3. Nota van beantwoording zienswijzen, tevens Nota van wijzigingen ontwerpbestemmingsplan en ontwerpexploitatieplan 'Hoogkamer 2011, 2^e herziening.