

## Raadsvoorstel Besluitvormend

### Vaststelling bestemmingsplan en bijbehorend exploitatieplan 'Hooghkamer 2011, 3e herziening'.

aan: de raad van de gemeente Teylingen

zaaknummer: Z-17-005429  
datum voorstel: 29 maart 2017  
datum collegevergadering: 11 april 2017  
datum raadsvergadering: 1 juni 2017  
agendapunt:  
portefeuillehouder: Bas Brekelmans  
behandelend ambtenaar: Peter van Goch  
e-mailadres: p.vangoch@hltamen.nl

### Wij stellen voor:

1. De zienswijzen van de indiener in behandeling nemen en deze te beantwoorden, zoals aangegeven in de Nota van beantwoording zienswijzen, tevens Nota van wijzigingen ontwerpbestemmingsplan en ontwerpexploitatieplan 'Hooghkamer 2011, 3e herziening' van 15 maart 2017.
2. Het bestemmingsplan 'Hooghkamer 2011, 3e herziening' met identificatienummer NL.IMRO.1525.BP2016VHT07007-0401 en het exploitatieplan 'Hooghkamer 2011, 3e herziening' met identificatienummer NL.IMRO.1525.EXPL2016VHT07007-0401 gewijzigd vast te stellen volgens de bijgevoegde en bij dit besluit behorende Nota van beantwoording zienswijzen, tevens Nota van wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Hooghkamer 2011, 3e herziening' en ontwerpexploitatieplan 'Hooghkamer 2011, 3e herziening'.
3. De indiener van de zienswijzen schriftelijk het besluit over zijn zienswijzen mee te delen en belanghebbenden te wijzen op de bestaande rechtsmiddelen.

### Inleiding

Op 24 september 2015 heeft de raad de 2e herziening van het bestemmingsplan en exploitatieplan Hooghkamer 2011 vastgesteld. Daarin waren de deelplannen 2d en 3 nog bestemd als uit te werken woongebied.

Het afgelopen jaar zijn onderhandelingen gevoerd met de ontwikkelaars Terra Ontwikkeling C.V. en Van der Hulst Bouwprojecten B.V. om te komen tot grondexploitatieovereenkomsten. Het college heeft op 21 december 2016 besloten in te stemmen met de overeenkomsten met de ontwikkelaars. Het stedenbouwkundige deelplan - als onderdeel van de overeenkomsten - vormt het stedenbouwkundig kader voor deze 391 woningen (bouwfasen 2d en 3).

Hierover bent u op 27 juni 2016 tijdens een openbare presentatie over de vierde bouwstroom Hooghkamer geïnformeerd. Dit gebied is nu als uitgewerkte woonbestemming opgenomen in de 3e herziening van het bestemmingsplan en exploitatieplan Hooghkamer 2011.

Hierin is rekening gehouden met de einduitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 9 maart 2016 over het beroep van een appellant tegen het besluit van 24 september 2015 wat betreft het exploitatieplan 'Hooghkamer 2011, 2e herziening'.

### **Bestaand kader en context**

In het coalitieakkoord 2014-2018 is de ambitie uitgesproken dat verantwoord ruimtegebruik uitgangspunt is bij alle initiatieven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Wat betreft woningbouw is afgesproken dat Hooghkamer wordt gecontinueerd. Dit plan past binnen dit beleid.

### **Beoogd effect**

Met de 3e herziening van het bestemmingsplan Hooghkamer 2011 en het bijbehorende exploitatieplan wordt de bouw van de laatste 391 woningen in Hooghkamer mogelijk gemaakt. De plannen geven de ontwikkelaars en particulieren de mogelijkheid om het bouwproces voor deze woningen te starten. Daarnaast kan de bij de woonomgeving behorende openbare ruimte worden aangelegd.

### **Argumenten**

- 1.1 *De zienswijzen zijn in de Nota van beantwoording, tevens Nota van wijzigingen, van een passende reactie voorzien.*  
Er zijn twee zienswijzen ingebracht, een over het bestemmingsplan en een over het exploitatieplan. De zienswijzen zijn in de Nota van beantwoording zienswijzen, tevens Nota van wijzigingen, samengevat en van een passende reactie voorzien. De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en exploitatieplan.
- 1.2 *De wijzigingen zijn noodzakelijk en wenselijk.*  
Er 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.*  
Het bestemmingsplan biedt het planologisch-juridisch kader voor de bouw van 391 woningen. Het exploitatieplan is hierop afgestemd.
- 3.1 *Dit is verplicht op grond van algemene wet bestuursrecht.*

### **Overwegingen**

1. Met het bestemmingsplan 'Hooghkamer 2011, 3e herziening' wordt mogelijk gemaakt:
  - Een definitieve bestemming voor 460 woningen in de bouwfasen 1 en 2, die al zijn gebouwd dan wel zijn vergund: dit zijn de eerste twee bouwstromen in Hooghkamer op basis van het bestemmingsplan 'Hooghkamer 2011' en de 1e en 2e herziening daarvan.
  - De bouw van 26 woningen nog resterend uit de eerste twee bouwstromen in Hooghkamer op basis van het bestemmingsplan 'Hooghkamer 2011' en de 1e en 2e herziening daarvan.

- De bouw van 391 woningen in bouwfase 2d en 3 door de ontwikkelaars Terra Ontwikkeling C.V. en Van der Hulst Bouwprojecten B.V. en een particuliere opdrachtgever door middel van directe bestemmingen (W-1, W-2 en W-3) in plaats van uit te werken globale bestemmingen.
2. Het exploitatieplan 'Hoogkamer 2011, 3e herziening':
    - Sluit aan op het bestemmingsplan 'Hoogkamer 2011, 3e herziening'.
    - Heeft het programma van het bestemmingsplan nu geheel gedetailleerd uitgewerkt.
    - Heeft de gegevens van een nieuwe onafhankelijke taxatie van de inbrengwaarden door Overwater Grondbeleid Adviesbureau B.V. (per 23 maart 2017) verwerkt.
    - Bevat het boekwaardeoverzicht van de gemaakte kosten (inclusief verwervingen) en opbrengsten tot op heden.
  3. In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het concept-ontwerpbestemmingsplan 'Hoogkamer 2011, 3e herziening' met het bijbehorende concept-ontwerpexploitatieplan 'Hoogkamer 2011, 3e herziening' voorgelegd aan de provincie Zuid-Holland, het Hoogheemraadschap van Rijnland, de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE), de gemeentelijke monumentencommissie en de Omgevingsdienst West-Holland (ODWH). De gemeente heeft het provinciale E-formulier voor het aanbieden van ruimtelijke plannen ingevuld. Daaruit blijkt dat er geen provinciale belangen in het geding zijn. Het Hoogheemraadschap heeft met het plan ingestemd. De RCE en de gemeentelijke monumentencommissie hebben niet gereageerd. De ODWH heeft opmerkingen geplaatst die in de paragraaf maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan zijn samengevat en van een reactie zijn voorzien.
  4. 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 16 januari tot en met 27 februari 2017 voor een ieder ter inzage gelegen.
  5. Gedurende deze periode heeft een ieder zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpexploitatieplan kenbaar kunnen maken aan de gemeenteraad.
  6. Van de terinzagelegging en van de mogelijkheid zienswijzen in te brengen is op 11 januari 2017 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 op 12 januari 2017 aan de eigenaren van gronden in het exploitatiegebied Hoogkamer schriftelijk kennisgeving gedaan van de terinzagelegging van het ontwerpexploitatieplan.
  7. Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) is gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan het ontwerpbesluit hogere waarden Wgh ter inzage gelegd. Voor de 3<sup>e</sup> herziening is voor het bepalen van de verkeersintensiteiten gebruik gemaakt van de meest recente de Regionale Verkeer-Milieu-Kaart (RVMK versie 3.0). Op basis van deze intensiteiten en het nieuwe stedenbouwkundige deelplan is voor deze 3<sup>e</sup> herziening een nieuw akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hiermee komt het aantal woningen waarvoor een hogere grenswaarde geluid nodig is op maximaal 85 woningen. Voor maximaal 83 woningen is een hogere grenswaarde geluid nodig vanwege spoorweglawaai. Op 1 juni 2017 neemt de Omgevingsdienst West-Holland, waaraan de besluitvorming over de Wgh is gemandateerd, het besluit hogere waarden Wgh voor deze woningen. Naar aanleiding van enkele ambtelijke aanpassingen in de 3<sup>e</sup> herziening van het bestemmingsplan wordt dit besluit gewijzigd vastgesteld.

## **Kanttekeningen**

Geen.

## **Financiële consequenties**

De gemeente moet kosten maken om tot vaststelling te komen van het bestemmingsplan 'Hoogkamer 2011, 3e herziening'; het exploitatieplan 'Hoogkamer 2011, 3e herziening' en het besluit hogere waarden Wet geluidhinder.

Deze kosten zijn voorzien in het exploitatieplan 'Hoogkamer 2011, 3e herziening'.

## **Aanpak, uitvoering en participatie**

Met alle eigenaren in het plangebied zijn verschillende gesprekken gevoerd.

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpexploitatieplan hebben van 16 januari tot en met 27 februari 2017 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen over de ontwerpplannen worden ingediend. Op 18 januari 2017 is een inloopavond over de ontwerpplannen gehouden. Een ieder kon tijdens deze avond vragen stellen en/of opmerkingen kenbaar maken. Belanghebbenden, raadsleden en de pers hebben deze avond bezocht.

Over het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpexploitatieplan zijn twee zienswijzen ingebracht.

Het besluit van de gemeenteraad tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan en exploitatieplan 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 bekendgemaakt.

Het bestemmingsplan, exploitatieplan en besluit hogere waarden Wgh 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, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag.

De besluiten treden in werking na afloop van de beroepstermijn of, indien gedurende die termijn beroep is ingesteld én een verzoek om voorlopige voorziening is gevraagd bij de Voorzitter van die Afdeling, nadat op dit verzoek is beslist.

## **Duurzaamheid**

Voor het plan Hoogkamer is in 2011 een ambitietabel duurzame stedenbouw opgesteld, op basis waarvan de woningen en bijbehorende openbare ruimte in de bouwfases 1 en 2 (met uitzondering van 2d) zijn en worden gerealiseerd. Een update van deze tabel geldt nu als leidraad voor de komende bouwfases 2d en 3. Deze is in het bestemmingsplan 'Hoogkamer 2011, 3e herziening' opgenomen. De ontwikkelaars hebben voor de bouwfases 2d en 3 bovendien de inspanningsverplichting op zich genomen dat gewerkt wordt volgens Greenlabel A+, inclusief gebiedslabel, bij het ontwerpen en aanleggen van de openbare ruimte met aandacht voor duurzame materialen en producten, energie en klimaat, bodemkwaliteit en waterkwaliteit, biodiversiteit en met aandacht voor de duurzame relatie tussen mens en omgeving.

## **Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)**

Dit raadsvoorstel is alleen van toepassing op de gemeente Teylingen.

### **Urgentie**

Besluitvorming is noodzakelijk vanwege de ondertekende overeenkomsten met de ontwikkelaars op 9 februari jl. en de start van de eerste bouwstromen in bouwfase 2d en 3.

### **Evaluatie**

Niet van toepassing op dit voorstel.

### **Bijlagen en achtergrondinformatie**

Overzicht van bijlagen die integraal deel uitmaken van het besluit.

1. Verbeelding ontwerpbestemmingsplan.
2. Verbeelding geconsolideerd.
3. Regels ontwerpbestemmingsplan.
4. Regels geconsolideerd.
5. Toelichting ontwerpbestemmingsplan.
6. Toelichting geconsolideerd.
7. Ontwerpexploitatieplan met 22 bijlagen.
8. Zienswijzen T. Teeuwen, Componistenlaan 242, 2215 ST Voorhout over parkeren.
9. Zienswijzen T. Teeuwen, Componistenlaan 242, 2215 ST Voorhout over inbrengwaarde.
10. Nota van beantwoording zienswijzen, tevens Nota van wijzigingen ontwerpbestemmingsplan en ontwerpexploitatieplan 'Hoogkamer 2011, 3<sup>e</sup> herziening'.
11. Verbeelding vast te stellen bestemmingsplan.
12. Verbeelding geconsolideerd.
13. Regels vast te stellen bestemmingsplan.
14. Regels geconsolideerd.
15. Toelichting vast te stellen bestemmingsplan met 21 bijlagen.
16. Toelichting geconsolideerd.
17. Vast te stellen exploitatieplan met 22 bijlagen.

namens het college van burgemeester en wethouders,

Juul J.G. Covers,  
secretaris



Carla G.J. Breuer,  
burgemeester

## Raadsbesluit

De raad van de gemeente Teylingen,  
gelezen het collegebesluit van 11 april 2017,  
gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening,

### **besluit:**

1. De zienswijzen van de indiener in behandeling nemen en deze te beantwoorden, zoals aangegeven in de Nota van beantwoording zienswijzen, tevens Nota van wijzigingen ontwerpbestemmingsplan en ontwerpexploitatieplan "Hoogkamer 2011, 3e herziening" van 15 maart 2017.
2. Het bestemmingsplan 'Hoogkamer 2011, 3e herziening' met identificatienummer NL.IMRO.1525.BP2016VHT07007-0401 en het exploitatieplan 'Hoogkamer 2011, 3e herziening' met identificatienummer NL.IMRO.1525.EXPL2016VHT07007-0401 vast te stellen volgens de bijgevoegde en bij dit besluit behorende Nota van beantwoording zienswijzen, tevens Nota van wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Hoogkamer 2011, 3e herziening' en ontwerpexploitatieplan 'Hoogkamer 2011, 3e herziening'.
3. De indiener van de zienswijzen schriftelijk het besluit over zijn zienswijzen mee te delen en belanghebbenden te wijzen op de bestaande rechtsmiddelen.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 1 juni 2017,

Robert van Dijk,  
griffier



Carla G.J. Breuer,  
voorzitter

