Bundel van de Raadsvergadering van 13 maart 2014

1 Opening

2 Teylinger dichter

2014-03-13 - 03 Goed gestemd.pdf

3 Vaststellen agenda

2014-03-06 Nieuw Concept besluit inzet algemene reserve.pdf

4 Bepalen volgorde bij stemming

5 Vragenkwartier (mondelinge vragen)

6 Spreekrecht burger (max. 30 minuten)

7 Vaststellen notulen vorige vergadering

2014-03-13 Notulen_gemeenteraad_30_januari_2014[1].pdf

8 Lijst van ingekomen stukken en mededelingen

9 Actielijst, lijst van toezeggingen en langetermijnagenda

2014-03-13_Raad_Actielijst[1].pdf

10 Regionaal beleidsplan Jeugdzorg

2014-03-13_Raad_RV_Regionaal_Beleidsplan_jeugdzorg[1].pdf

2014-02-24 WE Bijlage Regionaal Beleidsplan Transitie Jeugdzorg Holland Rijnland.pdf

2014-02-24 WE Bijlage Inspraaknota regionaal beleidsplan Transitie Jeugdzorg Holland Rijnland.pdf

2014-02-24 WE Bijlage Lokale ontwikkelagenda van het Regionaal Beleidsplan Transitie Jeugdzorg.pdf

11 Doordecentralisatie Rijnlands Lyceum Sassenheim

2014-03-13_Raad_RV_Doordecentralisatie_Rijnlands_Lyceum_Sassenheim[1].pdf

2014-02-24 WE Bijlage Rapportage verkenning doordecentralisatie Rijnlands Lyceum Sassenheim.pdf

12 Conceptprogramma RDOG HM

2014-03-13 Raad- RV_Conceptprogramma_RDOG_HM_2015[1].pdf

2014-02-24 WE Bijlage Conceptprogramma RDOG HM 2015.pdf

13 Intrekken Verordening Programmaraad Rijnland Bollenstreek

2014-03-13_Raad_RV_Intrekken_verordening_Programmaraad_Rijnland_Bollenstreek[1].pdf

14 Vaststelling Bestemmingsplan Hooghkamer 2011, 1e herziening inclusief bijbehorend exploitatieplan 'Hooghkamer 2011, 1e herziening'

2014-03-13_Raad_RV_Vaststelling_bestemmingsplan_Hooghkamer_2011-1e_herziening_en_idem_exploitatieplan[1].pdf

2014-02-25 RU Einduitspraak Hooghkamer Afdeling bestuursrechtspraak 22 januari 2014.pdf

2014-02-25 RU Overzicht_van_bijlagen die integraal onderdeel uitmaken van het besluit Hooghkamer,_1e_herz[1].pdf

2014-03-13 Raad Vaststeling bp Hooghkamer, bijlage 1 (verbeelding).pdf

2014-03-13 Vaststellen bp Hooghkamer, Bijlage_3_Toelichting_bp_Hooghkamer_2011-_1e_herz[1].pdf

2014-02-25 RU Bijlage 4 Geconsolideerde verbeelding bp Hooghkamer 2011-1e herz.pdf

2014-02-25 RU Bijlage 5 Geconsolideerde regels bp Hooghkamer 2011-1e herz.pdf

2014-02-25 RU Bijlage 6 Zienswijze Van Schooten Componistenlaan 240 Vht (bp Hooghkamer 2011- 1e herz).pdf

2014-02-25 RU Bijlage 7 Zienswijze A Jansze Oude Herenweg 16b Vht (bp Hooghkamer 2011- 1e herz).pdf

2014-02-25 RU Bijlage 8 Zienswijze Erven H Jansze JvBeierenweg 126 Vht (bp Hooghkamer 2011-1e herz).pdf

2014-02-25 RU Bijlage 9 Aanvulling op zienswijze Erven H Jansze JvBeierenweg 126 Vht (bp Hooghkamer 2011-1e herz).pdf

2014-02-25 RU Bijlage 10 Zienswijze Terra Ontw CV mbt berekening openbare verlichting (expl plan Hooghkamer 2011-1e herz).pdf

2014-02-25 RU Bijlage 11 Zienswijze Terra Ontw CV (bp Hooghkamer 2011-1e herz).pdf

2014-02-25 RU Bijlage 12 Zienswijze Teeuwen Componistenlaan 240 Vht (expl plan Hooghkamer 2011-1e herz).pdf

2014-02-25 RU Bijlage 13 Aanvulling zienswijze Teeuwen Componistenlaan 240 Vht (bp en expl plan Hooghkamer 2011-1e herz).pdf

2014-02-25 RU Bijlage 14 Zienswijze Vastgoed Teylingenmatrix BV (bp en expl plan Hooghkamer 2011-1e herz).pdf

2014-02-25 RU Bijlage 15 Zienswijze Woonstichting Stek (expl plan Hooghkamer 2011-1e herz).pdf

2014-02-25 RU Bijlage 16 Zienswijze Van der Hulst Kievitspark 34 Vht (bp en expl plan Hooghkamer 2011-1e herz).pdf

2014-02-25 RU Bijlage 17 Zienswijze Hoogheemraadschap Rijnland (bp en expl plan Hooghkamer 2011-1e herz).pdf

2014-02-25 RU Bijlage 18 Zienswijze VdHulst Bouwproj BV (expl plan Hooghkamer 2011-1e herz).pdf

2014-03-13_Raad_Bijlage_19_Nota_van_beantwoording_zienswijzen_bp_en_expl_plan_Hooghkamer_2011-1e_herz_(dd_15_jan_2014)[1].pdf

2014-03-13_Raad_Bijlage_20_Nota_van_wijzigingen_bp_en_expl_plan_Hooghkamer_2011-1e_herz_(dd_16_jan_2014)[1].pdf

2014-03-13_Raad_Bijlage_21_Besluit_Hogere_waarde_Wgh_dd_16_januari_2014_(bp_Hooghkamer_2011-1e_herz)[1].pdf

2014-03-13 Raad Bijlage_22_Exploitatieplan_Hooghkamer__2011-1e_herz_incl_bijlagen_(dd_13_mrt_2014)[1].pdf

2014-02-25 RU Brief 30 januari 2014 aan indieners zienswijzen OBP en OEP Hooghkamer 2011 1e herz .pdf

2014-02-25 RU Adreslijst bij brief 30 januari 2014 aan de indieners van zienswijzen plan Hooghkamer PVG.docx

15 Vaststelling bestemmingsplan Mennepark Sassenheim

2014-03-13_Raad RV_Vaststelling_bestemmingsplan_Mennepark_Sassenheim[2].pdf

2014-03-13 Raad RV_Bijlage_1_Bestemmingplan_Mennepark_Sassenheim_Toelichting_en_regels[1].pdf

2014-03-13 Raad _Bijlage_2_Verbeelding_bp_Mennepark_Sassenheim[1].pdf

2014-03-13 RV_Bijlage_3_Dubbelbestemmingen_en_Archeologie_bp_Mennepark_Sassenheim[1].pdf

16 Ontwerpverklaring geen bedenkingen jachthaven Spijkerboor

2014-03-13 Raad RV_Verklaring_geen_bedenkingen_jachthaven_Spijkerboor[1].pdf

2014-02-25 RU Bijlage_1_Verklaring_van_geen_bedenkingen.pdf

2014-02-25 RU Bijlage 2 Zienswijze Provincie Zuid Holland (jachthaven Spijkerboor).pdf

2014-02-25 RU Bijlage 3 Ruimtelijke onderbouwing (jachthaven Spijkerboor).pdf

2014-02-25 RU Bijlage 4 Ontwerp vergunning met de wijzigingen (jachthaven Spijkerboor).pdf

2014-02-25 RU Bijlage 5 Aanvraag (jachthaven Spijkerboor).pdf

2014-02-25 RU Bijlage 6 Fotos bestaande situatie (jachthaven Spijkerboor).pdf

2014-02-25 RU Bijlage 8 Tekening inrichting (jachthaven Spijkerboor).pdf

2014-02-25 RU Bijlage 9 Planschadeovereenkomst (jachthaven Spijkerboor).pdf

17 Verordening duurzaamheidsleningen Teylingen

2014-03-13 Raad RV_Verordening_duurzaamheidsleningen_Teylingen[1].pdf

2014-02-25 Verordening Duurzaamheidsleningen_Teylingen.pdf

18 Evaluatie beleid duurzaamheid 2010-2014

2014-03-13 Raad_RV_Evaluatie_beleid_duurzaamheid_2010-2014[1].pdf

2014-02-25 RU Bijlage Overzicht_duurzaamheidsagenda_01-01-2014[1].pdf

19 Detailhandelsvisie Teylingen 2014

2014_03_13 Raad Detailhandelsvisie Teylingen 2014.pdf

2014-02-27 BFT Bijlage Inspraakreactie ondernemers.docx

2014-02-27 BFT Bijlage Advies_detailhandelsvisie_Teylingen_10-12_ONTWERP[1].pdf

2014-02-27 BFT Bijlage Burgerpeiling_winkelen_in_Teylingen.docx

2014-02-27 BFT Bijlage presentatie_detailhandelsvisie_Teylingen,_aanvulling_na_150113.pptx

2014-02-27 BFT Bijlage Rapportage_Burgerpeiling_en_Focusgroep_detailhandel_-_Ton_Kock_-_definitieve_versie_-__21.01.2014[1].pdf

2014-02-27 BFT Bijlagenboek _10-12_ONTWERP[1].pdf

20 Wijziging Algemene Plaatselijke Verordening Teylingen

2014-03-13 Raad_RV_wijziging_APV[1].pdf

2014-02-27 BFT Bijlage Nieuwe tekst APV.pdf

2014-02-27 BFT Bijlage wijzigingen APV.pdf

2014-2-27 BFT Memo extra wijziging vwb ontheffing horeca Koudenhoord APV_febr 2014.doc

21 Uittreding gemeenschappelijke regeling Schadeschap Luchthaven Schiphol

2014-03-13 Raad_RV_Uittreding_Schadeschap_Luchthaven_Schiphol[1].pdf

2014-02-27 BFT Bijlage Brief_16_oktober_2013_Schadeschap_Luchthaven_Schiphol[1].pdf

2014-02-27 BFT Bijlage Brief_Schadeschap_16_december_2013_gemeente_Teylingen[1].pdf

2014-02-27 BFT Bijlage Collegebesluit_29_oktober_2013_nr_00671_intentieverzoek_Schadeschap_Luchthaven_Schiphol[1].pdf

2014-02-27 BFT Bijlage Schadeschap_Luchthaven_Schiphol__Ledenlijst_Algemeen_Bestuur[1].doc

2014-02-27 BFT Bijlage Schadeschap_luchthaven_Schiphol_GR_stcrt-2013-132751[1].pdf

2014-02-27 BFT Bijlage Schadeschap_Luchthaven_Schiphol_interne_vragen_14_januari_2014_Jos[1].pdf

2014-02-27 BFT Bijlage Schadeschap_Luchthaven_Schiphol_jaarstukken_2012[1].pdf

2014-02-27 BFT Bijlage Schadeschap_Luchthaven_Schiphol_reactie_14_januari_2013_secretaris_op_vragen_Jos[1].pdf

22 Verordening basisregistratie personen

2014-03-13 BFT Verordening Basisregistratie Personen Teylingen 2014.pdf

2014-03-13 Raad_Verordening_Basisregistratie_Personen_Teylingen_2014[1].pdf

23 Inzetten Algemene Reserve Vrij

2014-02-27 BFT RV Inzetten algemene reserve vrij.pdf

2014-03-13 Amendement I duurzaamheidsleningen Inzet algemene reserve vrij.pdf

2013-03-13 Amendement II duurzaamheidsleningen en vervallen geldleningen vwb inzet algemene reserve vrij.pdf

2014-03-06 Bijlage bij amendement II Nieuw Concept besluit inzet algemene reserve.pdf

24 Motie VVD Wisselwinkels

2014-03-13 Aangenomen motie wisselwinkel VVD def.pdf

25 Motie CU Regionaal beleidsplan transitie Jeugdzorg/Jeugdhulp

2014-03-13 Verworpen motie Transitiebeleid jeugdzorg CU.pdf

26 Motie CU Intratuin

2014-03-13 Motie Intratuin CU.pdf

27 Sluiting

Goed gestemd! (gemeenteraad 13-03-2014)

Goed gestemd!
ben jij van de partij?
de goede kleur
of die persoon
die je goed kent
Heel Teylingen kiest
Een nieuwe raad
Jouw toekomst
wie niet stemt,
die verliest
Cultuur en sport
welzijn en zorg
wie krijgt meer
en wie wordt gekort
Laat je stem nu horen
Aan jou de keus
Stilstaan is achteruit
dus kijk naar voren
Op persoon of partij
Landelijk of lokaal
beter voor Teylingen
of beter voor mij
Wat te zeuren op de lokale politiek
Hierbij de uitnodiging
Om je stem woensdag
In te kleuren
Er is herstel in het verschiet?
stem op 19 maart
vergeet in ieder geval
je rode potlood niet!

Teylinger Tegeltje: stemwijsheid
Als de klok een vóóruit gaat
Dat is het tevens tijd voor een nieuwe raad

gemeente TEYLINGEN

VOORSTEL

OPSCHRIFT

Vergadering van 11 maart 2014 — bestemd voor de gemeenteraad

Onderwerp:
Inzetten Algemene Reserve Vrij - Besluitvormend

Beknopte samenvatting:
In 2012 is besloten tot het vormen van een Algemene Reserve Vrij van € 5 mln. Dit betekent dat voor deze € 5 mln. geen rekening is gehouden met rente-inkomsten in de begroting. Over de besteding van een deel van deze reserve is reeds eerder besloten. Zoals aangekondigd staat in dit raadsvoorstel de besteding van een deel van dit bedrag centraal. Voorgesteld wordt om een aantal leningen vervroegd af te lossen en een budget ter beschikking te stellen voor duurzaamheidsleningen Daarmee resteert in de Algemene Reserve Vrij een bedrag van € 999.000.

Bevoegd portefeuillehouder: Leo van der Zon

Bestemd voor:
- Commissie BFT

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

AANHEF

Bijgevoegde bijlage(n):
- Begrotingswijziging inzet algemene reserve

MOTIVERING

Aanleiding en context:
Met de vaststelling van de Nota Reserves en Voorzieningen 2012 is besloten tot het vormen van een Algemene Reserve Vrij van € 5 mln. Dit betekent dat voor deze € 5 mln. geen rekening is gehouden met rente-inkomsten in de begroting. De bedoeling van dit besluit was om extra investeringen mogelijk te maken om de realisatie van het collegeprogramma te versnellen zonder het begrotingssaldo te belasten. De overweging daarbij was dat de algemene reserve voldoende robuust was en is om een deel van de reserve te besteden. Voor de besteding zijn enkele randvoorwaarden opgesteld, zie onder.

Tot op heden zijn de volgende voorstellen ten laste van de algemene reserve vrij gebracht:

Overzicht Algemene Reserve Vrij

Omschrijving	Bedrag 2013	Datum raadsbesluit	Nummer raadsbesluit
Algemene Reserve Vrij	€ 5.000.000	1-nov 2012 begr. 2013-2016	
Onttrekkingen:			
Startersleningen	€ 1.250.000-	13 december 2012	2012_Raad_00085
Openbare verlichting	€ 1.900.000-	7 februari 2013	2013_Raad_00001
Herfinanciering geldlening st.Begraafplaats	€ 62.000-	30 januari 2014	2014_Raad_00001
Saldo	€ 1.788.000		

Op dit moment resteert nog een bedrag van € 1,788 mln. Na de begrotingsbehandeling heeft het college integraal afgewogen waar de inzet van deze middelen het meest op zijn plaats is. Hierbij rekening houdend met de eerder vastgestelde randvoorwaarden.

Randvoorwaarden voor de inzet van de Algemene Reserve Vrij zijn:

1. alleen voor incidentele uitgaven;
2. de inzet van de reserve mag niet leiden tot een lastenverhoging in de exploitatie.
3. de inzet van de reserve moet bij voorkeur een structureel voordeel opleveren in de exploitatiebegroting

Beoogd resultaat:
Inzetten Algemene Reserve vrij ten behoeve van:

1. Kwijtschelden van 60% van de geldlening aan stichting Elsgeest en 80% van de geldlening aan scouting Boerhaave

2. Beschikbaar stellen van duurzaamheidsleningen

en het college de daarvoor benodigde middelen vanuit de reserve vrij ter beschikking te stellen.

Argumentatie:
1.Het kwijtschelden van een deel van de geldleningen aan stichting Elsgeest en scouting Boerhaave.

In het verleden zijn voor de financiering van het clubgebouw van de volkstuinvereniging Elsgeest en Ruitervereniging & Ponyclub de Voorruiters en het clubgebouw van scoutinggroep Boerhaave leningen verstrekt. Omdat deze clubs deze leningen niet (volledig) konden aflossen vanuit hun exploitatie is er besloten jaarlijks een bijdrage te verstrekken. In het geval van de Scouting wordt het bedrag niet uitgekeerd (wel jaarlijks een subsidiebeschikking) omdat de jaarlijkse bijdrage gelijk is aan de jaarlijkse rente en aflossing. De Voorruiters en Elsgeest krijgen een jaarlijks een bijdrage (ten behoeve van de aflossing van de lening en exploitatiekosten van het gebouw). Zij betalen huur aan de stichting Elsgeest die het gebouw beheerd en de lening aflost aan de gemeente.
In het kader van ombuigingen in het recente verleden zijn de subsidies aan stichting Elsgeest en scouting Boerhaave buiten beschouwing gebleven. De subsidies zijn bedoeld om de jaarlijkse rente en aflossing te kunnen betalen. Afschaffing van de subsidies zou met name voor de minder draagkrachtige Voorruiters (onderdeel van de stichting Elsgeest) een probleem opleveren.Met het

kwijtschelden van een deel van de geldleningen neemt de rente- en aflossingsplicht navenant af en moeten stichting Elsgeest en scouting Boerhaave in staat worden geacht om de resterende rente en aflossingslasten (naast de exploitatielasten van de clubgebouwen) zonder gemeentelijke subsidiebijdrage te kunnen voldoen.

Met het kwijtschelden van 60% van de geldlening aan stichting Elsgeest is een bedrag van € 109.499 gemoeid, en met het kwijtschelden van 80% van de geldlening aan scouting Boerhaave is een bedrag van € 178.874 gemoeid. De totale kwijtschelding bedraagt dus € 288.373.

De kwijtschelding levert voor de gemeente een jaarlijks voordeel op (tot 2035) van € 30.644. De terugverdientijd is respectievelijk 11 jaar (Boerhaave) en 7 jaar (Elsgeest). Door bovenstaande te effectueren worden alle verenigingen gelijk behandeld voor wat betreft het afbouwen van lopende subsidievormen. Bovendien wordt het onnodig rondpompen van geld een halt toegeroepen.

2. Voor het beschikbaarstellen van duurzaamheidsleningen wordt € 500.000 gevraagd ten laste van de algemene reserve vrij. De uitvoering zal plaatsvinden via de SVN (zelfde instelling die de startersleningen verzorgd). Bij het instellen van de algemene reserve vrij is afgesproken dat het kan worden ingezet voor de realisatie van de ambities. De gelden komen na verloop van tijd weer terug bij de gemeente en kunnen dan opnieuw voor andere zaken worden ingezet.

Let wel: door het vaststellen van dit voorstel wordt een bestemmingsreserve Duurzaamheidsleningen ingesteld. De daadwerkelijke besluitvorming over de introductie van deze Duurzaamheidsleningen vindt plaats via een afzonderlijk raadsvoorstel. Voor een uitgebreide toelichting wordt daarnaar verwezen.

Participatie niveau:
Geen rol

Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:

VOORSTEL

Besluitpunt 1:
Voor het laten vervallen van (deel) geldlening st. Elsgeest en (deel) geldlening scouting Boerhaave € 289.000 beschikbaar te stellen ten laste van de Algemene Reserve Vrij.

Besluitpunt 2:
Voor het verstrekken van duurzaamheidsleningen € 500.000 beschikbaar te stellen ten laste van de algemene reserve vrij en voor dit doel een bestemmingsreserve duurzaamheidsleningen in te stellen.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Advies & Ondersteuning — Bestuur, Planning & Control en Juridische Zaken

Financiële consequenties:

Het saldo van de Algemene Reserve Vrij daalt van € 1.788.000 naar € 999.000.

De uitgaven op de explotatiebegroting daalt met ingang van 2014 met € 10.644, 2015 en vanaf 2015 met € 30.644. Dit zal verwerkt worden in de begroting 2014-2017.

BIJLAGE DIE INTEGRAAL DEEL UITMAAKT VAN HET BESLUIT

- Begrotingswijziging inzet algemene reserve

Gemeente Teylingen	Raming van baten en lasten	Provincie Zuid-Holland	Begrotingsjaar nummer	2014 10

Inzetten Algemene Reserve vrij

De raad van de gemeente Teylingen

besluit:

de raming van baten en lasten voor het dienstjaar 2014 als volgt te wijzigen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 13 maart 2014

, de burgemeester , de griffier

Produkt-nummer Lasten		Nieuwe of verhoging raming	verlaging raming	2015	2016	2017
	programma 1					
6.980.111	Mutaties reserves					
60.040	storting in de reserve duurzaamheidsleningen	500.000				
	programma 2					
6.560.201	Geldlening Elsgeest					
42.401	Overige Bijdrage	110.000	14.800	-14.800	-14.800	-14.800
	programma 4					
6.210.101	Wegen					
34.306	Onderhoudswerkzaamheden		20.000	-20.000	-20.000	-20.000
	Programma 5					
6.630.102	Geldlening Boerhaave					
42.401	Overige Bijdrage	179.000	15.864	-15.864	-15.864	-15.864
	Programma 7					
6.990.101	Saldo rekening van baten en lasten					
0	Nog aan te wijzen dekkingsmiddelen	50664		50664	50664	50664
	Totaal exploitatie	**839.664**	**50.664**	**0**	**0**	**0**
	Investerings- en financieringsstaat					
7.822.003	Duurzaamheidsleningen	500.000				
56.000	kredietverleningen					
7.910.100	Algemene reserve vrij	500.000				
60.002	Onttrekking aan reserves					
7.910.100	Algemene reserve vrij	110.000				
60.002	Onttrekking aan reserves					
7.910.100	Algemene reserve vrij	179.000				
60.002	Onttrekking aan reserves					
	Totaal investeringen	**1.289.000**	**-**	**-**	**-**	**-**
	Kostenverdeelstaat					
5.900	Kapitaallasten					
22.000	Toegerekende rente over eigen financieringsmidd		30.664	30.664-	30.664-	30.664-
23.000	Afschrijvingen op geactiveerde kapitaallasten					
	Totaal kostenplaatsen	**-**	**30.664**	**30.664-**	**30.664-**	**30.664-**

Produkt-nummer	Omschrijving	Nieuwe of verhoging raming	verlaging raming	2015	2016	2017
Baten						
	programma 1					
6.980.111	Mutaties reserves	500.000				
60.002	Algemene reserve vrij					
	programma 2					
6.980.112	Mutaties reserves					
60.002	Algemene reserve vrij	110.000				
	Programma 4					
	Programma 5					
6.980.115	Mutaties reserves					
60.002	Algemene reserve vrij	179.000				
	Totaal exploitatie	**789.000**	**-**	**-**	**-**	**-**
	Investerings- en financieringsstaat					
7.910.259	Reserve Duurzaamheidsleningen	500.000				
60.040	Duurzaamheidsleningen					
7.822.004	Reserve Duurzaamheidsleningen	500.000				
56.000	Verstrekte duurzaamheidsleningen					
7.900.140	Aflossing overige langlopende leningen					
56.000	Geldlening Elsgeest	110.000				
56.000	Geldlening Boerhaave	179.000				
	Totaal investeringen	**1.289.000**	**-**	**-**	**-**	**-**
	Kostenverdeelstaat					
5.900	Kapitaallasten					
61.000	Kapitaallasten		14.800	14.800-	14.800-	14.800-
5.900	Kapitaallasten					
61000	Kapitaallasten		15.864	15.864-	15.864-	-15864
	Totaal kostenplaatsen	**-**	**30.664**	**30.664-**	**30.664-**	**30.664-**

Verslag van de openbare vergadering van de raad van de gemeente Teylingen, gehouden op donderdag 30 januari 2014 om 20.00 uur in het bestuurscentrum Voorhout

Aanwezig

Voorzitter: mevrouw A.L.E.C. van der Stoel (burgemeester)
Griffier: de heer R. van Dijk

Leden: **VVD** heren J. Bosman, L.P.G. Keeven, G.A. van der Steur, dames M de Jong, T. Jopp, S.G. van der Lubbe, M. de la Rie, C.H.C. van Steensel, M.E.I. Volten
CDA heren J.T. Keulen, G.L.C.M. van Leeuwen, P.H. Scholten, M. Zandbergen, mevrouw R.G.E. Wietsma
D66 heren R.M. Hartvelt, A.J. Verdegaal, dames R.M. Keijzer, A. Willemze
PvdA mevrouw E.W.A. Koek, heer J.H.M. Peetoom
Trilokaal heren R.M. ten Boden, D.I.H.M. Piket
Trots op Nederland heer E.F. Wegman
ChristenUnie heer F.A.J. Nederstigt

Wethouders: mevrouw C.M.L. Lambrechts
heer J.H. Stuurman
heer C.P. van Velzen
heer L.J.P. van der Zon

Verslag: mevrouw J. Kroondijk

1. Opening

De **voorzitter** opent de vergadering en wenst alle aanwezigen een heel goed 2014 toe. Zij feliciteert de heer Zandbergen met de geboorte van zijn dochter.

2. Teylinger dichter

De **voorzitter** geeft het woord aan de Teylinger dichter.

De heer **Floor** spreekt de volgende woorden:

Winterjas.

Waar liggen de schaatsen, ik heb zin;
kou waar blijf je, liefst zo ver mogelijk in de min.
Krakend ijs op de Leidse Vaart, zwart als de nacht
met de wind in de rug, maar nee, de winter wacht.
Misschien als ik het heel lief vraag,
alsjeblieft, dan wil ik de Molentocht op de Kaag.
Maar nee, de winter wacht, zin in erwtensoep met worst,
alle ijsbanen open, met koek en zopie voor de dorst.
Maar nee, de winter wacht, de bollen onder een dikke deken
geen Elfstedenkoorts in Teylingen en de thermometer blijft rond het vriespunt steken.
Straks slaat de winter een jaartje over, ik wou dat het echt, echt winter was,
Gelukkig heb ik m'n bonnetje nog van m'n nieuwe winterjas.

Hij heeft nog een tegeltje met de volgende wijsheid: *Trekt januari zonder vorst voorbij dan is het Bloemencorso pas in mei.*

De **voorzitter** dankt de heer Floor voor dit gedicht.

3. Vaststellen agenda

De **voorzitter** meldt dat de indieners van het initiatiefvoorstel Detailhandelsvisie (agendapunt 25) dit voorstel willen intrekken; het wordt van de agenda geschrapt.

De heer **Zandbergen** licht toe, dat het ernaar uitziet dat de Detailhandelsvisie nog voor de gemeenteraadsverkiezingen besproken zal worden. In november hebben de leden van de klankbordgroep gevraagd om uitstel van deze visie zodat zij een beter draagvlak onder de ondernemers konden bewerkstelligen. Nav dat verzoek hebben ChristenUnie, PvdA en CDA een initiatiefvoorstel ingediend in de commissie met het verzoek het gevraagde uitstel te verlenen. Aangezien de Winkeltijdenverordening onlosmakelijk verbonden is aan de Detailhandelsvisie was het logisch wanneer de ingangsdatum van die verordening verschoven zou worden. In de laatste vergadering van BFT bleek dat de ondernemers toenadering tot elkaar hebben gevonden en wordt de inhoud van de Detailhandelsvisie door hen gedragen; dat verheugt hem. Het is niet logisch wanneer de Winkeltijdenverordening op 1 maart ingaat en pas daarna de Detailhandelsvisie wordt behandeld in de raad; dat zou ervoor pleiten het tweede punt uit het initiatiefvoorstel te handhaven. De leden van de klankbordgroep hebben vanmiddag echter opgeroepen de ingangsdatum van de verordening niet uit te stellen, waarop de indieners besloten het initiatiefvoorstel in te trekken.

Mevrouw **Volten** vraagt zich af wat er veranderd is sinds de laatste commissievergadering waarin hierover gesproken is.

De heer **Zandbergen** antwoordt dat de ondernemers behoefte hebben aan duidelijkheid. Voorkomen moet worden dat er nu weer een discussie over de koopzondag komt, die al een aantal malen gevoerd is. Vandaar dat besloten is eea transparant en duidelijk te houden en het initiatiefvoorstel in te trekken.

Wethouder **Van der Zon** wil een wijziging op de Legesverordening aan deze agenda toevoegen aangezien de eerstvolgende raadsvergadering pas in maart is.

De **voorzitter** constateert dat de raad instemt met het verzoek van de Wethouder.

De agenda wordt conform vastgesteld.

4. Bepalen volgorde van stemming

In geval van hoofdelijke stemming zal mevrouw Willemze als eerste haar stem uitbrengen, zijnde een Voor of een Tegen.

5. Vragenkwartier

De heer **Scholten** zegt dat de gemeente Teylingen ttv de noodgedwongen verhuizing van GWS naar Warmunda een handreiking heeft gedaan richting Warmunda en een kunstgrasveld toegezegd. In de programmabegroting 2013-2016 is hier ook geld voor opgenomen. Van dat kunstgrasveld is echter nog weinig te bekennen. Er zijn contacten geweest tussen de gemeente en het bestuur van Warmunda, maar die hebben nog niet tot concrete resultaten geleid. De gemeente dient haar rol als regisseur actief op te pakken en ervoor te zorgen dat er een oplossing komt. Warmunda heeft dringend behoefte aan extra veldcapaciteit bij aanvang van het nieuwe seizoen, dus hij hoort graag deze raadsperiode van het college of dit nog is gelukt.

Wethouder **Van der Zon** zegt dat dat niet zal lukken in deze periode. Morgen heeft hij weer overleg met het bestuur van Warmunda over de voortgang van dit dossier. Hij hoopt dan weer een stap te kunnen zetten. Hij streeft ernaar in de raad van mei het kredietvoorstel voor de aanleg van kunstgras te kunnen voorleggen.

De heer **Scholten** vraagt of het qua planning dan nog mogelijk is dat dat veld in het nieuwe seizoen al gebruikt wordt.

Dat moet op zich kunnen, aldus Wethouder **Van der Zon**.

6. Spreekrecht burgers

De heer **Van Wieringen** heeft vernomen, dat er een onderzoek komt naar het parkeren bij station Sassenheim. Hij ziet die auto's toch liever bij de mensen in de straat blijven staan. Positief dat er extra parkeerplekken voor de fietsen zijn gekomen, maar een weiland waar auto's neergezet gaan worden of een 2^{e} etage, daar is hij niet voor. Hij heeft begrepen dat er een extra fietstunnel komt onder de snelweg door zodat Sassenheimers sneller bij het station kunnen zijn. Aan het begin van die plek ligt een groot parkeerterrein van zwembad De Wasbeek; kan dat terrein misschien ook bij

het onderzoek betrokken worden? Wellicht kan ook het gebruikmaken van busvervoer gestimuleerd worden en meegenomen worden in het onderzoek.

Wethouder **Van der Zon** antwoordt dat de punten van de heer Van Wieringen al in het onderzoek meegenomen worden. De parkeerplekken bij De Wasbeek liggen wel weer wat verder.

7. Vaststellen notulen van de vergadering van 12 december 2013

Het verslag wordt ongewijzigd goedgekeurd en vastgesteld.

8. Actielijst, lijst van toezeggingen, schriftelijke vragen

Geen opmerkingen.

9. Lijst van ingekomen stukken en mededelingen

Geen opmerkingen.

HAMERSTUKKEN

10. Extra subsidie Stichting Peuterspeelzalen De3Kernen
11. Verlenging beleidsplan schuldhulpverlening
12. Begrotingswijziging 2014-I ISD Bollenstreek
13. De mogelijkheid bieden om schoolgebouwen in Teylingen grootschalig te verduurzamen
14. Aanvullend voorbereidingskrediet en stand van zaken Kloppend Hart Warmond
15. Vaststelling bestemmingsplan Oude Herenweg 21
16. Grondexploitatieovereenkomst Van der Hulst
17. Start administratieve onteigeningsprocedure bedrijventerrein Oosthoutlaan
18. Uitbreiden parkeren station Sassenheim
19. Pilot project verduurzamen bestaande woningen
20. Herfinanciering leningen Stichting Begraafplaats Voorhout
21. Tussentijdse rapportage samenwerking belastingen

Deze voorstellen worden zonder beraadslaging unaniem aangenomen.

BESPREEKSTUKKEN

22. Aanpassen beleidsregels minimabeleid

EERSTE TERMIJN COLLEGE

Wethouder **Lambrechts** zegt dat de raad vorig jaar om het aanpassen van deze beleidsregels heeft gevraagd. Dit stuk zal een positieve prikkel geven aan mensen om nog actiever op zoek te gaan naar een baan. Ook maakt het de inwoners gemakkelijker om gebruik te maken van de regelingen die er zijn omdat zij niet steeds opnieuw een aanvraag hoeven te doen.
In de commissie is al besproken dat hier ook een landelijk beleid voor komt, waarschijnlijk in juli 2014, maar het lijkt erop dat dat uitgesteld wordt aangezien er nog behoorlijk onderhandeld moet worden. Zij wil echter al van start gaan met dit nieuwe beleid. Zij benadrukt wederom met klem dat door dit nieuwe beleid mensen niet gestraft worden: iedereen behoud recht op bijstand maar degenen die niet actief meewerken, worden daar niet voor beloond. Tav de kinderombudsman is in de commissie gezegd, dat kinderen op een andere wijze gefaciliteerd zouden moeten worden zodat je zeker weet dat de hulp bij hen terechtkomt. Ook dat wordt opgepakt en dat beleid zal tzt aan de raad voorgelegd worden.

EERSTE TERMIJN RAAD

Mevrouw **Koek** geeft aan tegen het voorstel te zijn, want er komt nieuw beleid aan en dat betekent binnenkort weer een aanpassing aan nieuwe beleidsregels. Er wordt van mensen iets gevraagd maar dat vraagt ook iets van de kant van de gemeente; die wederkerigheid is op dit moment onvoldoende ingevuld maar voor de PvdA wel een voorwaarde om met dit beleid te kunnen instemmen. Zij heeft meerdere malen aandacht gevraagd voor de positie van kinderen in de bijstand. Dit

soort belangrijke voorstellen wil zij integraal kunnen behandelen. Dat is de reden waarom zij samen met CDA, ChristenUnie en Trilokaal het volgende amendement indient:

"Amendement 1
Minimabeleid

De raad van de gemeente Teylingen, in vergadering bijeen op 30 januari 2014;

De fracties van PvdA, CDA, ChristenUnie en Trilokaal stellen de raad voor het volgende amendement aan te nemen over het voorgestelde nieuwe minimabeleid:

Overwegende, dat:
- *tijdens de commissiebehandeling is gebleken dat tegen het voorgestelde beleid veel weerstand bestaat bij verschillende fracties,*
- *binnen afzienbare tijd nieuw landelijk beleid rondom minimabeleid zal worden opgesteld en dat als gevolg daarvan het voorliggende minimabeleid opnieuw zal moeten worden aangepast,*
- *het beleid te eenzijdig is gericht op straf en niet op het stimuleren van mensen richting werk (vrijwilligerswerk dan wel betaald),*
- *dit beleid het idee van maatwerk voor de individuele cliënt niet ondersteunt,*
- *het beleid op zichzelf lijkt te staan en geen aandacht besteedt aan de koppeling met aanpalende beleidsterreinen van werk en schulddienstverlening waardoor het beleid te eenzijdig is gericht op financiële prikkels en niet op het stimuleren van mensen richting werk (vrijwilligerswerk dan wel betaald); ook is er geen aandacht voor mensen die minder goed financieel inzicht hebben,*
- *dat de kinderombudsman aangeeft dat een kindpakket in (bijvoorbeeld) de vorm van vouchers de voorkeur geniet boven een financiële tegemoetkoming omdat blijkt dat deze laatste vaak niet of slechts gedeeltelijk voor het kind wordt ingezet;*

<u>Concreet voorstel tot wijziging ontwerpbesluit</u>
Beslispunt 1 als volgt te wijzigen:

De volgende zienswijze uit te brengen aan de ISD Bollenstreek:

De raad van Teylingen stemt niet in met het voorgestelde minimabeleid.
De gemeenteraad verzoekt de ISD pas een nieuw beleid op te stellen op het moment dat duidelijkheid bestaat over nieuwe landelijke regels over de bijstand en alsdan rekening te houden met bovengenoemde overwegingen.

En gaat over tot de orde van de dag."

Mevrouw **Willemze** zegt dat D66 de uitgangspunten van het voorstel kan onderschrijven. Maatwerk vereist lokale beleidsvrijheid. Wil Teylingen de sociale voorzieningen voor degenen die deze echt nodig hebben voor de toekomst in stand houden dan moet werk lonend zijn. Het lijkt haar niet goed de landelijke besluitvorming omtrent de beleidsregels af te wachten, want dat werkt demotiverend en verlammend voor uitvoeringsorganisaties. Wel moet er meer aandacht komen voor het scheppen en organiseren van werk en banen, zoals ook de Cliëntenraad aangeeft. Vrijwilligerswerk is per definitie vrijwillig, maar het is niet verboden en veelal zelfs wenselijk als bijstandsgerechtigden een mogelijkheid krijgen een tegenprestatie te leveren. Dat vraagt om creativiteit en vrijheid van de medewerkers.

De heer **Nederstigt** heeft in de commissie vragen neergelegd die beantwoord zijn door de directeur van de ISD; een aantal zorgen van de ChristenUnie bleven echter onbeantwoord. Hij ziet bijv. weinig aandacht voor het op een positieve manier activeren van mensen en te veel aandacht voor repressie en sancties. Dat is de reden waarom de ChristenUnie het amendement mede indient.

Mevrouw **Wietsma** onderschrijft de grondgedachte van dit voorstel: een stimulans om mensen te activeren mee te doen in de maatschappij. Uitkeringsgerechtigden lopen nl. het risico in een sociaal isolement te geraken. Zij is er voor dat mensen naar vermogen een tegenprestatie leveren, want dat vergroot mogelijk ook de kans op terugkeer in het arbeidsproces en het is goed voor de eigenwaarde van die personen. Mensen mogen echter niet verplicht worden daartoe want niemand vraagt voor zijn lol een uitkering aan. In voorliggend stuk wordt gesproken over het wel of niet in aanmerking komen voor een persoonsondersteunend budget of een in- en uitstroompremie; het

stuk is te veel op geld gestuurd. Als mede-indiener van het amendement verklaart zij haar solidariteit aan deze groep inwoners die anders nog verder tussen wal en schip raken. Het vangnet mag geen hangmat worden en misbruik moet aangepakt worden, persoonlijk maatwerk moet goed uitgewerkt worden. Het Rijk heeft al aangekondigd dat er geen zoete broodjes gebakken zullen worden met het nieuwe beleid dat eraan komt; zij wil dat beleid afwachten.

De heer **Piket** vindt het te makkelijk om de meest kwetsbare groep nog meer aan regels te binden. Deze groep heeft – op enkele uitzonderingen na – niet bewust gekozen voor de omstandigheden waartoe zij veroordeeld zijn. Ondanks verwoede pogingen hen aan het werk te krijgen, is dat niet gelukt en dat gaat de gemeente nu opnieuw stimuleren; onbegrijpelijk. Daarnaast heeft hij twijfels over het correct toepassen van deze regels door de ISD, want dit kan willekeur in de uitvoering geven. En wat levert dit voorstel uiteindelijk op?

De heer **Wegman** vindt de toelichting van de Wethouder op de punten in het amendement niet geheel voldoende. Hij onderschrijft het algemene uitgangspunt maar zet ook twijfels bij de uitvoering, mede omdat de Cliëntenraad daar forse kritiek op heeft. Hier zou op zijn minst een zienswijze over uitgebracht moeten worden, anders kan hij het voorstel niet steunen. Over de uitvoering zou met de Cliëntenraad van gedachten gewisseld moeten worden. Weet de Wethouder hoe de andere gemeenten in de Bollenstreek hierover denken?

Mevrouw **De la Rie** zegt dat de raad aan de ISD als kader meegegeven heeft: beleid moet gericht zijn op activering en meer zelfredzaamheid. De VVD is daar ook voorstander van. Als betaalde arbeid (tijdelijk) niet mogelijk is dan dienen mensen toch actief te blijven in de maatschappij, bij voorkeur door activiteiten die zelfstandigheid en zelfredzaamheid vergroten. Betaald werk biedt de meeste kans daarop, maar dat is in deze tijd niet altijd makkelijk. Niets doen echter is juist nu geen optie; deze tijd vraagt om extra inspanning en daar mag best wat extra ondersteuning tegenover staan. Daarvoor biedt dit voorstel de ruimte. De ISD geeft aan dat dit voorstel het instrument geeft het werk te doen binnen de kaders die de raad heeft gegeven en dat dit voorstel het landelijk beleid niet in de weg zal zitten. Vandaar dat de VVD dit voorstel ook ondersteunt en niet instemt met het amendement.

TWEEDE TERMIJN COLLEGE

Wethouder **Lambrechts** antwoordt dat dit voorstel in Hillegom, Lisse en Noordwijk is aangenomen. Zij neemt het advies over om een zienswijze aan de ISD te zenden om een aantal punten aan te scherpen.

TWEEDE TERMIJN RAAD

Mevrouw **Koek** meent dat het college geen adequaat antwoord heeft gegeven op de kritiek van de Cliëntenraad vwb de begeleiding naar werk en de werkgelegenheid. De ISD registreert bijv. niet wat het opleidingsniveau is van iemand, dus hoe kan je dan iemand goed begeleiden naar werk? Zodra het Rijk regels heeft opgesteld, zullen die consequenties hebben voor het beleid alhier en dat zal dus opnieuw veranderingen met zich meebrengen voor deze groep mensen. Zij vindt het belangrijk dat mensen een bepaald bestaansminimum hebben maar blijkbaar is het nodig in Nederland hiervoor bijzondere bijstand te verlenen. Nu wordt dat extra ingezet als bonus en daarmee zegt een gemeente als Teylingen met de bijbehorende financiële positie, dat deze mensen het straks dus niet meer redden.

Mevrouw **Willemze** vraagt of de zorgpunten die mevrouw Koek zojuist heeft aangegeven, meegenomen kunnen worden in de zienswijze. Er zijn ook mensen die zeggen: mijn buurman is de hele week thuis en ik werk me drie slagen in het rond, of: om nu te gaan werken, dat levert misschien maar een euro meer op.

Mevrouw **Koek** merkt op dat dit dan toch blijkbaar een strafmaatregel is, deze minimaregels.

Mevrouw **Willemze** denkt dat het ook een stimuleringsmaatregel kan zijn.

De heer **Wegman** heeft in de commissie al aangegeven dat veel meer gestreefd moet worden naar individueel maatwerk. De Cliëntenraad is daar scherp op, misschien te scherp maar zij hebben wel een punt: bij de uitvoering moet goed naar bepaalde zaken gekeken worden.

Mevrouw **Willemze** ondersteunt het wanneer deze punten worden meegenomen in de zienswijze. Het zou nog mooier zijn wanneer gekeken wordt naar wat voor werkprojecten in deze regio van de grond zouden kunnen komen.

Mevrouw **De la Rie** begrijpt dat mevrouw Koek niet geheel tevreden is over de manier waarop dit nu bij de ISD gaat. Als die gevoelens leven dan moet daar een punt van gemaakt worden. Dat houdt overigens niet in dat dit beleid dan maar in de koelkast gezet moet worden. Het voorstel gaat over het belonen van mensen die zich inspannen en die willen, de straf geldt alleen voor mensen die echt niet willen. Het gaat hier om een inspanningsverplichting, niet een resultaatsverplichting.

Beslist wordt met 10 stemmen voor (PvdA, CDA, Trilokaal, ChristenUnie) en 14 stemmen tegen (VVD, D66, Trots) conform amendement 1; het amendement is hiermee verworpen.

Beslist wordt met 14 stemmen voor (VVD, D66, Trots) en 10 stemmen tegen (PvdA, CDA, Trilokaal, ChristenUnie) conform het voorstel van burgemeester en wethouders; het voorstel is hiermee aangenomen.

De heer **Wegman** wil achteraf een stemverklaring afleggen. Hij vindt het jammer dat hij nog geen reactie van de VVD en D66 heeft gehad.

De **voorzitter** wijst erop dat een stemverklaring alleen betrekking mag hebben op waarom wel of niet met een voorstel wordt ingestemd.

23. Aanvraag aanvullend budget voor de herinrichting Ganzenwei en Kloosterwei

EERSTE TERMIJN COLLEGE

Wethouder **Van Velzen** verwijst naar de uitgebreide behandeling in de commissie.

EERSTE TERMIJN RAAD

De heer **Peetoom** kan instemmen met het voorstel, met die kanttekening dat hij bij dit soort voorstellen duidelijk wil zien wat het oorspronkelijke budget is, waar de verhoging zit etc. De argumentatie dient ook dermate transparant te zijn dat een raadslid direct de eerste keer een goede afweging kan maken.

TWEEDE TERMIJN COLLEGE

Wethouder **Van Velzen** zegt dat het college woorden van dezelfde strekking heeft uitgesproken en hij zal hier in de toekomst beter voor waken.

Beslist wordt unaniem conform het voorstel van burgemeester en wethouders; het voorstel is hiermee aangenomen.

24. Aankoop grond Roodemolenpolder

EERSTE TERMIJN COLLEGE

Wethouder **Van der Zon** geeft aan dat het college voorstelt deze gronden aan te kopen vanwege de ideeën die er zijn. Als je die gronden in bezit hebt dan kan daar vrijer over gedroomd worden.

EERSTE TERMIJN RAAD

De heer **Piket** heeft geleerd dat je pas iets moet aanschaffen als je het ook echt nodig hebt. Dit college doet het andersom: eerst op koopjesjacht en daarna bepalen wat je ermee gaat doen. Dit is wel geld van de inwoners van de gemeente en juist in deze tijd moet daar heel zuinig mee omgegaan worden. Als deze grond binnen is, moet het klapstuk nog komen want zonder het grote middenstuk wordt het beoogde doel van het college niet bereikt. Hij denkt dat een meerderheid voorstander is van niets doen met deze grond en niets doen kost ook niets. Hij dient daarom de volgende motie in:

"Motie 1

Uitstel aankoop grond Roodemolenpolder

De raad van de gemeente Teylingen, in vergadering bijeen op 30 januari 2014;

De fractie van Trilokaal stelt de raad voor de volgende motie aan te nemen:

Overwegende, dat:
- *het in deze tijd van economische crisis en bezuinigingen bij de gemeente niet gepast is om dit soort hoge uitgaven te doen,*
- *het ernaar uitziet dat de wens van de bevolking is om de polder te houden zoals die is en dat het daarvoor niet aangekocht hoeft te worden,*
- *dat op zijn vroegst medio maart duidelijk is wat het resultaat is van de droomsessies,*
- *het einddoel voor het college hiermee nog niet bereikt is, immers het grote middenstuk zal ook nog aangekocht moeten worden, met nog meer kosten voor de gemeenschap tot gevolg;*

<u>Spreekt uit:</u>
De beslissing tot aankoop grond Roodemolenpolder (RV00086) uit te stellen tot na de gemeenteraadsverkiezingen.

En gaat over tot de orde van de dag."

De heer **Nederstigt** zegt dat veel Teylingers de Roodemolenpolder graag groen willen houden, zo ook het college. Om deze groene buffer te kunnen behouden, moet die grond nu dus aangekocht worden. Op zich een merkwaardige constructie. Door wie wordt de polder bereikt? Niet door de inwoners want die willen de polder groen houden, ook niet door de Provincie want die classificeert dit gebied als weidegebied. Af en toe wil iemand een fietspad door die polder heen trekken maar die krijgt het college er wel onder. Het college lijkt er steeds aan voorbij te gaan dat dit heel veel geld kost en dat is niet makkelijk uit te leggen aan de inwoners, zeker als bijv. wel beknibbeld gaat worden op ondersteuning van de minima. Het gras dat er nu ligt, voldoet volledig aan de uitgangspunten van inwoners, gemeente en Provincie, dus de aankoop van extra grond is op dit moment onnodig.
Hij zou motie 1 kunnen ondersteunen, maar eerst zou het voorstel in stemming gebracht moeten worden en pas daarna de motie. Een andere optie kan zijn het punt nu alsnog van de agenda afhalen en pas terug te laten keren na de raadsverkiezingen, na de droomsessies en na bekend is wat de inwoners willen.

De heer **Peetoom** stelt dat de PvdA voor het gebruik van reserves is om daar investeringen mee te doen. Om dat geld nu te stoppen in graslanden waar tzt de gemeente iets mee zou kunnen doen, dat vindt hij de verkeerde weg. De PvdA heeft tegen de eerste grondaankoop gestemd en zal nu ook tegen de tweede stemmen. Merkwaardig inderdaad dat de motie pas na het voorstel behandeld zou kunnen worden. Hij stelt voor besluitvorming aan te houden tot na de verkiezingen.
In de media las hij nog het argument, dat er anders misschien wel woningbouw aldaar gerealiseerd wordt. Waar komt dan vandaan? Hij hoopt niet dat het college dat die avond geuit heeft want er is geen enkel plan of provinciaal kader dat dat mogelijk zou kunnen maken.

De heer **Verdegaal** zegt dat de punten die hij vanavond hoort al de commissie zijn gepasseerd. D66 is voor groene buffers tussen de verschillende kernen. Hij steunt het collegevoorstel; wel vraagt hij of er ruimte is voor het uitstel zoals in de motie wordt gevraagd.

De heer **Keeven** is voorstander van goed nadenken over hoe zaken in de toekomst zouden kunnen zijn. De VVD heeft zich in de commissie akkoord verklaard met aankoop van deze grond om er zeker van te zijn dat de gemeente de regie in eigen hand houdt. Hij leest ter verduidelijking een stukje voor uit het verkiezingsprogramma van de VVD mbt de Roodemolenpolder. Daarbij kunnen zaken die nu duidelijk zijn in de toekomst niet meer zo duidelijk zijn, dus de VVD wil zekerheid en steunt het initiatief deze grond aan te kopen.

De heer **Van Leeuwen** heeft al in de commissie aangegeven voor dit voorstel te zijn. De droom van de een kan een nachtmerrie voor de ander zijn; hij wacht de evt. dromen en plannen af.

TWEEDE TERMIJN COLLEGE

Wethouder **Van der Zon** merkt ten eerste op dat niet via een motie een besluit uitgesteld kan worden. In het collegeprogramma staat dat de groene zone tussen Sassenheim en Voorhout open moet blijven. Van woningbouw aldaar is absoluut geen sprake; hij was niet bij genoemde sessie aanwezig en weet dus ook niet wat daar aan de orde is geweest. Misschien komt er wel uit de dromen dat dit weiland moet blijven, maar het is goed te bekijken waar een meerderheid voor is. Daar moet nu niet op vooruitgelopen worden.

De heer **Nederstigt** meent dat juist het college vooruitloopt op een besluit van de inwoners door nu die grond al aan te kopen.

Die twee staan volgens Wethouder **Van der Zon** los van elkaar. Het college wil de regie houden over dat stuk, ook als het weiland blijft. Het is inderdaad een strategische aankoop. Wanneer het besluit wordt uitgesteld, zou deze verkoper ervan af kunnen zien; dat is de consequentie.

TWEEDE TERMIJN RAAD

De heer **Piket** is niet overtuigd door de woorden van de Wethouder. Volgens hem is deze grond erg onaantrekkelijk voor iemand anders dan de gemeente. Hij stelt daarom voor om de aankoop uit te stellen en niet op de feiten vooruit te lopen.

Wethouder **Van der Zon** leest kranten en spreekt met collega's, en hij heeft ook andere signalen gehoord.

Volgens de heer **Piket** was iedereen op de avond hierover voorstander van het groen houden van deze polder. Wanneer gaat het grote middenstuk een rol spelen? En wat betekent dat voor de eigenaar van dat gebied?

De heer **Nederstigt** zegt richting VVD dat je inderdaad maar nooit weet wat er op termijn gaat gebeuren maar om daarom alles in eigen hand te houden, klopt niet. Eigenlijk wil de VVD ook net als de andere partijen dat die polder groen blijft, maar bij de VVD kost dat € 280.000 extra.

De heer **Keeven** wil graag dat het groen tussen Sassenheim en Voorhout open en groen blijft, en dat de gemeente de regie blijft houden over die grond.

De heer **Peetoom** zegt dat er natuurlijk verschil is tussen groen en groen, tussen gras en een gebied met een ecologische meerwaarden; het ene groen is het andere niet. De VVD spreekt in haar verkiezingsprogramma over 'groen en/of recreatie'. Hij kent vele vormen van recreatie die niet zo groen zijn maar in termen van stedenbouw grijs of rood. De argumentatie die de VVD hier aanhaalt, is een pleidooi voor een zeer actieve grondpolitiek. Op een aantal locaties kan hij zich dat wel voorstellen om bepaalde strategische ontwikkelingen mogelijk te maken maar of dat ook voor dit dossier geldt, vraagt hij zich af.

De heer **Keeven** denkt niet dat nu het onderwerp grondpolitiek aan de orde is. Tav dit stuk grond zegt de VVD: open en groen houden.

Wethouder **Van der Zon** merkt nog op dat bij actieve grondpolitiek gespeculeerd wordt op waardestijgingen en het gaat hier puur om het gebruik van de grond.

De heer **Peetoom** vindt het apart dat de VVD nu tonnen, zo niet uiteindelijk miljoenen, in een weiland wil gaan steken vanwege 'een evt. bedreiging'. Waar denkt de VVD dan aan?

De heer **Verdegaal** is voor de groene buffer tussen Sassenheim en Voorhout en ook voor andere groene buffers tussen de kernen. Hoe denkt het college over die andere groene buffers?

De heer **Nederstigt** vraagt of D66 dan ook die andere buffers wil aankopen. Vraagt D66 nu om eerst met een visie te komen alvorens grondaankopen worden gedaan? Wordt deze aankoop dan zonder visie aangekocht?

De heer **Verdegaal** antwoordt dat het college achter de aankoop van deze grond een visie heeft, lezende het stuk. Hij wil voorkomen dat in de toekomst over soortgelijke punten steeds gediscussieerd moet worden. Hij stemt in met het voorstel.

De heer **Nederstigt** vraagt zich af of het niet handiger is dit besluit uit te stellen tot er een visie ligt want hier ligt geen visie aan ten grondslag.

Daarover verschilt de heer **Verdegaal** van mening.

De **voorzitter** constateert dat een meerderheid eerst de motie in stemming wil brengen.

Beslist wordt met 5 stemmen voor (PvdA, Trilokaal, ChristenUnie) en 19 stemmen tegen (VVD, CDA, D66, Trots) conform motie 1; de motie is hiermee verworpen.

Beslist wordt met 19 stemmen voor (VVD, CDA, D66, Trots) en 5 stemmen tegen (PvdA, Trilokaal, ChristenUnie) conform het voorstel van burgemeester en wethouders; het voorstel is hiermee aangenomen.

26. Motie Vuurwerk (D66)

Mevrouw **Keijzer** zegt dat reeds in de commissie BFT uitvoerig over de motie Vuurwerk is gesproken. Zij heeft geprobeerd om nav de behandeling in die commissie een aangepaste motie op te stellen die breed gedragen zou kunnen worden. Deze luidt als volgt:

"Motie 1
Vuurwerk

De raad van de gemeente Teylingen, in vergadering bijeen op 30 januari 2014;

De fractie van D66 stelt de raad voor de volgende motie aan te nemen:

Overwegende, dat:
- *vuurwerk afsteken tijdens de jaarwisseling een traditie is (vrijheid/blijheid),*
- *bij elke jaarwisseling sprake is van explosief, overlastgevend, schadeveroorzakend en veelal illegaal zwaar tot zeer zwaar consumentenvuurwerk,*
- *het afsteken van vuurwerk door consumenten al jaren (ernstig) letsel veroorzaakt met name bij jongeren,*
- *(huis)dieren door het vuurwerkspektakel behoorlijk gestrest kunnen raken,*
- *het afgestoken vuurwerk slecht is voor het milieu (afval, vernieling, geluidsoverlast, luchtvervuiling etc),*
- *een professionele vuurwerkshow zou kunnen bijdragen aan een rustiger jaarwisseling en een veiliger alternatief kan zijn voor het afsteken van vuurwerk door burgers op straat,*
- *een verbod op de productie van zwaar (il)legaal consumentenvuurwerk kan bijdragen aan een veiligere jaarwisseling, minder letsel en minder stress;*

Verzoekt het college:

1. *Vóór 1 juli 2014 een notitie over vuurwerkbeleid voor te leggen waarin onder meer :*
   - *de vraag wordt beantwoord of er redenen zijn om (nieuw) vuurwerkbeleid te formuleren voor de gemeente Teylingen, daarbij de overwegingen van deze motie betrekkend en tevens in te gaan op de mogelijkheden van aanpassing van het bestaande vuurwerkbeleid,*
   - *de mogelijkheden worden aangegeven van het intensiveren van de (regionale) controle en (regionale) handhaving op te vroeg afgestoken (il)legaal vuurwerk,*
   - *wordt ingegaan op de mogelijkheden van een centraal georganiseerd vuurwerk tijdens de jaarwisseling én het draagvlak daarvoor, zo mogelijk in samenwerking met sponsoren,*
   - *wordt ingegaan op de mogelijkheden tot extra voorlichting aan vuurwerkconsumenten (ook op scholen),*
   - *een raming van kosten en opbrengsten is opgenomen (zowel financieel als maatschappelijk).*

2. *Het Kabinet op te roepen snel met de besluitvorming rond nieuwe vuurwerkregels te beginnen en een verbod op de productie van zwaar consumentenvuurwerk in Europa aanhangig te maken.*

En gaat over tot de orde van dag."

EERSTE TERMIJN COLLEGE

Wethouder **Van der Zon** zegt dat er het afgelopen jaar terecht veel aandacht voor vuurwerk is geweest in de politiek en media, maar in de motie wordt nogal wat gevraagd. Hij roept op daar wat voorzichtiger mee om te gaan, want op dit moment vindt al veel overleg plaats tussen burgemeesters en ministers. Het is goed de ontwikkelingen die daarin plaatsvinden te volgen maar het lijkt hem beter die gesprekken af te wachten. Er staan nl. ook zaken in de motie die de gemeente niet zelf kan regelen aangezien het landelijk beleid betreft, bijv. het vervangen van het vuurwerk door centraal vuurwerk. Die discussie wordt bij de landelijke overheid gevoerd.

Mevrouw **Keijzer** vindt dat de Wethouder nu erg vooruitloopt op de uitwerking van de motie. Het gaat er haar om, dat voor een actie als Serious Request met moeite € 17 miljoen wordt opgehaald maar vervolgens wel voor € 67 miljoen aan vuurwerk de lucht in wordt geschoten.

Daarom roept Wethouder **Van der Zon** ook op voorzichtig te zijn met een notitie waar dit allemaal in opgenomen zou moeten worden want het is heel complex. Teylingen moet niet de illusie hebben dit in zijn algemeenheid op te kunnen lossen. Eerst moet er landelijk meer helderheid komen. Daarbij kan deze raad niet het Kabinet oproepen tot besluitvorming over nieuwe vuurwerkregels.

EERSTE TERMIJN RAAD

Het is volgens mevrouw **Volten** duidelijk dat het maatschappelijk draagvlak tav het afsteken van vuurwerk behoorlijk in beweging is, gelet ook op de mails nav de motie. De VVD pleit ervoor de landelijke ontwikkelingen op dit gebied actief te gaan volgen en actief te bekijken wat mogelijk is in Teylingen, maar nu niet te hard te gaan lopen of ambtelijke capaciteit hierop inzetten.

De heer **Ten Boden** vindt de gedachte achter deze motie positief, maar hij ziet net als de Wethouder ook punten in de motie die in strijd kunnen zijn met landelijk beleid. Het is al lastig genoeg parkeren te handhaven in Teylingen, dus waar moeten de mensen vandaan gehaald worden om dit op te pakken. Daarnaast kost het organiseren van een groot centraal vuurwerk de inwoners ook weer geld, dus ook hij wil wachten op het landelijk beleid. Punt 2 zou hij kunnen steunen maar het gaat dan wel om knalvuurwerk, niet om siervuurwerk.

Mevrouw **Keijzer** benadrukt dat zij hier doelt op de productie van zwaar illegaal vuurwerk. Zolang dat elders in Europa wordt geproduceerd, komt dat ook in Nederland terecht.

De heer **Scholten** kan zich vinden in de overwegingen in de motie. Het lijkt hem goed als het college onderzoekt of de nadelen van het afsteken van vuurwerk ook in Teylingen zo aanwezig zijn. Hij wijst ook op de punten die mevrouw Hooghout uit Warmond heeft aangedragen over dit onderwerp; ook die punten zouden in de notitie meegenomen moeten worden.

De heer **Peetoom** zegt tav de motie dat er helemaal niet zo veel beren op de weg zijn. Het college wordt verzocht voor 1 juli een notitie over vuurwerkbeleid voor te leggen, waarin de vraag wordt beantwoord of er redenen zijn om vuurwerkbeleid te formuleren voor de gemeente Teylingen. Als er landelijk wat meer duidelijkheid is over de regels, zou best bekeken kunnen worden wat de consequenties daarvan voor Teylingen kunnen zijn. Die vraag zou prima in een korte notitie beantwoord kunnen worden. Hij ziet dus niet in waarom de Wethouder zo zwaar aan dat voorstel tilt. De vraag is wel of er straks voor iedere kern een centraal vuurwerk georganiseerd gaat worden of dat dat bijv. zou rouleren. In de commissie noemde hij het voorbeeld uit Beetsterzwaag, waar de bevolking de organisatie ervan op zich neemt; dat is ook een mogelijkheid.

Mevrouw **Volten** merkt op dat er niets meer over illegaal vuurwerk geschreven hoeft te worden want illegaal is illegaal.

De heer **Peetoom** meent dat het juist om de handhaving gaat. Als de handhaving in de dagen rond Oud & Nieuw wat meer hierop ingezet zou moeten worden dan heeft dat ook de consequentie, dat dat elders in het jaar wat minder gedaan kan worden. Je kunt nu eenmaal niet overal tegelijkertijd zijn.

De heer **Wegman** vindt de motie sympathiek maar hikt wel aan tegen wat in Europa en landelijk gedaan zou moeten worden. Als voor 1 juli een startnotitie opgesteld wordt met wat hapklare brokken voor de eerstkomende jaarwisseling dan zou dat mooi zijn mits dit niet te veel tijd en geld

kost. Hij denkt dan aan handhaving, controle, samenwerking in de regio en landelijke punten die spelen.

De heer **Nederstigt** meent dat er niet zo veel tijd in een startnotitie hoeft te gaan zitten. Hij wil weten wat wel mogelijk is en niet wat allemaal niet mogelijk is. De Wethouder heeft tot 1 juli dus de aanstaande rapporten kan hij daar ook bij betrekken.

Mevrouw **Keijzer** heeft veel suggesties gehoord die de Wethouder kan meenemen in de notitie. Het enige wat zij inderdaad vraagt is of er redenen zijn om in Teylingen een vuurwerkbeleid op te stellen.

TWEEDE TERMIJN COLLEGE

Wethouder **Van der Zon** denkt niet dat de raad genoegen neemt met alleen een ja of nee op de vraag die gesteld wordt in de motie. Teylingen moet ook niet het idee hebben met deze motie de wereld te kunnen veranderen. Uiteraard kan hij antwoord geven op de gestelde vraag en een start-notitie opstellen. Over het vuurwerkbeleid zijn ook al afspraken gemaakt in het handhavingsbeleid en die moeten inderdaad goed uitgevoerd worden.

De heer **Peetoom** vraagt of de Wethouder een punt in de motie ziet staan die het college in de problemen zou brengen qua verwachtingsmanagement wanneer het om een eenvoudige notitie zou gaan.

De twee laatste punten, aldus Wethouder **Van der Zon**.

Mevrouw **Keijzer** verzoekt de voorzitter de vergadering te schorsen.

Mevrouw **Volten** geeft aan dat de VVD graag punt 2 zou schrappen uit de motie.

De **voorzitter** schorst de vergadering (21.55-22.05h).

De **voorzitter** constateert dat de motie als volgt wordt gewijzigd:

"Motie 1a
Vuurwerk

De raad van de gemeente Teylingen, in vergadering bijeen op 30 januari 2014;

De fractie van D66 stelt de raad voor de volgende motie aan te nemen:

Overwegende, dat:
- *vuurwerk afsteken tijdens de jaarwisseling een traditie is (vrijheid/blijheid),*
- *bij elke jaarwisseling sprake is van explosief, overlastgevend, schadeveroorzakend en veelal illegaal zwaar tot zeer zwaar consumentenvuurwerk,*
- *het afsteken van vuurwerk door consumenten al jaren (ernstig) letsel veroorzaakt met name bij jongeren,*
- *(huis)dieren door het vuurwerkspektakel behoorlijk gestrest kunnen raken,*
- *het afgestoken vuurwerk slecht is voor het milieu (afval, vernieling, geluidsoverlast, luchtvervuiling etc),*
- *een professionele vuurwerkshow mogelijk zou kunnen bijdragen aan een rustiger jaarwisseling en een veiliger alternatief kan zijn voor het afsteken van vuurwerk door burgers op straat;*

Verzoekt het college:

1. *Vóór 1 juli 2014 een notitie over vuurwerkbeleid voor te leggen waarin onder meer :*
   - *de vraag wordt beantwoord of er redenen zijn om (nieuw) vuurwerkbeleid te formuleren voor de gemeente Teylingen, daarbij de overwegingen van deze motie betrekkend en tevens in te gaan op de mogelijkheden van aanpassing van het bestaande vuurwerkbeleid,*
   - *de mogelijkheden worden aangegeven van het intensiveren van de (regionale) controle en (regionale) handhaving op te vroeg afgestoken (il)legaal vuurwerk,*

- *wordt ingegaan op de mogelijkheden van een centraal georganiseerd vuurwerk tijdens de jaarwisseling én het draagvlak daarvoor, zo mogelijk in samenwerking met sponsoren,*
- *wordt ingegaan op de mogelijkheden tot extra voorlichting aan vuurwerkconsumenten (ook op scholen).*

En gaat over tot de orde van dag."

Beslist wordt met 22 stemmen voor (VVD, D66, PvdA, CDA, ChristenUnie, Trots) en 2 stemmen tegen (Trilokaal) conform motie 1a; de motie is hiermee aangenomen.

27. 1e Wijziging Legesverordening agv de nieuwe Paspoortwet

Beslist wordt zonder beraadslaging unaniem conform het voorstel van burgemeester en wethouders; het voorstel is hiermee aangenomen.

28. Sluiting

Mevrouw **Keijzer** wil namens de raadsleden en griffier het woord richten tot de heer Peetoom.
City planning, betrokken, inhoudelijk, rationeel, gedreven, spelletjesgek, IT-architectuur, respectvol, serieus, steekhoudende argumenten, nestor, schrijven is schrappen, Ubbo Emmius – Joost mag weten wie dat is – en altijd die stropdas. Joost Peetoom houdt van Marije, de kinderen, boeken en atlassen. Hij heeft zijn rol als nestor en plaatsvervangend raadsvoorzitter met waardigheid vervuld. De raad is hem daarvoor dank verschuldigd en dat wil zij onderstrepen met een cadeautje. Dank, cadit quaestio.

De heer **Peetoom** dankt mevrouw Keijzer en de raadsleden hartelijk hiervoor. Het had absoluut niet gehoeven maar deze verrassing is wel heel erg leuk. Het is ook tekenend hoe dit gezelschap met elkaar om gaat. Soms kan fel tov elkaar geacteerd worden, maar de onderlinge verhoudingen waren goed. Dat compliment verdient de gehele raad.

De **voorzitter** sluit onder dankzegging de vergadering om 22.10h.

Aldus besloten in de raad van 13 maart 2014

de raad van de gemeente Teylingen,

de griffier, de voorzitter,

R. van Dijk Anne Lize E.C. van der Stoel

2014-01

Raadsvergadering 13 maart 2014

Actielijst/lijst van toezeggingen raad en commissies, schriftelijke vragen en openstaande moties

(actiepunten worden opgenomen en afgevoerd indien als zodanig geconcludeerd door de raad c.q. commissie).

gemeente TEYLINGEN

Commissie Welzijn

	Datum Ontvangst	Actie/toezegging	College	Afgesproken afhandeldatum
w.31	26 nov 12	Halfjaarlijks rapporteren/monitoren effecten Wmo beleid	Lambrechts	aug 2014
w.32	26 nov 12	Op de hoogte gehouden worden van mogelijke toekomstige afname van het gebruik van de regiotaxi ten gevolge van de prijsstijgingen (middels de nieuwsbrief)	Lambrechts	14 apr 2014
w.10	09 sep 13	Staza proces 't Onderdak: o.a. brandveiligheid, schoonmaak, duurzaamheid	Lambrechts	
w.11	16 sep 13	Terugkoppeling over gebruik regeling "extra bezoek schoolarts 14-16 jarigen" in het kader Gezamenlijk inschatten van de Zorgbehoefte GIZ (RDOG HM)	Lambrechts	Medio 2014
w.14	15 nov 13	Acties voortkomende uit het WMO onderzoek naar de sociale kracht van Teylingen	Lambrechts	14 apr 2014
w.15	15 nov 13 / 24 feb 14	Politiek bestuurlijke planning voor de decentralisaties, met o.a. procesnota werk en bijeenkomst met professionals over jeugdzorg.	Lambrechts	14 april 2014
w.16	14 jan 13	Brede conferentie schulddienstverlening n.a.v. opiniërende discussie	Lambrechts	Mei 2014

Commissie Ruimte

	Datum Ontvangst	Actie/toezegging	College	Afgesproken afhandeldatum
R. 02	15 okt. 13	Het college zal de gevraagde regio-stukken toesturen (presentatie zuidvleugel; concept-voorstel HOV Z-H Noord; concessie Z-H Noord)	Stuurman	Zodra beschikbaar in zijn totaliteit
R.04	14 jan. 13	Op verzoek van de PvdA zoekt het college uit waar de verschillen zitten tussen de prognoses van het planbureau leefomgeving en de door de gemeente gehanteerde cijfers.	Stuurman	25 februari 2014

Commissie BFT

	Datum	Actie/toezegging	College	Afgesproken afhandeldatum
Bft 13	19 jun 2013/16 okt 2013	Brief VNG cameratoezicht/Live view (ingekomen stuk 7) Met nadere achtergrondinformatie en discussiestuk van het college agenderen voor cie BFT . 16 okt 2013: besproken tijdens presentatie woninginbraken: notitie komt beschikbaar dec 2013.	V.d. Zon/burgemeester	Dec 2013
Bft 15	16 okt 2013	Stand van zaken burgerparticipatie	V.d. Zon	Vast actiepunt
Bft 16	31 okt 2013	Evaluatie Drank en Horecaverordening. Afgesproken in raad 31 oktober 2013	V.d. Zon	Sept 2014
Bft 17	30 januari 2013	Motie Vuurwerk 4.0 Vóór 1 juli 2014 notitie over vuurwerkbeleid voor te leggen	Vd Stoel	Vóór 1 juli 2014
BFT 18	27 feb 2014	Aanpassing evaluatie bloemencorso met aanvullende vragen vanuit de cie BFT	V. Velzen	Mei 2014 (Vóór kadernota)

BFt 19	27 feb 2014	Stand van zaken alsnog realiseren glasvezel	V. Velzen	September 2014

Aangenomen, maar nog niet afgehandelde moties

	Datum raad	Actie/toezegging	Commissie	Afgesproken afhandeldatum
2011-04	23-06-11	Motie Een groener Hooghkamer, oproep te afgesproken bomennorm te hanteren	Ruimte	Toekomst (geen einddatum te geven)
2011-05	23-06-11	Motie 40% Betaalbaar in Hooghkamer	Ruimte	Toekomst (geen einddatum te geven)
2012-06	01-11-2012	Duurzaam Bouwen Plus (duurzaam onder aandacht blijven brengen en verleiders inbouwen)	Ruimte	Trilokaal komt hier op terug.
2012-09	08-11-2012	Ruïne van Teylingen (behouden ruïne als icoon voor Teylingen)	Ruimte	Is aangehouden.
2012-10	13-12-2012	Digitale dialoog	Bft	Meenemen in evaluatie initiatiefvoorstel brede inzet communicatie (dec 2013).
2013-02	2013-02-07	Centralisatie milieustraat - Ruimere openingstijden milieustraat	Ruimte	Volgt memo over.
2013-03	2013-04-25	Oproep gezamenlijk onderzoek en kosten/batenanalyse Bloemencorso	BF&T	juni/november
2013-04	2013-07-04	Onmiddellijk overgaan tot het verstrekken van langlopende vergunningen	BF&T	
2013-05	2013-09-26	Verenigingen, stichtingen en reclamebeleid	BF&T	
2013-06	2013-09-30	Bestuurlijke toekomst Duin- en Bollenstreek: Aanvullingen voor de uitwerking van de gemeenschappelijke regeling	BF&T	
2013-07	2013-09-30	Bestuurlijke toekomst Duin- en Bollenstreek: Gezamenlijke missie, visie en strategie ontwikkelen	BF&T	
2013-08	2013-10-31	Motie Subsidiebeleid Back to basics	Welzijn	14 april 2014
2013-09	2013-11-07	Ondernemerschap (VVD)	BF&T	
2013-10	2013-11-07	Oefenen 1 gezin 1 plan 1 regisseur (PvdA, CDA en D66)	Welzijn	
2013-11	2013-11-07	Extra middelen voor armoedebeleid (PvdA, CDA)	Welzijn	Begin 2e kwartaal 2014
2013-12	2013-12-12	Resultaten actiepunten lokaal gezondheidsbeleid 2007- 2011 (CDA, Trilokaal, D66, VVD)	Welzijn	
2013-13	2013-12-12	Rookvrije schoolpleinen (CDA, Trilokaal, D66)	Welzijn	
2013-14	2013-12-12	De woningmarkt in Teylingen (VVD) (meetbare/smart doelstellingen energiezuinige woningen, duurzaam materiaalgebruik, duurzame wijkontwikkelling)	Ruimte	
2014-01	2014-01-30	Motie Vuurwerk 4.0 (D66)	BFT	Vóór 1 juli 2014

Openstaande initiatief voorstellen:

	Datum Ontvangen	Inhoud vraag	Datum uitgezet in organisatie/weth ouder	Afgesproken afhandeldatum	afgehandeld
2012- 01	2012-02-09	Aanleg glasvezelnetwerk (CDA)	09-02-2012	In afwachting onderzoek	
2012-05	2012-06-21	Brede communicatie met inwoners (VVD, D66, CDA).	21-06-2012	Zie raadsmededeling 2012/30 In afwachting van voorstel aan	

				presidium	
2013-02	2013-09-30	Stimulans om meer en gezond te bewegen (D66, Trilokaal, Belang van Teylingen)	31-10-2013	Commissie welzijn 14 april 2014	

Schriftelijke vragen

	Datum Ontvangen	Inhoud vraag	Datum uitgezet in organisatie/wethouder	afgehandeld
		(alle schriftelijke vragen zijn in te zien op www.teylingen.nl/bis)		
2014-01	2014-01-03	Compensatie voor chronisch zieken en gehandicapten (CDA)	2014-01-03	2014-01-29
2014-02	2014-01-08	CO2-reductie doelstelling in de duurzaamheidsagenda (PvdA) (97102)	2014-01-08	2014-02-25
2014-03	2014-01-14	Onderhoudstoestand Zijldijk te Warmond (DCA)	2014-01-14	2014-01-29
2014-04	2014-01-27	Gevolgen van de mondiale top in Den Haag voor de bereikbaarheid van Teylingen (ChristenUnie)	2014-01-27	2014-02-18
2014-05	2014-02-18	Woninginbraken (VVD)	2014-02-18	
2014-06	2014-02-18	Vragenlijsten GGD	2014-02-19	
2014-07	2014-03-03	Seniorenhuisvesting (PvdA)	2014-03-03	
2014-08	2014-03-10	Misdaadcijfers in Teylingen (VVD)	2014-03-10	

Datum bijstelling: 12 maart 2014

Aldus besloten in de raad van 13 maart 2014

de raad van de gemeente Teylingen,

de griffier, de voorzitter,

R. van Dijk Anne Lize E.C. van der Stoel

gemeente TEYLINGEN

VOORSTEL

OPSCHRIFT

Vergadering van maart 2014

Besluit nummer: 2014_Raad_00018

Onderwerp:
Regionaal Beleidsplan jeugdzorg - Besluitvormend

Beknopte samenvatting:
De concept jeugdwet verplicht gemeenten op regionaal niveau samen te werken op het gebied van enkele specialistische zorgvormen. Er moet een regionaal beleidsplan transitie jeugdzorg vastgesteld worden. Dit beleidsplan ligt nu ter instemming voor.

Vanuit de projectorganisatie 3D, waarin de gemeenten Hillegom, Katwijk, Lisse, Noordwijk, Noordwijkerhout en Teylingen participeren, is een ontwikkelagenda 2015 toegevoegd aan het regionale beleidsplan. In deze ontwikkelagenda wordt aangegeven of er gevolgen voor het subregionale en/of lokale beleid zijn.

DE GEMEENTERAAD

AANHEF

Bijgevoegde bijlage(n):
- Lokale ontwikkelagenda jeugd
- Regionaal Beleidsplan Transitie Jeugdzorg Holland Rijnland
- Inspraaknota regionaal beleidsplan Transitie Jeugdzorg Holland Rijnland

MOTIVERING

Aanleiding en context:
Gemeenten worden vanaf 2015 verantwoordelijk voor zowel het begeleiden, behandelen als het beschermen van de jeugd tot 18 jaar en daarmee voor alle jeugdhulp. Het maken van een beleidsplan voor de jeugdhulp is een wettelijke plicht voor gemeenten. De concept jeugdwet verplicht gemeenten op regionaal niveau samen te werken op het gebied van enkele specialistische zorgvormen.

De gemeenten in Holland Rijnland bereiden zich gezamenlijk voor op de transitie jeugdzorg. Een resultaat van deze voorbereiding is het Regionale Beleidsplan transitie jeugdzorg. Dit beleidsplan is gebaseerd op de besluiten die in eerdere portefeuillehoudersoverleggen in Holland Rijnland verband

zijn genomen. Diverse regionale bijeenkomsten voor cliënten, huidige zorgaanbieders, gemeenteraden en huidige financiers op alle onderdelen van de transitie zijn input geweest voor dit regionale beleidsplan.

Vanuit de projectorganisatie 3D, waarin de gemeenten Hillegom, Katwijk, Lisse, Noordwijk, Noordwijkerhout en Teylingen participeren, is een ontwikkelagenda 2015 toegevoegd aan het regionale beleidsplan. In deze ontwikkelagenda wordt aangegeven wat het regionale beleid betekent voor de subregionale en/of lokale uitwerking.

Beoogd resultaat:
Vaststellen van de beleidskaders. Deze beleidskaders zijn de basis voor de uitwerking van de jeugdhulp in onze regio.

Argumentatie:

1.1 *De gemeenteraad is bevoegd tot het vaststellen van beleidskaders.*

Het maken van een beleidsplan voor de jeugdhulp is een wettelijke plicht voor gemeenten. De jeugdwet verplicht gemeenten op regionaal niveau samen te werken op het gebied van enkele specialistische zorgvormen.

Vooruitlopend op het van kracht worden van de wet per 1 januari 2015 regelt artikel 12.6 van de Jeugdwet dat artikelen 2.2, 2.8, 2.12, 3.3, 10.4, 10.5, 10.6 en 12.4 (o.a. beleidsplan en verordening) in werking treden op de dag na de datum van uitgifte van het Staatsblad waarin zij wordt geplaatst. De overige artikelen van deze wet treden in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip, dat voor de verschillende artikelen of onderdelen daarvan verschillend kan worden vastgesteld.

1.2 Deze beleidskaders zijn de basis voor de uitwerking van de jeugdhulp in de regio.

In dit beleidsplan wordt beschreven hoe de gemeenten in Holland Rijnland het jeugdhulpsysteeem vorm willen geven en hoe daarbij in gezamenlijkheid willen optreden. Daarnaast kent elke gemeente haar eigen lokale beleid en accenten, vooral op het gebied van inpassing in lokale structuren en preventie. Dit beleidsplan beschrijft de regionale uitgangpunten en afspraken.

Dit beleidsplan geeft vooral de grote kaders aan. Het geeft de richting en de vorm aan, waarbij een groot aantal zaken nog in de praktijk moet worden uitgewerkt. Dat gebeurt in 2013, 2014 en 2015, maar ook in de jaren na 1 januari 2015. Een transitie van deze omvang is een langdurig, complex en intensief proces dat ook om een lange adem en flexibiliteit vraagt. In 2014 zullen als aanvulling op dit beleidsplan uitvoeringsnotities verschijnen.

Aan de bijlagen is een eerste versie van een ontwikkelagenda toegevoegd, deze maakt inzichtelijk wat het regionaal beleidsplan betekent voor het subregionale- en/of lokale beleid. De ontwikkelagenda wordt nader uitgewerkt in een uitvoeringsplan voor de komende jaren waarin één en ander inhoudelijk en financieel nader uitgewerkt is. Dit uitvoeringsplan is volgens planning gereed in het derde kwartaal 2014. De raad wordt, net als organisaties, cliënten en adviesraden, de komende jaren betrokken bij de invulling van de ontwikkelagenda.

Kanttekening:

1. De Tweede Kamer heeft in oktober ingestemd met de Jeugdwet, de Eerste Kamer streeft er naar het wetsvoorstel op 28 januari 2014 in hun plenaire vergadering te behandelen, er is een eventuele uitloop mogelijk tot 19 februari 2014.

Indien de wet aangenomen wordt kan dit voorstel in de raad behandeld worden. Bij verwerping of uitstel in de Eerste kamer zal de behandeling van het raadsvoorstel geannuleerd of uitgesteld moeten worden.

2. Uitgangspunt is dat de uitvoering van het beleidsplan Transitie Jeugdzorg binnen de door het Rijk aan gemeenten verstrekte middelen plaats zal vinden. Ondanks dit uitgangspunt is er een risico dat het budget van het Rijk niet volstaat.
3. In het beleidsplan zijn voornemens opgenomen die transformatie inhouden en bezuinigingen moeten afvangen. Deze voornemens zijn echter nog niet gekwantificeerd, dit is gezien de nu beschikbare gegevens nog niet mogelijk.
4. Indien bezuinigd wordt op preventieve taken op het sociaal domein, kan dit consequenties hebben voor de transitie jeugdzorg.

Aanpak / uitvoering:

- Het regionaal beleidsplan transitie jeugdzorg “Hart voor de jeugd” is in alle gemeenten in Holland Rijnland in de inspraak geweest. De inspraakreacties zijn verwerkt in deze versie van het regionaal beleidsplan. De inspraaknota is toegevoegd aan de bijlagen.
- Dit regionaal beleidsplan ligt in februari/maart ter vaststelling in alle gemeenteraden in Holland Rijnland. Mochten er uit de vaststellingsronde inhoudelijke wijzigingen voortkomen dan zal het regionaal beleidsplan (uiteraard) opnieuw aan de gemeenteraad ter besluitvorming voorgelegd worden. Indien er, ten opzichte van de versie die nu voorligt, slechts taaltechnische wijzigingen plaatsvinden zal het definitieve beleidsplan ter kennisname naar u worden verzonden.
- Na de raadsvergaderingen zal een persbericht vanuit de projectorganisatie 3D, over het vaststellen van het regionaal beleidsplan transitie jeugdzorg, aan de lokale pers worden aangeboden en geplaatst worden op de gemeentelijke websites.

Participatie niveau:

Initiatiefnemer, Beleidseigenaar

Duiding participatie niveau:

Dit beleidsplan is het product van een lang en intensief proces waarbij nauw overleg is gevoerd met cliënten, huidige zorgaanbieders en huidige financiers (provincie, zorgkantoor en zorgverzekeraar) op alle onderdelen van de transitie.

Er zijn werkbezoeken georganiseerd aan jeugdzorginstellingen in de regio, er is een regionale visie opgesteld en er is een toekomstmodel voor de regio ontwikkeld.

Er zijn regionale informatiebijeenkomsten georganiseerd voor raadsleden, Wmo-adviesraden en zorgaanbieders over het concept toekomstmodel van de regio.

Belangrijk zijn de ervaringen en meningen van cliënten zelf. In vier gespreksrondes is intensief met jongeren en (pleeg)ouders gesproken. Hun advies aan de gemeenten is te vinden in bijlage 1 van het beleidsplan. In bijlage 2 van het beleidsplan staa de 10 transitie- en transformatiewensen van jeugdzorgcliënten in Zuid-Holland.

Tot slot is intensief overleg gevoerd met het onderwijs in het kader van de aansluiting met passend onderwijs. Al dit overleg loopt permanent door.

In december heeft in de Duin en Bollenstreek een informatiebijeenkomst voor basisvoorzieningen plaatsgevonden (onderwijs, voorschoolse opvang, jeugd- en jongerenwerk, huisartsen) over het regionaal beleidsplan.

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

VOORSTEL

Besluitpunt 1:

In te stemmen met het regionaal beleidsplan transitie jeugdzorg Holland Rijnland “Hart voor de jeugd”, met als belangrijkste voornemens:

- Te komen tot een dekkend netwerk van jeugd- en gezinsteams;
- Het Advies- en Meldpunt Huiselijk Geweld en Kindermishandeling in te richten en te positioneren bij de GGD;
- De uitvoering van de jeugdbescherming – en reclassering te beleggen bij gekwalificeerde instellingen met het huidige bureau jeugdzorg als hoofdaannemer;
- De toegang tot de jeugdhulp te laten lopen via de jeugd- en gezinsteams en deze teams nauw verbonden te laten zijn met alle vormen van onderwijs;
- Op termijn de organisatievorm van het CJG en de daarin werkende jeugd- en gezinsteams te onderzoeken.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Maatschappelijke Ontwikkeling — Zorg

Financiële consequenties:

Uitgangspunt is dat de uitvoering van het beleidsplan Transitie Jeugdzorg binnen de door het Rijk aan gemeenten verstrekte middelen plaats zal vinden. Ondanks dit uitgangspunt is er een risico dat het budget van het Rijk niet volstaat. In de meicirculaire 2014 zal meer duidelijkheid komen over het budget en de verdeelsleutel. De financiële uitwerking zal op een later tijdstip voorgelegd worden aan de gemeenteraad. Mogelijk zal dan ook aan de gemeenteraad worden voorgelegd om alsnog het beleid aan te passen of eigen middelen beschikbaar te stellen.

STEMMING

Ontwerpbesluit door de gemeenteraad in vergadering van 13 maart 2014

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, de voorzitter,

R. van Dijk Anne Lize E.C. van der Stoel

Hart voor de jeugd

Regionaal Beleidsplan Transitie Jeugdzorg Holland Rijnland

Januari 2014

In Holland Rijnland werken voor de Transitie Jeugdzorg samen:
Alphen aan den Rijn, Hillegom,
Kaag en Braassem, Katwijk
Leiden, Leiderdorp, Lisse,
Nieuwkoop, Noordwijk, Noordwijkerhout,
Oegstgeest, Teylingen
en Zoeterwoude

Inhoudsopgave

1. Inleiding 4
1.1 Waarom een transitie? 4
1.2 Wat komt er naar ons toe? 4
1.3 Doel en inhoud beleidsplan 6
1.4 Proces 7
1.5 Regionale samenwerking 8
1.6 Reikwijdte van het beleidsplan 8
2. Vraaganalyse 10
2.1. Huidige omvang van aantallen cliënten en kosten 10
2.2. Zicht op de vraag naar ondersteuning in 2015 en 2016 10
3. Wat willen we bereiken? 11
3.1 Regionale visie "iedereen doet mee" 11
3.2 Toekomstmodel jeugdhulp Holland Rijnland 11
4. Positie van jeugdigen en ouders 13
4.1 Zeggenschap bij de cliënt 13
4.2 Medezeggenschap 13
4.3 Klachtenbehandeling 13
4.4 Vertrouwenspersoon 13
4.5 Identiteitsgevoeligheid 14
5. Het regionale toekomstmodel nader verkend 15
5.1 Pijler 1: de pedagogische gemeenschap (civil society) 15
5.2 Pijler 2: Basisvoorzieningen 15
5.3 Pijler 3: Jeugd- en gezinsteams 15
5.4 Pijler 4: specialistische jeugdhulp 17
5.5 Pijler 5: Hulp in het gedwongen kader 18
5.5.2 Jeugdbescherming en –reclassering 19
5.5.3 Jeugdzorgplus (gesloten jeugdzorg) 20
5.5.4 Relatie met de veiligheidsketen en crisisdienst 21
5.6 Pijler 6: Verbinding met andere domeinen: 1Gezin1Plan(1Gezicht) 22
5.7 Toegang tot jeugdhulp 22
6. Relatie met (passend) onderwijs 24
6.1 Primair onderwijs 24
6.2 Voortgezet onderwijs en speciaal onderwijs 25
6.3 Middelbaar beroepsonderwijs (mbo) 25
6.4 Dyslexiezorg 26
7. De gemeente als regisseur 27
7.1 Opdrachtgeverschap 27
7.2 Samenwerkingsmodel 29
7.3 Bekostigingsmodel 30
7.3.1 Jeugd- en gezinsteams en populatiebekostiging 30
7.3.2 Solidariteit en risicospreiding 30
7.3.3 Contracteren of subsidiëren? 30
7.3.4 Keuze van aanbieders 31
8.1 Landelijke kwaliteitseisen 32
8.2 Gemeentelijke kwaliteitseisen 32
Bijlage 1. Advies vanuit cliëntperspectief aan gemeenten (in regio Midden-Holland en Holland Rijnland) 34
Bijlage 2. Wat vinden jongeren en ouders belangrijk ? 37
Transitie- en transformatiewensen van Jeugdzorg cliënten in Zuid-Holland. 37
Bijlage 3. Visie jeugdhulp Holland Rijnland: Iedereen doet mee 39
Bijlage 4. Gemeenschappelijke paragraaf samenwerkingsverbanden PO en VO en gemeenten Holland-Rijnland 43
Bijlage 5. Lijst met afkortingen 51

1. Inleiding

1.1 Waarom een transitie?

Het huidige jeugdzorgstelsel moet op de schop. Terwijl onze jeugd tot de gelukkigste ter wereld behoort, neemt de instroom in de jeugdzorg al jaren sterk toe. Er gaat veel geld naar de zware geïndiceerde jeugdzorg en er is te weinig geld en aandacht voor preventie en vroegsignalering. Het zorgaanbod is versnipperd en het systeem van indicatiestelling via Bureau Jeugdzorg (BJZ) en Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ) is complex. Veel tijd van professionals gaat zitten in administratie en verantwoording. Veel zorg is niet effectief genoeg, vooral omdat zij teveel losstaat van de sociale context van jeugdigen en gezinnen en probleem- in plaats van systeemgericht (gezin, omgeving) plaatsvindt. Een meer integrale aanpak, met oog voor alle leefgebieden en gezinsleden is nodig. Tot slot is de verantwoordelijkheid voor de jeugdzorg versnipperd over rijk, provincies, gemeenten, en zorgverzekeraars.
De transitie en de transformatie van de gehele jeugdzorg naar gemeenten met ingang van 1 januari 2015 moet een antwoord bieden op bovenstaande tekortkomingen. De gemeente moet worden gezien als de meest nabije overheid, die dichtbij mensen staat en die, waar nodig, dwarsverbanden kan leggen. Er komt een nieuwe jeugdwet die deze taken moet regelen. Alle huidige budgetten voor jeugdzorg worden samengevoegd en komen onder verantwoordelijkheid van de gemeenten.
De huidige wettelijk verplichte indicaties via de Bureaus Jeugdzorg en het CIZ vervallen daarbij.

1.2 Wat komt er naar ons toe?

Gemeenten worden vanaf 2015 verantwoordelijk voor zowel het zowel **begeleiden** als **behandelen en beschermen** van de jeugd tot 18 jaar.
Naast de huidige taak van het preventieve jeugdbeleid en de jeugdgezondheidszorg worden gemeenten verantwoordelijk voor:

- De huidige door **de provincie gefinancierde geïndiceerde jeugdhulpverlening** (nu geïndiceerd via de Bureaus Jeugdzorg). Het gaat hier om jeugdigen met matige of zwaardere problematiek, die hulp krijgen vanuit bijvoorbeeld Cardea of Horizon. Het kan gaan om ambulante hulp, vormen van daghulp en vormen van 24-uurs hulp in voltijd en deeltijd, waaronder pleegzorg.

	Inwoners 0-17 jaar	Aantal ambulant	Aantal deeltijd	Aantal residentieel	Aantal pleegzorg	Totaal
Holland Rijnland	**113.765**	**1.227**	**307**	**307**	**205**	**2.046**

Tabel 1.1: Onderverdeling provinciale jeugdzorg naar zorgvorm 2011 (schatting)
Bron: Beleidsinformatie BJZ, bewerking PZH (ambulant 60%, deeltijd 15%, pleegzorg 10%)

- De **geestelijke gezondheidszorg jeugd** (GGZ jeugd). Het gaat hier om jeugdigen met een psychische of gedragsstoornis. Te denken valt aan ADHD, autisme, eetstoornissen, psychische problematiek etc. Aanbieders bij de GGZ jeugd zijn o.a. 1e lijn en 2^{e} lijns vrijgevestigde psychologen, kinder- en jeugdpsychiaters, psychotherapeuten en instellingen als Rivierduinen Kinderen en Jeugd, inclusief Centrum Autisme, Kristal (voor kinderen met een psychische aandoening en een licht verstandelijke beperking) en verder Curium dat ook klinische zorg biedt.

	Inwoners 0-17 jaar	Aantal jeugdigen met 1ste-lijns psychologische zorg	Aantal jeugdigen met een DBC zonder verblijf	Aantal jeugdigen met een DBC met verblijf
Holland Rijnland	**113.765**	**3.055**	**7.364**	**435**

Tabel 1.2: Gebruik GGZ door jeugdigen 0 t/m 22 jaar binnen de zorgverzekeringswet in 2009 (schatting).
Bron: College voor Zorgverzekeringen en Vektis (bewerking door APE)

- De zorg voor **jeugd met een verstandelijke beperking** (VB). De precieze omvang en definitie van deze doelgroep is bij het schrijven van dit beleidsplan nog niet helemaal duidelijk. Waarschijnlijk zal de zorg voor jeugdigen die hun hele leven in een instelling zullen moeten leven in de AWBZ blijven. Aanbieders zijn bijvoorbeeld Ipse de Bruggen, Gemiva, Philadelphia, de Haardstee, 's Heerenloo etc. Het kan gaan om ambulante of residentiële zorg en het gaat hierbij om chronische problematiek. MEE is een instelling die actief is bij advisering en toeleiding naar zorg.

Extramurale zorgvormen	**Aantal cliënten Holland Rijnland per zorgvorm 2012**
Begeleiding individueel	**500**
Begeleiding groep	**530**
Kortdurend verblijf	**350**
Persoonlijke verzorging	**270**
Verpleging	**30**
Totaal aantal cliënten	**850**

Tabel 1.3: Aantallen verstandelijk beperkte jeugdigen per extramurale zorgvorm (schatting). De doelgroep maakt meestal gebruik van meerdere zorgvormen.
Bron: Zorgkantoor (bewerking: afronding)

- Wanneer de veiligheid van jeugdigen in het geding is kan de rechter in het kader van de **jeugdbescherming**. een uitspraak doen voor een onder toezicht stelling (OTS) of een voogdijmaatregel eventueel met een uithuisplaatsing Het gaat hierbij om zware problematiek en zeer ingrijpende maatregelen in het leven van kinderen en gezinnen. De jeugdbescherming wordt uitgevoerd door Bureau Jeugdzorg en de William Schrikker Groep (de laatste specifiek voor kinderen en /of ouders met een beperking) en de Stichting Gereformeerd Jeugdwerk (SGJ).

.

	Inwoners 0-17 jaar	**Aantal nieuwe Jeugdbeschermingsmaatregelen 2012**
Holland Rijnland	**113.765**	**662**

Tabel 1.4: Aantal nieuwe jeugdbeschermingsmaatregelen 2012 (werkelijk)
Bron: Bureau Jeugdzorg Zuid-Holland Noord

- Als een jongere een strafbaar feit heeft gepleegd kan de rechter jeugdreclassering opleggen na detentie. De **jeugdreclassering** wordt uitgevoerd door Bureau Jeugdzorg en de jeugdreclassering van het Leger des Heils en de William Schrikker Groep.

	Inwoners 0-17 jaar	**Aantal nieuwe Jeugdreclasseringtrajecten 2012**
Holland Rijnland	**113.765**	**194**

Tabel 1.5: Aantal nieuwe jeugdreclasseringtrajecten 2012 (werkelijk)
Bron: Bureau Jeugdzorg Zuid-Holland Noord.

- De **jeugdzorgplus** (gesloten jeugdzorg op civielrechtelijke uitspraak). Het gaat om jeugdigen die tijdelijk in een gesloten instelling geplaatst worden. Het gaat daarbij om cliënten die tegen zichzelf dan wel tegen de samenleving moeten worden beschermd, bijvoorbeeld slachtoffers van eergerelateerd geweld, loverboys etc. In onze regio is de Vaart onlangs geopend, naast Teylingereind. De Vaart is onderdeel van Horizon. Er zijn ook elders in het land gespecialiseerde jeugdzorgplusinstellingen waar kinderen uit deze regio naar toe gaan.

	Inwoners 0-17 jaar	**Aantal plaatsingen**
Holland Rijnland	**113.765**	**46**

Tabel 1.6: Aantal plaatsingen Jeugdzorg Plus in 2012 (werkelijk)
Bron: Service Centrum Stichting Bureau Jeugdzorg Haaglanden

- **Overige AWBZ zorg**: een aantal taken gaat over van de AWBZ naar de gemeenten. Het betreft begeleiding en kortdurend verblijf van langdurig zieke kinderen en jeugd met een lichamelijke of zintuiglijke beperking. Bij begeleiding gaat het om begeleiding in groepen of individueel van kinderen, jeugdigen of gezinnen met bijvoorbeeld een psychiatrische of verstandelijke beperking. Bij kortdurend verblijf gaat het bijvoorbeeld om weekendopvang zodat ouders tijdelijk worden ontlast. Een deel van deze hulp wordt door ouders ingekocht door middel van een persoonsgebonden budget.
- **Kindertelefoon**: de kindertelefoon is een landelijk concept. Via een motie uit de Tweede Kamer en de wet worden gemeenten verplicht de Kindertelefoon in stand te houden.
- Het Advies en Meldpunt Kindermishandeling (AMK). Dit moet samen met het Steunpunt Huiselijk Geweld worden geïntegreerd tot het **Advies- en Meldpunt Huiselijk geweld en Kindermishandeling** (AMHK).

	Inwoners 0-17 jaar	**Aantal gemelde kinderen**	**Aantal AMK onderzoeken**
Holland Rijnland	**113.765**	**1.617**	**955**

Tabel 1.7 Aantal meldingen en onderzoeken AMK 2012 (werkelijk)
Bron: beleidsinformatie BJZ

- Verplichte afstemming met het (passend) onderwijs. Zowel onderwijs als gemeenten moeten hun plannen aan elkaar voorleggen via een op overeenstemming gericht overleg (OOGO).

De verantwoordelijkheden die gemeenten krijgen ten aanzien van de jeugdhulp worden nader beschreven in het concept van de "wet behoudende regels over de gemeentelijke verantwoordelijkheid voor preventie, ondersteuning, hulp en zorg aan jeugdigen en ouders bij opgroei- en opvoedingsproblemen en stoornissen (Jeugdwet)". Deze conceptwet is op 17 oktober 2013 aangenomen door de Tweede Kamer.

Relatie met de decentralisaties wmo en werk

Gemeenten krijgen nieuwe taken op het gebied van jeugd, maar ook op het gebied van de Wet maatschappelijke ondersteuning en Werk. Binnen Holland Rijnland worden deze decentralisaties in samenhang voorbereid. Daarnaast bereidt het onderwijs zich voor op de Wet op het passend onderwijs. Samenwerkingsverbanden passend onderwijs en gemeenten hebben hierover overleg.
Wij hebben nadrukkelijk aandacht voor de brede context van gezinnen en hebben daarbij oog voor het perspectief van de jongere. Zo zal een jongere met een verstandelijke beperking thuis en op school ondersteuning nodig hebben, maar ook bij het vinden van een stageplaats, werk en wonen vanaf zijn 16e jaar. Binnen de gemeenten maken we ons sterk voor deze integrale aanpak. Hiervoor maken we afspraken op regionaal, subregionaal en lokaal niveau. De uitvoering vindt vooral lokaal plaats.
Tot slot is het van groot belang dat de jeugdhulp aansluit op de volwassenen zorg. Sommige jongeren hebben ook na hun 18eondersteuning en hulp nodig. Dit moet tijdig worden georganiseerd met een warme overdracht, zodat er na het 18e jaar geen gat valt.

1.3 Doel en inhoud beleidsplan

In dit beleidsplan wordt beschreven hoe de gemeenten in Holland Rijnland[1] het jeugdhulpsysteem vorm willen geven en hoe we daarbij in gezamenlijkheid willen optreden. Daarnaast kent elke gemeente haar eigen lokale beleid en accenten, vooral op het gebied van inpassing in lokale structuren en preventie. Dit beleidsplan beschrijft de regionale uitgangpunten en afspraken. In paragraaf 1.5 leest u verder waarom en op welke onderdelen regionale samenwerking verplicht is.

[1] Gebruiken we de term 'we', dan worden de samenwerkende gemeenten bedoeld. De gemeente Voorschoten doet in dit geval niet mee. Voorschoten heeft gekozen om voor de Transitie jeugd te gaan samenwerken met de regio Haaglanden.

Het maken van een beleidsplan voor de jeugdhulp wordt een wettelijke plicht voor gemeenten. In de conceptwet staat daarover in artikel 2.2:
"De gemeenteraad stelt telkens periodiek een plan vast dat richting geeft aan de door de gemeenteraad en het college te nemen beslissingen betreffende preventie en jeugdhulp, de uitvoering van kinderbeschermingsmaatregelen en jeugdreclassering. Het plan bevat de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren beleid betreffende preventie, jeugdhulp, de uitvoering van kinderbeschermingsmaatregelen en jeugdreclassering en geeft daarbij in ieder geval aan:

a) *Wat de gemeentelijke visie en doelstellingen zijn van dit beleid*
b) *Hoe dit beleid zal worden uitgevoerd in samenhang met de verantwoordelijkheid van het college inzake het advies- en meldpunt huiselijk geweld en kindermishandeling (AMHK) en welke acties in de door het plan bestreken periode worden ondernomen*
c) *Welke resultaten de gemeente in de door het plan bestreken periode wenst te behalen en hoe gemeten zal worden of deze resultaten zijn behaald.*
d) *Hoe wordt gewaarborgd dat de jeugdhulpaanbieder voldoet aan de eisen inzake verantwoordelijkheidstoedeling en kwaliteit*
e) *Op welke wijze de gemeenteraad en het college zich hebben vergewist van de behoeften van kleine doelgroepen*

Het plan wordt voor zover het afstemming van en effectieve samenwerking met het onderwijs betreft, niet vastgesteld dan nadat over een concept van het plan op overeenstemming gericht overleg heeft plaatsgevonden met de samenwerkingsverbanden. Het overleg met deze samenwerkingsverbanden vindt plaats overeenkomstig een procedure, vastgesteld door het samenwerkingsverband en het college van de gemeente of gemeenten. De procedure bevat een voorziening voor het beslechten van geschillen."

Het regionale beleidsplan dat hier voor ligt geeft antwoord op bovenstaande punten. In dit beleidsplan wordt beschreven hoe de gemeenten in Holland Rijnland het jeugdhulpsysteem vorm willen geven en hoe ze daarbij in gezamenlijkheid willen optreden.

Dit beleidsplan geeft vooral de grote kaders aan. Het geeft de richting en de vorm aan, waarbij een groot aantal zaken nog in de praktijk moet worden uitgewerkt. Dat gebeurt in 2014 en 2015, maar ook in de jaren na 1 januari 2015. Een transitie van deze omvang is een langdurig, complex en intensief proces dat ook om een lange adem en flexibiliteit vraagt. In 2014 zullen als aanvulling op dit beleidsplan uitvoeringsnotities verschijnen.

1.4 Proces

Dit beleidsplan is het product van een lang en intensief proces waarbij nauw overleg is gevoerd met cliënten, huidige zorgaanbieders en huidige financiers (provincie, zorgkantoor en zorgverzekeraar) op alle onderdelen van de transitie.
Er zijn werkbezoeken georganiseerd aan jeugdzorginstellingen in de regio, er is een regionale visie opgesteld en er is een toekomstmodel voor de regio ontwikkeld.
Er zijn regionale informatiebijeenkomsten georganiseerd voor raadsleden, Wmo-adviesraden en zorgaanbieders over het concept toekomstmodel van de regio. De reacties op het toekomstmodel waren vrijwel uitsluitend zeer positief.
Belangrijk zijn de ervaringen en meningen van cliënten zelf. In vier gespreksrondes is intensief met jongeren en (pleeg)ouders gesproken. Hun advies aan de gemeenten is te vinden in bijlage 1. In bijlage 2 vindt u de 10 transitie- en transformatiewensen van jeugdzorgcliënten in Zuid-Holland.
Op ambtelijk niveau is door alle gemeenten nauw samengewerkt in een groot aantal werkgroepen in 3D-verband en binnen jeugd. Waar nodig, is extern advies ingewonnen.
Tot slot is intensief overleg gevoerd met het onderwijs in het kader van de aansluiting met passend onderwijs. Al dit overleg loopt permanent door omdat het proces met dit beleidsplan, zoals gezegd, nog niet is afgerond.

1.5 Regionale samenwerking

De jeugdwet verplicht gemeenten op regionaal niveau samen te werken, in het bijzonder op het gebied van de jeugdbescherming, jeugdreclassering en de jeugdzorg plus. Het Advies- en Meldpunt Kindermishandeling moet samen gaan met het regionale Steunpunt Huiselijk Geweld. Gemeenten werken ook samen waar het gaat om specialistische zorg. Het gaat om specialistische zorg die om uiteenlopende redenen (kosten, omvang vraag, noodzakelijke expertise) niet op wijk- of gemeenteniveau kan worden georganiseerd.
De regionale samenwerking en afspraken moeten een jaar voor de invoering van de wet (1 januari 2014) helder zijn.
Gemeenten in Zuid Holland Noord (Holland Rijnland) werken al jaren samen om de zorg voor jeugd te verbeteren en hebben van meet af aan uitgesproken nauw te willen samenwerken bij de transitie van de jeugdzorg naar gemeenten. De regio heeft met ruim 520.000 inwoners genoeg omvang om de transitie aan te kunnen. Voor een individuele gemeente is de complexiteit en het specialisme van een groot deel van de nieuwe taken te omvangrijk om dit alleen te doen.
Gemeenten in Holland Rijnland werken ook bij de veranderingen in de Wmo en op het gebied van werk nauw samen in het project 3D (3 decentralisaties). Dit beleidsplan hangt dan ook nauw samen met de ontwikkelingen op het gebied van Wmo en werk. De werkwijze 1 gezin/ 1 plan/1 gezicht is daarbij uitgangspunt. We dragen waar nodig zorg voor integrale hulp en ondersteuning op alle leefdomeinen.

Naast een transitie willen we ook tot een werkelijke transformatie van het huidige jeugdzorgstelsel komen. Om tot inhoudelijke en organisatorische transformatie en vernieuwing te komen is gezamenlijk optrekken van gemeenten noodzakelijk om met elkaar te zorgen dat deze inhoudelijke vernieuwing ook daadwerkelijk plaatsvindt. Het realiseren van cultuur- en systeemveranderingen vraagt om een duidelijke visie, massa en vasthoudendheid vanuit de (gezamenlijke) opdrachtgever.
Tenslotte is het in tijden van bezuinigingen en economische recessie noodzakelijk gezamenlijk te streven naar optimale efficiency en effectiviteit.

1.6 Reikwijdte van het beleidsplan

Dit beleidsplan geeft de belangrijkste keuzes aan voor de komende jaren. De reikwijdte van dit beleidsplan is voorlopig twee jaar: 2015 en 2016. Hoewel de nieuwe taken vanaf 1 januari 2015 overgaan, starten we al in 2014 met de voorbereiding en moeten de kaders vastgesteld zijn waarbinnen we een en ander verder gaan uitwerken. In 2015 is de transitie een feit, maar is er ook sprake van een overgangsjaar omdat de continuïteit van zorg in dat jaar voor zittende cliënten gecontinueerd moet worden (regionaal transitiearrangement). Vanaf 2016 werken we volledig via ons eigen beleid en toekomstmodel.
We geven aan hoe we ons al in 2014 actief en in de praktijk willen voorbereiden op de transitie.
Gedurende deze jaren en daarna zal uiteraard goed worden gemonitord hoe de transitie verloopt en waar aanpassingen nodig zijn.

Dit beleidsplan wordt vastgesteld voor de gemeenteraadsverkiezingen van maart 2014[2].
Daarmee stellen de huidige colleges en raden de kaders voor de transitie en transformatie. In 2014 zal een groot aantal zaken nog nader worden uitgewerkt in bijvoorbeeld verordening(en), uitvoeringsplannen, nadere financiële afspraken etc.

Dit beleidsplan gaat in op de vraag hoe we deze doelen willen realiseren en hoe we dit organiseren. Wat zijn onze keuzes en hoe gaan we als regio vanaf 2015 werken om de zorg voor jeugd en gezinnen zo goed mogelijk uit te voeren. Wat vragen we van de uitvoerders van de zorg en hoe houden we als gemeente zicht op de kwaliteit van hulp. Hoe financieren we en hoe vullen we ons opdrachtgeverschap in. Wat doen we als de hulp stagneert en hoe werken we regionaal samen.

[2] Dit geldt niet voor de gemeente Alphen aan den rijn. Zij hebben vanwege de fusie met Boskoop en Rijnwoude al verkiezingen gehad in november 2013.

Met de transitie van de jeugdzorg komt de begeleiding, behandeling en de bescherming van de jeugd in één hand. Daarmee komt er een zware taak en grote verantwoordelijkheid bij gemeenten te liggen. We zijn ons ten volle bewust van de ernst en zwaarte van deze taak, waar we ons naar ons beste vermogen voor in zullen zetten.

Voornemen:

- Dit regionale beleidsplan vast te stellen en in 2014 een verordening en een aantal uitvoeringsplannen inclusief financiële paragrafen uit te werken.

2. Vraaganalyse

2.1. Huidige omvang van aantallen cliënten en kosten

In juni 2013 is de Startfoto Jeugdhulp Holland Rijnland opgeleverd. Deze startfoto geeft een blik op de huidige omvang van aantallen cliënten en kosten. In paragraaf 1.2 zijn enkele kerncijfers over aantallen cliënten opgenomen. Voor meer informatie en ook de aantallen cliënten per gemeenten verwijzen wij u naar de Startfoto Jeugdhulp Holland Rijnland[3]. Naast de cijfers vindt u daar ook een uitleg over het kerncijfer en de bronnen.

De startfoto geeft ook een indicatie van de omvang en kosten die met de zorg gemoeid zijn. In totaal komt dit voor de regio Holland Rijnland op een bedrag van circa 118 miljoen euro. Op sommige onderdelen is daarbij gebruikt gemaakt van aannames. Over de kosten per soort hulp en de uitleg daarbij verwijzen we u ook naar de startfoto.

2.2. Zicht op de vraag naar ondersteuning in 2015 en 2016

De vraag naar jeugdzorg is de afgelopen jaren gestegen. De verwachting is dat de vraag naar hulp zonder gewijzigd beleid licht zal blijven stijgen. De provincie Zuid-Holland verwacht dat tussen 2011 en 2015 de vraag naar jeugdzorg in aantallen cliënten zo'n 2,5% stijgt[4].

De noodzaak van het terugdringen van deze groei naar dure geïndiceerde hulp is één van de redenen voor de transitie van de jeugdzorg.
We willen dat het onnodig gebruik van / beroep op dure vormen van zorg wordt teruggedrongen. Als er een reële en legitieme vraag naar zorg is, moet deze kunnen worden geboden ook al is het duur.
De ervaring in o.a. Denemarken leert dat een transitie en transformatie niet direct leidt tot afname van de vraag. Er is de eerste jaren zelfs vaak sprake van een vraagstijging en vraagreductie treedt pas na verloop van jaren op. Door de hulp dichterbij te brengen kan aanvankelijk meer vraag ontstaan. Door tegelijk te werken aan- en in een ander systeem wordt op den duur de vraag en de duur van hulp wel teruggebracht en verkort.
De (positieve) gevolgen van deze transformatie op aantallen cliënten en kosten per cliënt zullen daarom waarschijnlijk in 2015 niet of slechts licht zichtbaar zijn. Dit komt mede omdat voor de huidige cliënten in 2015 de continuïteit van hun zorg gewaarborgd wordt. Tevens is 2015 het eerste jaar waarin de transformatie zijn beslag krijgt en zullen alle betrokken, cliënten, aanbieders en financiers, moeten wennen aan het nieuwe systeem.

Een mogelijke bedreiging van de transformatie in 2015 is de mogelijk extra grote vraag aan indicaties einde 2014, door de angst bij cliënten voor de verandering in het systeem. Dan zou een groot aandeel van de cliënten nog volgens de oude systematiek bij zijn zorgaanbieder binnen komen en continuïteit van zorg houden in 2015. 'Nieuwe cliënten' die instromen in het nieuwe regionale jeugdhulpmodel zijn dan minder in aantal. Door al in 2014 om te schakelen naar ons regionale jeugdhulpmodel hopen we dit tot een minimum te beperken.

[3] De Startfoto Jeugdhulp Holland Rijnland kunt u vinden op www.hollandrijnland.net.
[4] Bron: informatievoorziening Jeugdbeleid, Provincie Zuid-Holland

3. Wat willen we bereiken?

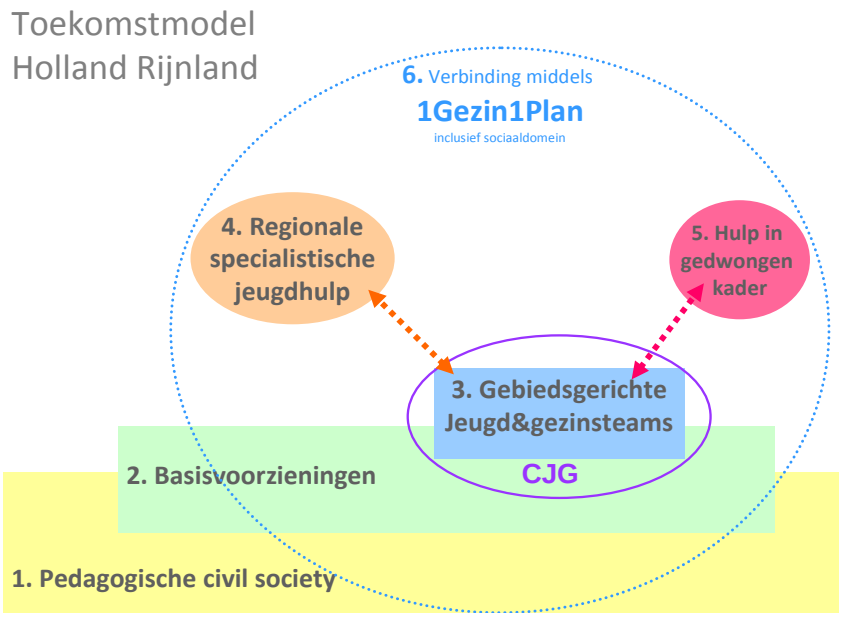
3.1 Regionale visie "iedereen doet mee"

De regionale visie "Iedereen doet mee" (bijlage 3) is in alle gemeenten vastgesteld en vormt ons startpunt.
Daarnaast werkt de regio al langer met de werkwijze 1Gezin1Plan. Daar willen we aan toevoegen: 1 gezicht. Voor de cliënt is het belangrijk een vast aanspreekpunt en vertrouwd gezicht te hebben.

Uitgangspunten 1Gezin1Plan

1. *Versterk de zelfregulering van gezinnen*
2. *Investeer in samenwerkingsrelatie met gezin*
3. *Werk Multi systemisch*
4. *Versterk het sociaal netwerk*
5. *Werk planmatig en doelgericht*
6. *Zorg voor continuïteit*

3.2 Toekomstmodel jeugdhulp Holland Rijnland



In bovenstaande afbeelding is het toekomstmodel schematisch vertaald. Het fundament van het jeugdstelsel wordt gevormd door de pedagogische gemeenschap in gemeenten en wijken, waarin burgers betrokken en bereid zijn om verantwoordelijkheid rond het opvoeden en opgroeien van kinderen te nemen.

Pijler 2 zijn de basisvoorzieningen, waar vrijwel alle kinderen komen. Denk aan de jeugdgezondheidszorg, scholen, kinderopvang/peuterspeelzalen en huisartsen, jongerenwerk en sociale wijkteams
Pijler 3 De jeugd- en gezinsteams zijn een nieuw element in het Toekomstmodel Jeugdhulp van Holland Rijnland. De teams moeten een cruciale rol vervullen bij het verhogen van de kwaliteit van de jeugdhulp en de vermindering van het gebruik van (zware) specialistische voorzieningen. De expertise van diverse soorten ambulante jeugdhulp uit het huidige stelsel wordt in deze teams samengevoegd. Daarmee wordt het hulpaanbod doelmatiger en overzichtelijker: voor ouders, voor andere voorzieningen en voor de aansturing door de gemeenten. De teams staan ter beschikking van alle pijlers in het toekomstmodel.

De vierde pijler wordt gevormd door de specialisten: organisaties of vrijgevestigden met specialistische expertise in situaties waar sprake is van ernstige problemen. Zij leveren een bijdrage aan het realiseren van doelen uit het gezinsplan door consultatie, advies, nadere diagnostiek of een specifieke behandeling te bieden.

Ook bij hulp in het gedwongen kader (pijler 5) vormt samenwerking volgens 1Gezin1Plan de basis. Er wordt nauw samengewerkt indien dat nodig is.

Pijler 6 'Verbinding door 1Gezin1Plan1' is dan ook door een cirkel met alle andere pijlers verbonden. De jeugdige en zijn gezin staan centraal in de ondersteuning van hulpverleners uit alle pijlers. Volgens deze werkwijze wordt een integraal gezinsplan opgesteld, waarin ook doelen op gebied van bijvoorbeeld onderwijs, Wmo, werk & inkomen en volwassenenzorg worden opgenomen.

Met dit model voor jeugdhulp verwachten de gemeenten kwalitatief betere en bovendien op termijn goedkopere zorg te kunnen realiseren.
In 2014 starten zes proeftuinen om ervaring op te gaan doen bij het werken met jeugd- en gezinsteams. Vanaf 2015 moet er een regionaal dekkend aantal teams zijn. Op dit moment wordt uitgegaan van één team per 20.000 inwoners. Voor heel Holland Rijnland komt dat neer op circa 26 teams. De teams kunnen op onderdelen verschillen per werkgebied.
In de volgende hoofdstukken werken we dit toekomstmodel verder uit.

4. Positie van jeugdigen en ouders

4.1 Zeggenschap bij de cliënt

De positie van jeugdigen en hun ouders verandert fundamenteel. Er wordt niet meer ***over*** jeugdigen en ouders gesproken maar ***met*** hen. Zij hebben de regie over het hulpplan. Deze ontwikkeling is enkele jaren geleden al ingezet bij de invoering van 1Gezin1Plan en wordt verder uitgebouwd in het nieuwe stelsel. De medewerker van het jeugd- en gezinsteam stelt samen met de ouders het gezinsplan op. Afhankelijk van de leeftijd van de jeugdigen worden zij zelf de spil van het plan. De vraag van de cliënt is leidend.
Er worden afspraken gemaakt over wat het gezin/de jongere zelf en hun sociale omgeving oppakken. Het plan betrekt het hele sociale domein. Het plan kan aangepast worden in de tijd en aan veranderde omstandigheden. Het plan fungeert ook als wettelijk benodigde beschikking . Het plan biedt de toegang tot zorg, maar cliënten kunnen ook bezwaar aantekenen tegen de beschikking. Daarmee heeft het plan ook een formele juridische status. In 2014 werken we uit aan welke voorwaarden het plan moet voldoen.
De doelen in een plan worden in gezamenlijkheid tussen cliënt en hulpverlener en waar nodig school opgesteld en zijn afgestemd op de specifieke situatie en achtergrond van de cliënt. Monitoring vindt voortdurend plaats. Waar nodig wordt het plan aangepast of wordt de hulp opgeschaald.
Cliënten moeten kunnen rekenen op zorgvuldige omgang met privacy. Gegevens worden alleen met toestemming van de cliënt gedeeld met andere betrokkenen. Alleen als het de hulp en de veiligheid van het kind in de weg staat kan hier van worden afgeweken.

Als de veiligheid van de kinderen in gevaar is kan een maatregel in het kader van de jeugdbescherming nodig zijn. Ouders verliezen niet de regie, maar moeten belangrijke besluiten wel afstemmen. Ook bij een maatregel is het de bedoeling ouders voor zover mogelijk te versterken in hun verantwoordelijkheid.

4.2 Medezeggenschap

Elke jeugdhulpaanbieder en gecertificeerde instelling heeft de verantwoordelijkheid medezeggenschap van hun cliënten te organiseren in de vorm van een cliëntenraad. Dit is bij voorkeur een aparte jongeren- en ouderraad. De uitvoerders van de jeugdhulp zullen een voorstel indienen hoe zij de medezeggenschap willen vormgeven, die wij zullen beoordelen.

De vereiste voor een cliëntenraad is niet nieuw (net als overigens een procedure voor klachtbehandeling). De huidige cliëntenraden vormen een goede bron van informatie om ons beleid vorm te geven en te toetsen. Wij willen dat na 1 januari 2015 voortzetten.
Ook ouders en jeugdigen die geen cliënt zijn bij een uitvoerder van jeugdhulp worden betrokken bij de beleidsvorming en –toetsing. We sluiten daarbij zo veel mogelijk aan bij de bestaande lokale groepen en raden, waaronder de Wmo-adviesraden.

4.3 Klachtenbehandeling

Het effectief en laagdrempelig bemiddelen bij en afhandelen van klachten van cliënten is een verantwoordelijkheid van de jeugdhulpaanbieders en gecertificeerde instellingen. De uitvoerders van de jeugdhulp zullen een voorstel indienen hoe zij de klachtenbehandeling willen vormgeven. Bemiddeling neemt daarbij een belangrijke plaats in. Wij beoordelen deze voorstellen of zij voldoen aan de wettelijke vereisten. Jaarlijks doet de uitvoerder van jeugdhulp verslag over het aantal klachten, de inhoud van de klachten en de wijze waarop de klachten zijn behandeld.

4.4 Vertrouwenspersoon

Volgens de wet moeten ouders en jeugdigen een beroep kunnen doen op een onafhankelijk vertrouwenspersoon. Om de onafhankelijkheid van de uitvoerders van jeugdhulp te waarborgen wordt deze vertrouwenspersoon aangesteld door de gezamenlijke gemeenten. Een voorstel voor de precieze invulling en positionering van deze onafhankelijke, beschikbare

en toegankelijke vertrouwenspersoon wordt in de eerste helft van 2014 uitgewerkt. Daarbij kijken we ook naar de mogelijk landelijke voorstellen die op dit onderdeel worden verwacht

Uitvoerders van (specialistische) jeugdhulp zijn daarnaast verplicht jeugdigen en ouders te informeren over de te verlenen jeugdhulp en hun toestemming te vragen.

4.5 Identiteitsgevoeligheid

De wet en het VN-verdrag inzake de rechten van het kind verplichten gemeenten rekening te houden met de gezindheid, levensovertuiging en culturele achtergrond van jeugdigen en ouders. Wij streven daarbij niet naar een op denominatie gericht jeugdhulpstelsel. Wel vragen we al onze aanbieders vanuit diversiteit en met respect voor ieders achtergrond te werken, ook binnen het onderwijs. Een goede match tussen hulpverlener en cliënt is belangrijk. Cliënten moeten dan ook invloed kunnen hebben op de uitvoering van de hulp. Wij zullen hier nadrukkelijk op sturen.
We zorgen er verder voor dat er een bepaalde vrije bestedingsruimte van een gebiedsgericht jeugd- en gezinsteam is om te acteren op dergelijke vragen indien dit gewenst is.

Voornemens:

- De regie van de hulp zoveel als mogelijk bij de cliënt te leggen
- Uit te werken op welke wijze het (gezins) plan als beschikking kan fungeren
- Zorg te dragen voor een goede regionale klachtenregeling
- Zorg te dragen voor een regionale onafhankelijke vertrouwenspersoon, mogelijk in aansluiting op landelijke afspraken
- Diversiteit en respect voor ieders achtergrond te eisen van onze aanbieders en de cliënt zoveel als mogelijk medezeggenschap te geven over de persoon van de hulpverlener.

5. Het regionale toekomstmodel nader verkend

5.1 Pijler 1: de pedagogische gemeenschap (civil society)

Gemeenten vervullen een stimulerende rol bij het versterken van de pedagogische gemeenschap. Denk bijvoorbeeld aan een kindvriendelijke inrichting van wijken en de participatie van burgers daarbij of het stimuleren en steunen van burgerinitiatieven die de gemeenschap versterken. Zo kunnen voorschoolse voorzieningen, scholen en CJG's ontmoetingsplekken creëren en activiteiten stimuleren waar ouders hun ervaringen en vragen bij het opvoeden kunnen uitwisselen.
De principes van positief opvoeden spelen hierbij een belangrijke rol:

1. Kinderen een veilige en stimulerende omgeving bieden
2. Kinderen laten leren door positieve ondersteuning
3. Realistische verwachtingen hebben van kinderen
4. Een aansprekende discipline hanteren

Het is belangrijk dat alle gemeenten in Holland Rijnland investeren in deze pedagogische gemeenschap. Dat doen zij ieder op hun eigen wijze, die past binnen de lokale structuren en cultuur. Daarom werken we pijler 1 hier niet verder uit, maar is dit vooral een lokale aangelegenheid.

5.2 Pijler 2: Basisvoorzieningen

Basisvoorzieningen bieden hun reguliere aanbod, inclusief hun preventieve programma's.
In het nieuwe jeugdstelsel wordt van deze voorzieningen gevraagd hoe zij daarbij de principes van positief opvoeden hanteren, alsmede het versterken van de eigen kracht en het stimuleren van sociale netwerken.
Op het moment dat medewerkers in een basisvoorziening pedagogische vragen hebben of wanneer zij zich zorgen maken over een kind kunnen zij terecht bij het jeugd- en gezinsteam (pijler 3). In de eerste plaats voor consultatie en advies, zodat ze weer verder kunnen met het kind en gezin. Heeft het gezin meer hulp en begeleiding nodig dan kan het jeugd- en gezinsteam voor verdere hulp ingeschakeld worden.

Pijler 1 en 2 bieden tezamen een belangrijke preventieve laag. Wanneer gemeenten investeren in preventie en vroegsignalering en lichte vormen van hulp en waar nodig zorgen voor snelle doorgeleiding naar zwaardere vormen van zorg, kan een beroep op zware en langdurige van jeugdhulp worden beperkt.
Deze pijlers zijn vooral een lokale aangelegenheid.
Dat wil niet zeggen dat er geen regionale afspraken nodig zijn op dit gebied. Wanneer gemeenten regionaal samenwerken op het gebied van de pijlers 3, 4 en 5 en regionaal zwaardere vormen van jeugdhulp organiseren en inkopen, vraagt dat ook een basiskwaliteit van het lokale preventieve veld. Voorkomen moet worden dat gemeenten onvoldoende investeren in preventie en vroegsignalering en daardoor onevenredig gebruikmaken van allerlei vormen van specialistische jeugdhulp.
Daarom komt er een regionale kwaliteitstoets waarbij indicatoren worden ontwikkeld om te kunnen bepalen of gemeenten daadwerkelijk investeren in preventie, zonder voor te schrijven welke interventies en activiteiten het betreft. We werken daarbij op basis van transparantie en onderling vertrouwen. Dit voornemen zal in 2014 worden uitgewerkt en voorgelegd.

5.3 Pijler 3: Jeugd- en gezinsteams

Deze derde pijler is nieuw in het jeugdstelsel en moet een cruciale rol vervullen bij het verhogen van de kwaliteit van de jeugdhulp én de vermindering van het gebruik van (dure) specialistische voorzieningen. De expertise van diverse soorten ambulante hulp uit het huidige stelsel wordt in deze teams samengevoegd. Daarmee wordt het hulpaanbod doelmatiger en overzichtelijker: voor ouders, voor de basisvoorzieningen én voor de aansturing door de gemeenten.

Wat doen jeugd- en gezinswerkers?
Jeugd- en gezinswerkers werken ambulant en zijn te vinden in de basisvoorzieningen: zij zijn o.a. te vinden op scholen, bij de voorschoolse voorzieningen en binnen gezondheidscentra. Desgewenst komen ze bij gezinnen thuis.

De medewerkers geven consultatie en advies: ze denken mee met de mensen die in de basisvoorzieningen werken. Gezinnen die meer hulp nodig hebben dan de basisvoorzieningen zelf kunnen bieden krijgen ambulante begeleiding. Deze begeleiding kan variëren. Van enkele gesprekken met ouders die zich geen raad weten met hun opstandige puber tot een langdurig begeleidingstraject voor een gezin met meervoudige problematiek.
De samenwerking met het onderwijs is belangrijk. Samen met de school/samenwerkings-verbanden passend onderwijs streven we naar integrale plannen voor ondersteuning en hulp thuis en op school.
De jeugd- en gezinswerker stelt met het gezin een gezinsplan op en samen wordt bekeken wie kunnen helpen bij het realiseren van de gezinsdoelen.
Zonodig schakelt de jeugd- en gezinswerker daarbij specialisten in (pijler 4), of ondersteuning vanuit andere domeinen.
De jeugd- en gezinswerker is de continue factor in de zorg, is aanspreekpunt voor het gezin of de jongere en zorgt waar nodig voor coördinatie van de hulp. Daarmee ontstaat de trits 1 gezin, 1 plan, 1 gezicht.
De jeugd- en gezinsteams worden, naast de Jeugdgezondheidszorg het hart van de CJG's. Er ontstaat in feite een nieuwe eenheid. We onderzoeken of dit kan en moet leiden tot een nieuwe integrale organisatie.

Op het moment dat jeugd- en gezinswerkers zich zorgen maken over de ontwikkeling van een kind maar ouders, ondanks extra inspanningen vanuit het team, geen hulp willen aanvaarden schakelen zij de Raad voor de Kinderbescherming in of melden zij bij het AMHK. Wanneer dit, na tussenkomst van de kinderrechter, leidt tot een maatregel dan werkt de jeugd- en gezinswerker nauw samen met de (gezins)voogd.

Wie zitten in deze teams?
De teams bestaan uit ca. 8-12 ambulante hulpverleners die worden gecoacht door een gedragswetenschapper. Een team wordt gevormd door een mix van ambulant werkers die samen een brede expertise hebben. Expertise op het gebied van de meest voorkomende de opvoed- en opgroeiproblemen die kunnen worden veroorzaakt door gezinsomstandigheden, psychiatrische aandoeningen, lichamelijke en/of verstandelijke beperkingen.
In het huidige stelsel is deze expertise versnipperd over het Jeugd-Maatschappelijk werk, MEE, de Toegang van Bureau jeugdzorg, de AWBZ-zorg voor jeugd met een licht verstandelijke beperking, de provinciaal gefinancierde Jeugd en opvoedhulp, evenals de 1ste en 2de lijns jeugd-GGZ die wordt bekostigd door de zorgverzekeraars.
De jeugd- en gezinsteams worden integraal onderdeel van het CJG. Dat leidt tot veranderingen in de taken en werkwijze van de huidige CJG's. Dit wordt in de proeftuinen nader uitgewerkt.

Hoe zijn de teams georganiseerd?
Een gezin met vragen kan op de locatie van een basisvoorziening, per telefoon of mail contact leggen met het team. Op basis van de eerste vraagstelling bekijkt het team wie de begeleider van het gezin wordt. Met de andere leden van het team heeft het gezin verder geen contact, tenzij er aanvullende expertise vanuit het team nodig is.
Het team is vooral van belang voor het versterken van de kwaliteit van de individuele medewerkers. De teams zijn "lean" georganiseerd: geen kantoor, minimale bureaucratie en overleg, grote mate van zelfsturing en ondersteuning door moderne ICT (smart Phone, tablet, Apps).
Binnen de teams maken we duidelijke afspraken over het delen van informatie. Daarbij staat voorop dat dit in principe altijd met instemming en medeweten van de cliënt gebeurt. Alleen wanneer de veiligheid van een kind in gevaar is kan hiervan worden afgeweken.
Om de kwaliteit van de hulp te waarborgen is er sprake van intensieve team coaching en intervisie onder begeleiding van een gekwalificeerde gedragswetenschapper.
In de regio Zuid Holland Noord ontstaan op deze wijze meerdere teams die ieder hun eigen werkgebied (wijk, gemeente, subregio) bedienen. De coachende gedragswetenschappers vormen samen ook een team, ook zij worden zorgvuldig gecoached in hun werk. Omdat er sprake is van een grote mate van zelfsturing blijft de verdere overhead beperkt.
De teams kunnen per gemeente op onderdelen verschillen, binnen de voorwaarden van basiskwaliteit. Gemeenten, werkgebieden en vragen verschillen en hangen nauw samen met

demografische en sociale factoren. Deze verschillen moeten terug kunnen komen in de samenstelling van de jeugd- en gezinsteams.

Relatie met (sociale)wijkteams
De verbinding van de (sociale) wijkteams en integrale toegang (servicepleinen) met de jeugd- en gezinsteams is belangrijk. Deels hebben ze dezelfde opdracht en zijn kinderen en volwassene niet los te zien van elkaar. Toch verschillen de decentralisaties ook van elkaar (de Wmo betreft vooral begeleiding, jeugd ook behandeling en bescherming)en behoeven daarom ook eigen expertises. Beide teams moeten nauw met elkaar verbonden zijn en samenwerken. Zo zal het sociale wijkteam/ de integrale toegang geen oordeel kunnen vellen over gedragsstoornissen bij kinderen en kunnen jeugd- en gezinsteams niet zonder de ondersteuning die vanuit de Wmo voor volwassenen kan worden geboden.
We willen in de praktijk ontdekken hoe we deze samenhang en verbinding het beste kunnen vormgeven. Daarbij is het goed mogelijk dat gemeenten beide teams op termijn samenvoegen.

Relatie met huisartsen
De huisarts heeft een centrale rol in het leven van jeugd en gezinnen. Daarom is het goed dat de huisarts naar alle jeugdhulp kan doorverwijzen. We maken goede afspraken over bekostiging en integraliteit van jeugdhulp op regionaal en lokaal niveau. De jeugd- en gezinsteams werken binnen hun gebied zeer nauw samen met de huisartsen en zijn beschikbaar voor advies, triage, diagnostiek en ambulante hulp.

Relatie met vrijgevestigde en kleine aanbieders van hulp
De relatie van de jeugd- en gezinsteams met de vele aanbieders van behandeling en begeleiding die nu uit de AWBZ en de Zorgverzekeringswet wordt vergoed is belangrijk. Het gaat dan bijvoorbeeld om vrijgevestigde psychologen, pedagogen en psychiaters, maar ook om aanbieders van groeps- of individuele begeleiding van specifieke doelgroepen, zorgboerderijen, logeermogelijkheden. We maken in 2014 goede afspraken over hun plaats in het toekomstmodel, de relatie met de jeugd- en gezinsteams en de bekostiging.

Voornemens:
- In gezamenlijkheid te komen tot een dekkend netwerk van jeugd- en gezinsteams. Deze hebben een basisvorm, maar kunnen daarbinnen verschillen per gemeente.
- De werkzaamheden van de jeugd- en gezinsteams en die van de CJG's hangen nauw samen. We maken een stappenplan waarin we aangeven hoe we tot inhoudelijke en organisatorische integratie komen.
- Onderzocht wordt op welke wijze en onder welke voorwaarden de jeugd- en gezinsteams zelf specialistische zorg kunnen in kunnen zetten.
- Afspraken maken met huisartsen over bekostiging en integraliteit op regionaal en lokaal niveau.
- Afspraken maken over plaats in toekomstmodel en bekostiging van kleine aanbieders van ggz-hulp, begeleiding en kortdurend verblijf.

5.4 Pijler 4: specialistische jeugdhulp

De vierde pijler wordt gevormd door de specialisten. Het gaat hier om organisaties met specialistische expertise op het gebied van opgroeien en opvoeden in situaties waar sprake is van ernstige of complexe problemen ten gevolge van:
* problematische gezinssituaties
* psychiatrische stoornissen
* verslaving

* licht verstandelijke beperkingen

Medewerkers van het jeugd- en gezinsteam kunnen met specialistische vragen van ouders en jeugdigen terecht bij deze specialisten. In de eerste plaats voor consultatie en advies, zodat ze zelf weer verder kunnen. Ook wanneer een kind of gezin nadere diagnostiek of een specifieke behandeling, begeleiding of verzorging nodig heeft wordt een specialist ingeschakeld. Deze ondersteuning vindt in principe ambulant plaats. Maar het kan nodig zijn dat de jeugdige (tijdelijk) in een setting van de specialist verblijft. Voor dagbehandeling of 24-uurs verblijf. Bij 24-uursverblijf heeft een pleeggezin de uitdrukkelijke voorkeur. 1Gezin1Plan blijft bij alle interventies het uitgangspunt: de specialisten leveren een bijdrage aan het realiseren van de gezinsdoelen die in dat plan zijn geformuleerd. De jeugd- en gezinswerker helpt ouders bij het bewaken van de samenhang en de continuïteit.

Verblijf in een gezinsvorm is in principe te prefereren boven verblijf in residentiële opvang. Pleegzorg is daarbij een belangrijke zorgvorm. Helaas haken veel pleegezinnen op den duur af, omdat de zorg hen te zwaar valt. Dat willen we zien te voorkomen door pleegzorg te stimuleren en oog te hebben voor de positie en ondersteuning van pleegouders en door nieuwe vormen van pleegzorg te verkennen.

Voor jongeren in de jeugdzorg is het van groot belang dat zij zeer nauw betrokken zijn bij hun eigen plan. Dit is binnen de huidige jeugdzorg lang niet voldoende gewaarborgd.
We zien in het huidige systeem dat de relatie tussen hulpverlener en jongere lang niet altijd goed loopt. Er zijn jongeren die hun voogd niet eens kennen en er zijn jongeren die bij elke organisatie of traject weer een andere contactpersoon krijgen. We onderzoeken of een buddy systeem ondersteunend kan zijn voor deze jongeren.
Tot slot is het van belang om na de inzet van specialistische zorg deze ook weer af te schalen zodra dat kan. Het traject na een interventie moet altijd duidelijk zijn: het woord perspectiefplan is hierbij van toepassing. Daarbij gaat het niet alleen om jeugdhulp maar ook om zaken als school, werk en wonen.

Het inschakelen van het gedwongen kader via de Raad voor de Kinderbescherming, en de samenwerking met de (gezins)voogd wordt in het model ook beschouwd als het inschakelen van een specialistische voorziening. Samenwerking volgens 1Gezin1Plan vormt ook daar de basis.

Gemeenten dragen zorg voor een gezamenlijke financiering van deze specialistische hulp. De vraag naar deze hulp kan fluctueren en is soms kostbaar. Het is daarom efficiënt om deze hulp gezamenlijk te financieren. In het hoofdstuk 5 werken we dit gezamenlijk opdrachtgeverschap verder uit.
Van de aanbieders van deze specialistische hulp vragen we zich te committeren aan de regionale visie, uitgangspunten, toekomstmodel en het werken met 1Gezin1Plan. Dit zal als kwaliteitseis aan aanbieders worden gesteld.

De instellingen die deelnemen aan de projectgroep Ketenaanpak Jeugd hebben in het kader van het Transitiearrangement aangegeven dat zij de frictiekosten vanwege teruglopende middelen samen zo veel mogelijk willen beperken en de kwaliteit van de zorg zo goed mogelijk willen bewaken. Zij hebben dit beschreven in een menukaart. Deze bevat onder andere maatregelen om de zorg goedkoper en beter te maken, maatregelen om de bedrijfsvoering goedkoper te maken door het bundelen van ondersteuningsfuncties en gemeenschappelijke afspraken over maatregelen op gebied van personeelsbeleid. De opdracht aan de instellingen is om deze initiatieven vast te leggen in een concreet plan van aanpak. In 2014 werken zij dit verder uit.

5.5 Pijler 5: Hulp in het gedwongen kader

Bij de organisatie van hulp in het gedwongen kader zijn gemeenten verplicht regionaal samen te werken. Dit betreft de taken jeugdbescherming, jeugdreclassering, jeugdzorg plus en het Advies – Meldpunt Huiselijk geweld en Kindermishandeling (AMHK). In het gedwongen kader is er sprake van een uitspraak en maatregel van de rechter. Gemeenten hebben de plicht deze op te volgen en uit te voeren. Het gaat hier om specialistische, soms ingrijpende en dure vormen van zorg.

Een ambtelijke werkgroep heeft dit onderdeel uitgewerkt in nauwe samenspraak met alle betrokken partijen, waaronder de uitvoerders. De regio's Holland Rijnland en Midden Holland hebben daarbij samengewerkt. De beleidsmedewerker verantwoordelijk voor de regionale aanpak huiselijk geweld maakte deel uit van de werkgroep. De conclusies en aanbevelingen zijn als volgt samengevat:

5.5.1 Advies- en Meldpunt Huiselijk Geweld en Kindermishandeling (AMHK)

Gemeenten moeten een AMHK gaan oprichten en in stand houden, waarin het Steunpunt Huiselijk Geweld (SHG onder GGD) en het Advies- en Meldpunt Kindermishandeling (AMK onder Bureau Jeugdzorg) samenwerken en er sprake is van 1 gezamenlijke toegang.
Het AMHK wordt in brede zin verantwoordelijk voor preventie en de aanpak van kindermishandeling en geweld in huiselijke kring. Naast casusgerichte aanpak heeft het AMHK ook algemene taken zoals beleidsvorming, deskundigheidsbevordering, publiekscampagnes en voorlichting.
Het AMHK wordt ondergebracht bij de GGD en moet per 1 januari 2015 daadwerkelijk functionerend zijn. Reden voor deze keuze is dat de meldingen vaak het gedrag van volwassenen betreffen en in een brede context en niet beperkt tot jeugd moeten worden opgepakt. In 2014 werken we het AMHK verder uit. Daarbij is het van belang dat:

- Het AMHK makkelijk bereikbaar is
- nauw samenwerkt met de jeugd- en gezinsteams en basisvoorzieningen als onderwijs, huisartsen, de jeugdgezondheidszorg en met de Raad voor de Kinderbescherming,
- dat er snel gehandeld wordt en
- dat er geen dubbel onderzoek plaatsvindt als er bemoeienis en onderzoek is vanuit de Raad voor de Kinderbescherming

Het AMHK moet goed aanstuurbaar zijn vanuit de gemeenten. Met de GGD zal worden overlegd hoe gemeenten dit willen vormgegeven en wat bestuurlijke, organisatorische en financiële consequenties zijn van deze taakuitbreiding. Voor de medewerkers van het huidige AMK geldt zoveel als mogelijk het adagium mens volgt werk /instelling.

Voornemens:

- Het in te richten AMHK te positioneren bij de GGD
- Nauwe samenwerking te garanderen tussen AMHK, jeugd- en gezinsteams en Raad voor de Kinderbescherming
- aansturing vanuit gemeenten te garanderen
- de GGD organisatie onder regie van de gemeenten aan te passen op deze uitbreiding

5.5.2 Jeugdbescherming en –reclassering

Vanaf 2015 worden kinderbeschermingsmaatregelen en -reclassering uitgevoerd door gecertificeerde instellingen. Gemeenten moeten zorgen voor een toereikend aanbod van gecertificeerde instellingen. Bij de transitie van de jeugdzorg ligt de nadruk op de transformatie van het vrijwillig kader.
Het gedwongen kader moet daar goed op aansluiten. We hechten bij de transitie van jeugdbescherming en -reclassering aan behoud van expertise en bepleiten een integraal en doorlopend proces van hulpverlening, ook als een gedwongen maatregel wordt op gelegd.

Voor de organisatie van de jeugdbescherming en -reclassering maken we zoveel als mogelijk afspraken met de huidige uitvoerder in de regio, zijnde het huidige Bureau Jeugdzorg en met de instellingen die nu onder het mandaat van BJZ de jeugdbescherming- en de jeugdreclassering uitvoeren (William Schrikker Groep, Leger des Heils en de Stichting Gereformeerd Jeugdwerk). Daarbij moeten deze organisaties ervoor zorgen gecertificeerd te zijn. Bureau Jeugdzorg wordt hoofdaannemer en maakt samenwerkingsafspraken met de andere instellingen zodat hulpverlening aan speciale doelgroepen wordt geborgd.
De uitvoerders van jeugdbescherming en jeugdreclassering zijn provinciaal en landelijk georganiseerd. De omvang van het werkgebied is groter dan onze regio, maar wij eisen dat ook deze uitvoerders de visie en werkwijze van onze regio volledig onderschrijven en

uitvoeren. Dat vraagt om flexibiliteit van deze bovenregionale uitvoerders, omdat de jeugdhulpmodellen per regio kunnen verschillen.
We waken ervoor dat de overgang van vrijwillig naar gedwongen kader vloeiend verloopt en dat er geen gescheiden zorgcircuits ontstaan. Dat betekent dat de expertise vanuit de Raad voor de Kinderbescherming en de uitvoerder van de jeugdbescherming en jeugdreclassering makkelijk ingeschakeld kan worden voor advies en consultatie. Op die manier kan een maatregel soms worden voorkomen. Anderzijds blijft het jeugd- en gezinsteam altijd betrokken bij de hulp die vanuit het gedwongen kader wordt ingezet. Er moet altijd een doorlopend zorgproces zijn van preventie tot curatie en bescherming voor de cliënt.

Voornemens:
- De uitvoering van de jeugdbescherming en de jeugdreclassering te beleggen bij gekwalificeerde instellingen met het huidige Bureau Jeugdzorg als hoofdaannemer dat samenwerkingsafspraken maakt met andere uitvoerders zodat hulpverlening aan speciale doelgroepen wordt gewaarborgd.
- De uitvoering van jeugdbescherming en jeugdreclassering in Holland Rijnland sluit naadloos aan bij het regionale jeugdhulpmodel, jeugd- en gezinsteams en werken dus met 1Gezin1Plan
- De overgang van vrijwillig naar gedwongen kader verloopt vloeiend, er ontstaan geen gescheiden zorgcircuits en er is een doorlopend zorgproces van preventie tot curatie en bescherming voor de cliënt

5.5.3 Jeugdzorgplus (gesloten jeugdzorg)

Gemeenten moeten zorgen voor een toereikend aanbod van instellingen die jeugdzorgplus leveren. Op de organisatievorm en de aansturing van jeugdzorgplus instellingen hebben gemeenten vermoedelijk geen of weinig invloed. De schaal waarop in jeugdzorgplus wordt voorzien zal naar verwachting minimaal het niveau van Hollands Midden[5] zijn. Voorstel is landelijke richtlijnen voor de financiering en organisatie van jeugdzorgplus af te wachten. Gemeenten zetten in op krachtige preventieve hulpverlening aan de voorkant om het aantal jeugdzorgplusplaatsingen te beperken.
Jeugdzorg plus in gesloten vorm, is slechts een episode in een traject. Het streven is om deze episode te voorkomen en - wanneer nodig – zoveel mogelijk te verkorten. Daarom wordt in de gesloten jeugdzorg gewerkt met trajectplannen voor een jongere. In de trajectplannen staat wat nodig is binnen de jeugdzorg plus en wat bij terugkeer naar huis verder nodig is. Afstemming met de school van de jeugdige is daarbij zeker noodzakelijk, maar ook kan nauwe samenwerking met de hulp in vrijwillig kader aan de orde zijn. Daar ligt de link met 1 gezin 1 plan. Verder moet gewerkt worden aan verbetering van het uitstroomperspectief van in jeugdzorgplus geplaatste jongeren. Ook bij plaatsing in de jeugdzorgplus moet er sprake zijn van een doorlopend proces dat is gericht op lange termijn perspectief voor de jongere, ook waar het, naast onderwijs, gaat om zaken werk en wonen. Daarnaast moet er ook aandacht zijn voor de omgeving van de jongere. Als daar niets verandert, is het effect van de jeugdhulp immers vaak beperkt.

Voornemen:
- Een traject in de jeugdzorg plus is gericht op perspectief en terugkeer naar de eigen omgeving en herstel van het dagelijks leven (onderwijs etc.).

[5] Hollands Midden is het gebied van de regio's Holland Rijnland (Zuid-Holland Noord) en Midden-Holland

5.5.4 Relatie met de veiligheidsketen en crisisdienst

Samenwerking met de politie
In het huidige systeem wordt in veel gemeenten van de Leidse regio en de Rijnstreek gewerkt met het Jeugdpreventieteam (JPT). Medewerkers (maatschappelijk werkers) van het huidige Bureau Jeugdzorg zijn werkzaam op het politiebureau, pakken zorgsignalen vanuit de politie binnen 2 werkdagen op en hebben de mogelijkheid om gedurende een periode van ca. 3 maanden daadwerkelijk ondersteuning te bieden.
In de Duin en Bollenstreek werkt men met het Jeugdpreventieproject (JPP), dat wordt uitgevoerd door het maatschappelijk werk. De relatie met de zorgmeldingen vanuit de politie is daar minder expliciet belegd.
De politie geeft aan veel waarde te hechten aan een nauwe en directe relatie met de jeugdhulp, nu en in de toekomst. We maken daarvoor aparte afspraken waarbij de jeugd- en gezinsteams en de politie nauw aan elkaar worden verbonden. Het is de vraag of een apart JPT en JPP dan nog wenselijk is. Over dit vraagstuk wordt op korte termijn een apart voorstel gedaan.
De samenwerking in het kader van huiselijk geweld en kindermishandeling wordt voortgezet. Er worden afspraken gemaakt om deze signalen door te geven aan het AMHK of het desbetreffende jeugd- en gezinsteam.

Voornemens:
- De jeugd- en gezinsteams krijgen nauwe verbinding met de politie.
- De consequenties voor het JPT en JPP worden nader uitgewerkt.

Relatie met Veiligheidshuis en casuïstiek overleg in de veiligheidsketen
Het Veiligheidshuis is in onze regio nog volop in ontwikkeling. Gezocht wordt naar een goede aansluiting van het Veiligheidshuis op lokale en subregionale structuren. Het verplichte justitieel casusoverleg (JCO) vindt veelal plaats in het Veiligheidshuis. Er is ook casusoverleg tussen het Veiligheidshuis en het Steunpunt Huiselijk Geweld. Bij de komst van het AMHK kan dit overleg zowel jeugdigen als volwassenen betreffen.
Voorgesteld wordt bij jeugd per casus te zorgen voor een goede aansluiting met het desbetreffende jeugd- en gezinsteam en de jeugdbescherming en jeugdreclassering. Zo kan de medewerker van het jeugd- en gezinsteam aanschuiven bij het JCO om wederzijdse afstemming te garanderen. We werken dit in 2014 verder uit en streven daarbij naar 1 doorlopend jeugdhulpproces voor een jongere, dat gericht is op perspectief en het versterken van de eigen kracht.

Voornemen:
Veiligheidshuis, AMHK en jeugd- en gezinsteams werken nauw samen op casusniveau. Daarbij moet er sprake zijn van 1 continu proces voor de cliënt.

Relatie met de crisisdienst
Gemeenten hebben op grond van de Jeugdwet de wettelijke verplichting een 24-uurs crisisdienst te organiseren. We constateren dat binnen verschillende domeinen crisisdiensten functioneren. Daarbij is het voor bijvoorbeeld de politie vaak onduidelijk waar ze terecht kunnen. We vragen de diverse organisaties die een crisisdienst hebben met een voorstel te komen voor een integrale 24-uurs crisisdienst die ook recht doet aan de verschillende expertises en vormen van behandeling die nodig zijn.
Deze crisisdienst kan wellicht ook een rol spelen bij de coördinatie van plaatsing in specialistische residentiële voorzieningen. Hierbij is regionale coördinatie noodzakelijk. Zij doen dit in nauwe samenspraak met de jeugd- en gezinsteams. We onderzoeken in 2014 of deze optie werkbaar is.

Voornemens:
De diverse organisaties die nu een 24-uurs crisisdienst hebben wordt gevraagd met een voorstel te komen tot een integrale 24-uurs crisisdienst.
De mogelijke relatie van deze crisisdienst met plaatsingscoördinatie in zware residentiële voorzieningen te onderzoeken.

5.6 Pijler 6: Verbinding met andere domeinen: 1Gezin1Plan(1Gezicht)

Uitgangspunt van 1Gezin1Plan is het versterken van de eigen kracht van een gezin, met de ouder als regisseur van het eigen gezinsleven. Ouders, jongeren, leden uit hun sociaal netwerk en betrokken instanties werken samen om de doelen van het gezin te realiseren. Met behulp van de werkwijze 1Gezin1Plan wordt een integraal gezinsplan opgesteld. Dat vormt de verbinding met ondersteuning vanuit bijvoorbeeld onderwijs, Wmo, Werk & inkomen, schuldhulpverlening, volwassenenzorg. 1Gezin1Plan vormt ook de basis voor de samenwerking met sociale wijkteams en het veiligheidshuis.
Het is belangrijk dat ook vanuit deze domeinen met de principes en werkwijze van 1 gezin 1 plan gewerkt wordt. Zo ontstaan integrale hulpplannen op maat voor dat kind of gezin waarbij alle leefdomeinen die een rol spelen bij de problematiek betrokken zijn.

1 gezicht

Het plan bevat ook duidelijkheid wie het aanspreekpunt is voor het gezin of de jongere: 1 gezicht. Daarbij moet nadrukkelijk sprake zijn van continuïteit.
In de huidige jeugdzorg zien we bij jongeren in de jeugdhulp een trits van wisselende contactpersonen, zeker als er sprake is van meerdere interventies of wanneer een jongere in meerdere instellingen verblijft. Er moet sprake zijn van zorgcontinuïteit en een vast aanspreekpunt.
In een aantal gevallen zal er toch sprake zijn van meerdere hulpverleners. Dat kan zo zijn bij hulp op school en in het gezin. Dat vraagt om andere expertises. Daarom is het van groot belang dat er een integraal hulpplan ligt waaraan de hulpverleners zich conformeren en waarin ieders rol duidelijk is.

5.7 Toegang tot jeugdhulp

De wet maakt een onderscheid tussen vrij toegankelijke en hulp waarvoor een "beschikking" nodig is.
Vrij toegankelijke hulp komt vooral voor in de eerste twee pijlers van het toekomstmodel. Het gaat dan om zaken als Jeugdgezondheidszorg, licht pedagogisch advies en vormen van laagdrempelige ondersteuning. Gemeenten bekostigen deze vormen van hulp ook nu al.

Voor de wat meer complexe vrijwillige hulp loopt de toegang in onze visie op twee manieren en via 1Gezin1Plan:

a) Via de jeugd- en gezinsteams. Zij stellen met de cliënt samen een (gezins)plan op. Dit plan kan als beschikking fungeren naar de desbetreffende hulp. De jeugd- en gezinswerker voert daarbij deze hulp gedeeltelijk zelf uit. Wanneer specialistische hulp nodig is kan het jeugd- en gezinsteam deze zelf betrekken en inschakelen. Jongeren kunnen ook zelf hulp zoeken (bv via de huisarts of het jeugd- en gezinsteam). Hoewel het altijd wenselijk is ouders te kunnen betrekken bij hulp, is dit niet altijd vanaf het begin mogelijk en is het belangrijk dat de toegang tot zorg ook dan open staat voor jongeren. Bij wet is dit geregeld in de WGBO waar elke jongere vanaf 16 jaar een eigen behandelovereenkomst mag afsluiten.

   "Ieder jaar heb ik stress omdat ik formulieren in moet vullen om een PGB aan te vragen. Ik ben altijd bang dat er geen PGB meer wordt toegewezen, terwijl de situatie en de problematiek van mijn kind hetzelfde is gebleven." – ouder –

b) Jeugdhulp is volgens de wet ook toegankelijk via de huisarts, medisch specialist of de jeugdarts. We maken in 2014 duidelijke afspraken met deze beroepsgroepen onder welke condities dit gebeurt. In acute situaties, of wanneer duidelijk is dat er sprake is van ernstiger psychiatrische problematiek zonder bijkomende problemen in het gezin, dan kan de arts direct verwijzen. Gaat het om problemen op meerder levensgebieden, of is triage of basisdiagnostiek nodig dan is er nauwe samenwerking tussen arts en jeugd- en gezinsteam. Tot slot moeten afspraken worden gemaakt in verband met

kostenbeheersing omdat de gemeente de hulp moet betalen. Daarbij moeten we voorkomen dat dit tot dubbele trajecten voor de cliënt en administratieve rompslomp leidt.

Voornemens:

- De toegang tot jeugdhulp te laten lopen via de jeugd- en gezinsteams, jeugdarts, huisartsen en medisch specialisten
- Uit te werken aan welke voorwaarden het gezinsplan moet voldoen om als beschikking te kunnen dienen
- Heldere afspraken te maken met artsen over financiering van hulp, triage en diagnostiek

6. Relatie met (passend) onderwijs

In de visie geven gemeenten aan het onderwijs als belangrijk tweede milieu te zien. Kinderen wonen thuis, maar zitten daarnaast een groot deel van de dag op school. Daar worden talenten en problemen al vroeg ontdekt en leren kinderen zich te ontplooien en ontwikkelen. Problemen thuis geven vaak ook problemen op school en hetzelfde geldt omgekeerd. Daarom is het van groot belang dat de zorg in het onderwijsdomein nauw wordt afgestemd met de jeugdhulp die vanuit gemeenten wordt georganiseerd. We maken daarbij onderscheid tussen primair en voortgezet onderwijs en middelbaar beroepsonderwijs. Ook het speciaal onderwijs heeft onze specifieke aandacht. Daar komen veel specifieke problemen voor die om gerichte hulp en ondersteuning vragen. We willen de ondersteuning van deze scholen en hun leerlingen versterken.

Samen met de zes regionale samenwerkingsverbanden en het landelijk reformatorisch samenwerkingsverband is een gemeenschappelijke visie ontwikkeld over hoe de kaders van passend onderwijs en de transitie jeugdzorg met elkaar verbonden worden. Hiermee willen wij bereiken dat er een afgestemde, dekkende en passende structuur van onderwijs, zorg en ondersteuning ontstaat. De gehele visie is terug te lezen in bijlage 4.
Kern van deze gemeenschappelijke visie is, naast de veranderingen in structuren en instrumenten, daadwerkelijk te zorgen voor een cultuuromslag, die het mogelijk maakt het arrangeren van ondersteuning door deskundige professionals in de praktijk te realiseren. Alleen dan is het echt mogelijk om de denk- en handelingskaders zoals 'handelingsgericht werken' en '1 kind-1gezin-1 plan' tot hun recht te laten komen.
Met de samenwerkingsverbanden is afgesproken dat in de drie subregio's de ontwikkelagenda, zoals beschreven in de gezamenlijke visie, verder wordt uitgewerkt. Daarbij zijn de samenwerkingsverbanden voor gemeenten gesprekspartner op beleids- en managementniveau en is de school dat op uitvoerend niveau.

In de proeftuinen wordt in 2014 het werken met integrale ondersteuningsplannen in primair-, speciaal – en voortgezet onderwijs samen met het onderwijs (samenwerkingsverbanden en scholen in het gebied) verder vormgegeven.

6.1 Primair onderwijs

Hier fungeren de jeugd- en gezinsteams als eerste ondersteuner voor de school en de leerkracht. Elke school heeft een eigen contactpersoon binnen het lokale jeugd- en gezinsteam, die snel beschikbaar is voor advies en consultatie. Zij maken onderdeel uit van het ondersteuningsteam van een school in welke vorm dan ook. Daarmee krijgt het onderwijs een verbreding van de expertise en kan er snel ambulante hulp worden ingezet. Wanneer de expertise vanuit een ander specialisme nodig is, wordt deze vanuit het jeugd- en gezinsteam ingeschakeld, die in samenwerking met een intern begeleider, onderwijsspecialist of orthopedagoog aan de slag gaat.

Gebiedsgebonden teams zijn niet voor alle scholen in het primair onderwijs toereikend. De meeste speciaal basisonderwijsscholen bestrijken een groter gebied. Dit geldt zeker voor het speciaal onderwijs. Voor de verschillende reformatorische scholen geldt dit ook. Koppeling aan woonplaats kind is dus in deze gevallen een aandachtspunt. De jeugd- en gezinswerkers moeten waar dat nodig is, gemakkelijk schakelen en samenwerken met of overdragen aan het jeugd- en gezinsteam in de woonplaats van het kind.

Samen met ouders wordt een hulpplan met duidelijke doelen opgesteld volgens de principes van 1Gezin1Plan, of zoals het onderwijs spreekt van 1kind1gezin1plan. Dit integrale plan omvat zowel de hulp vanuit school als vanuit de gemeentelijke domeinen. Het plan geldt voor de gemeenten als "beschikking".
Deze werkwijze vervangt het schoolmaatschappelijk werk en de inzet in zorg en adviesteams. Indien nodig legt een school direct contact met de jeugdgezondheidszorg, wanneer het een oplossing betreft die hier passend is. Uitgangspunten bij de samenwerking tussen jeugdhulp en onderwijs zijn:

- *elke school heeft een vast contactpersoon in het jeugd- en gezinsteam*
- *deze contactpersoon schakelt snel met het lokale team wanneer school en woonplaats niet samenvallen, zoals bijvoorbeeld bij het speciaal onderwijs .*
- *ouders zijn zoveel als mogelijk aanwezig bij gesprekken over hun kind*
- *een hulpplan wordt in overleg met ouders opgesteld*
- *het plan bevat duidelijke doelen op alle betreffende leefgebieden*
- *het plan omvat zowel ondersteuning vanuit school als vanuit jeugdhulp en/of het gehele sociale domein*
- *het onderwijs wordt goed geïnformeerd over het verloop van het deel van het hulpplan waarvoor gemeenten verantwoordelijk zijn. Hetzelfde geldt omgekeerd.*

6.2 Voortgezet onderwijs en speciaal onderwijs

In het **voortgezet onderwijs (vo) en speciaal onderwijs** zijn de jeugd- en gezinsteams lastig te koppelen aan de scholen omdat kinderen uit meer gemeenten en delen van een stad afkomstig zijn. Dit geldt ook voor het middelbaar beroepsonderwijs (mbo).
De gedachte is hier dat elke school een eigen jeugd- en gezinswerker(de term schoolcoach zou hier een optie zijn) heeft die snel beschikbaar is voor advies en consultatie. Waar nodig kan deze contactpersoon schakelen met het desbetreffende jeugd- en gezinsteams, wanneer aanvullende diagnostiek en ambulante hulp nodig is. Een goede werkwijze is hierbij essentieel. Gemeenten zullen in gezamenlijkheid deze contactpersonen financieren, maar als er hulp geleverd moet worden zal er vaak ook geschakeld moeten worden met de woonplaats van de leerling. Dit wordt nader uitgewerkt in samenwerking met het onderwijs, en zal specifieke aandacht krijgen in de proeftuinen.
Verder gelden voor het vo dezelfde uitgangspunten als bij het primair onderwijs.

6.3 Middelbaar beroepsonderwijs (mbo)

Ook het middelbaar beroepsonderwijs wordt volgens de nieuwe wet geacht passend onderwijs te bieden. Het mbo wordt echter nauwelijks genoemd in de wet. Ook in de beleidsbrief passend onderwijs neemt het mbo een beperkte plaats in. Er wordt verwezen naar de Wet gelijke behandeling. Volgens die wet zijn mbo-instellingen verplicht voor deelnemers met een beperking doeltreffende aanpassingen te verrichten, tenzij het een onevenredige belasting vormt voor de instelling.
Om passend onderwijs in het mbo goed in te regelen is het nodig dat het mbo afstemt met andere mbo instellingen in de regio en de gemeenten. De informatie die hiervoor nodig is, is voor gemeenten van belang om de zorg voor jeugd buiten het onderwijs goed af te kunnen stemmen op het ondersteuningsaanbod binnen het mbo.
Het verdient aanbeveling deze punten zoveel mogelijk in samenspraak tussen mbo's en gemeenten te bespreken. Het gaat daarbij om de volgende punten:

- Inventarisatie van de studentenpopulatie die de mbo-instelling nu binnen heeft, en welke ondersteuning nu geboden wordt.
- Welke basisvoorzieningen treft het mbo in de regio? Hoe organiseren ze extra ondersteuning? Wat doen ze binnen de school en wat laten ze over aan andere instanties? Hoeveel komt neer op een docent en hoeveel op een gespecialiseerde medewerker?
- Hoe organiseert het mbo de zorgtoewijzing in de eigen instelling?
- Hoe werken mbo opleidingen in de regio? Worden er per vestiging of per regio afspraken gemaakt? Hoe wordt omgegaan met grensverkeer?
- Welke effecten heeft de invoering van passend onderwijs op de rendementscijfers van het mbo? In de niveaus 2, 3 en 4 zal door Passend onderwijs zelf niet veel verschuiving optreden, de verwachting is dat het hier om een zelfde groep jongeren met beperkingen gaat die nu ook al in de instellingen worden bediend.
- Op niveau 1, de entreeopleidingen is mogelijk wel een toename te verwachten van ongediplomeerde instroom uit het voortgezet onderwijs. Het voortgezet onderwijs zal door de invoering van passend onderwijs meer moeite hebben om de leerlingen die eerder naar het speciaal onderwijs gingen en nu regulier onderwijs volgen naar een diploma toe te leiden.

Ook bij het mbo gelden verder de algemene uitgangspunten voor jeugdhulp en onderwijs.

6.4 Dyslexiezorg

De wet geeft gemeenten ook een rol bij specialistische **dyslexiezorg.** Deze zorg wordt geboden door gecertificeerde behandelaars, vaak gespecialiseerde psychologen of orthopedagogen. Gemeenten en onderwijs maken duidelijke afspraken welke zorg het hier betreft en wie waarvoor verantwoordelijk is.

Voornemens:

- De jeugd- en gezinswerkers zijn nauw verbonden met alle vormen van onderwijs
- Ouders en/of jeugdige, het onderwijs en de jeugd- en gezinswerker stellen een gezamenlijk hulpplan op volgens de principes van 1kind 1 gezin 1 plan en houden elkaar op de hoogte over de voortgang van de hulp uit dit plan.
- Het plan omvat zowel de ondersteuning vanuit de school, jeugdhulp als andere ondersteuning vanuit het gemeentelijk domein
- Rondom dyslexiezorg wordt duidelijk afgesproken wat onder de zorg van onderwijs en de zorg van gemeenten valt.
- De genoemde punten met het mbo bespreken en nader uit te werken.
- Op subregionaal niveau wordt de ontwikkelagenda verder uitgewerkt.

7. De gemeente als regisseur

7.1 Opdrachtgeverschap

Gemeenten worden zowel inhoudelijk als financieel verantwoordelijk voor het hele jeugdhulpstelsel. Daarbij zal het niet gaan om de cliënt inhoudelijke verantwoordelijkheid, die bij de hulpverlening ligt op basis van daar geldende kwaliteitseisen, certificering etc.
Er moet niet alleen sprake zijn van een transitie, maar ook van inhoudelijke en organisatorische transformatie van de jeugdhulp. Dat vraagt van gemeenten en instellingen een grote inspanning om ook het bij de transformatie behorende veranderingsproces vorm te geven.
Op financieel gebied zijn er zorgen of de beschikbare budgetten voldoende zijn om de vraag naar jeugdhulp te kunnen honoreren, zeker omdat het soms gaat om benodigde maar dure voorzieningen en trajecten.
Waar het gaat om specialistische zorg zal de vraag daarnaar in kleinere gemeenten minder omvangrijk en frequent zijn. Toch moeten ook in die gemeenten alle vormen van jeugdhulp beschikbaar en toegankelijk zijn.

In de visie van Holland Rijnland staat dat we streven naar integrale hulp. Dat vraagt wat van het nu versnipperde veld van aanbieders. Het aanbod is verkokerd, mede door de financiering in het verleden. Een groot aantal aanbieders betreft grote instellingen die ver over de grenzen van onze regio heen werken. En toch willen we dat de hulp dichterbij komt en integraal en vraaggestuurd wordt.
Om al dit soort grote veranderingen mogelijk te maken is scherpe sturing en opdrachtgeverschap van samenwerkende gemeenten nodig.

Holland Rijnland kent een jarenlange samenwerking op het gebied van jeugd die ons hierbij helpt. We willen een nieuwe vorm van opdrachtgeverschap ontwikkelen, vanuit de inhoud en onze visie[6]. Hoe organiseer je de hulp vanuit inhoudelijke doelen, hoe borg en monitor je kwaliteit, hoe creëer je ruimte voor initiatief en zelfsturing van professionals, hoe voorkom je bureaucratie en handelen vanuit instellingsbelang en wat betekent dat voor het opdrachtgeverschap van gemeenten?
De transitie en transformatie hebben ook als doel de huidige bureaucratie te doorbreken. Hoe voorkomen we dat we zelf als 16 gemeenten aanbieders gaan opzadelen met 16 keer onze eigen ideeën en voorwaarden?

Er is eerst gekeken op welke schaal en voor welk onderdeel van de jeugdhulp gemeenten hun opdrachtgeverschap organiseren. Daarbij staat nadrukkelijk centraal dat die jeugdhulp altijd zo nabij als mogelijk en in nauwe samenspraak met de cliënt wordt uitgevoerd.
Om de beweging van grote bovenregionaal, vaak aanbod gestuurde instellingen naar integrale hulp nabij mogelijk te maken, is massa nodig van de gezamenlijke gemeenten in Holland Rijnland.
De omslag naar jeugd- en gezinsteam bijvoorbeeld betekent voor de instellingen heel erg veel. Zij zullen een substantieel deel van hun medewerkers afstaan aan de jeugd- en gezinsteams die van daar uit worden aangestuurd.
Aanbieders zullen hun specialistische zorg veel meer in samenhang gaan aanbieden, nauw aansluitend op de jeugd- en gezinsteams, artsen etc.
Het zal naar verwachting een aantal jaren duren voor het toekomstmodel zich helemaal heeft ontwikkeld. In die fase is het belangrijk dat gemeenten door gezamenlijk te sturen een krachtig regisseur kunnen zijn. Daarbij is het doel *niet* dat we regionaal alles uitvoeren, maar *wel* dat we regionaal sturen opdat de uitvoering naar het lokale niveau gaat. Sturing op de uitvoering vindt op lokaal niveau plaats.

[6] In de bijdragen van Annemarie van Dalen staat een nieuwe vorm van opdrachtgeverschap, ontwikkeld vanuit een 'doorleefde visie' centraal. Voor een film zie www.hollandrijnland.net

De volgende schaal wordt voorgesteld per onderdeel van de jeugdhulp.

Onderdeel	***Organisatieschaal***	***Inkoopschaal***
Pijler 1 en 2 toekomstmodel Preventieprogramma	Regionale kwaliteitstoets	lokaal
Pijler 3 Jeugd- en gezinsteams	Regionaal, met veel ruimte voor lokale invulling en accenten	Regionaal/ subregionaal/ lokaal
Pijler 4 Intensieve / specialistische zorg . Hieronder vallen vormen van specialistische ambulante hulp en behandeling, gespecialiseerde daghulp, residentiële zorg, pleegzorg en de crisishulp.	Regionaal	Regionaal
AMHK	Regionaal i.s.m. Midden Holland	Regionaal i.s.m. Midden Holland
Crisisdienst	regionaal	regionaal
Justitiële maatregelen	regionaal	regionaal

Figuur 7.1 voorgestelde samenwerkingsschalen jeugdhulp Holland Rijnland

N.B.
Het is mogelijk dat op onderdelen op basis van efficiency overwegingen nauwere samenwerking met de regio Midden-Holland wordt gezocht.

Het CJG en de jeugd- en gezinsteams werken voorlopig vanuit de moederorganisaties waar de teamleden werkzaam zijn. Het is de vraag of deze netwerkorganisatie op termijn voldoende is. Daarom wordt onderzocht of een nieuw te vormen integrale organisatie wenselijk is.

Voornemens:

- Gemeenten in Holland Rijnland bundelen hun krachten om de benodigde cultuur- en organisatie veranderingen en optimale efficiency en effectiviteit te realiseren
- Daarbij werken gemeenten op onderdelen volgens bovenstaand schema samen (figuur 7.1)
- Op termijn wordt onderzocht of het CJG en de daarin werkende jeugd- en gezinsteams in een nieuw te vormen organisatie moeten worden ondergebracht.

7.2 Samenwerkingsmodel

Een belangrijke vraag is de wijze waarop de gemeenten hun samenwerking willen vormgeven en organiseren. Het betreft dan een al dan niet gedeeld opdrachtgeverschap, financiering en contractering.

Een brede 3D regionale werkgroep heeft zich over dit vraagstuk gebogen en komt met de volgende aanbevelingen voor de onderdelen die gezamenlijk zouden moeten worden opgepakt
Voorstel te kiezen voor de meest intensieve vorm van regionale samenwerking voor alle vormen van jeugdhulp die vallen onder pijler 4 van het toekomst model (specialistische zorg)
Voor pijler 3, de jeugd- en gezinsteams wordt gezamenlijke contractering voorgesteld.
Omdat dit een geheel nieuwe concept is moeten gemeenten in gezamenlijkheid opdrachtgever zijn van de inhoudelijke invulling van het jeugd- en gezinsteam concept. De teams zelf kunnen, binnen de marges per team verschillen in samenstelling en omvang. Ze werken lokaal en de aansturing en inbedding van de uitvoering vindt vooral lokaal plaats.
Bij zaken als deskundigheidsbevordering en inhoudelijke ontwikkeling werken gemeenten weer nauw samen.
Voor pijler twee, het preventieve aanbod wordt voorgesteld gebruik te maken van product/prijsafspraken, zoals nu het geval is bij de Jeugdgezondheidszorg en wordt verwezen naar de kwaliteitstoets zoals die beschreven is bij de pijlers 1 en 2.

Contractering van specialistische jeugdhulp vindt regionaal plaats, indien mogelijk samen met de contractering van die onderdelen van specialistische ondersteuning in het kader van de Wmo waarvoor regionaal opdrachtgeverschap afgesproken wordt.
Medio 2014 zal al begonnen moeten worden met het contracteren van aanbieders. Voorstel is gezamenlijk als gemeenten op te treden als opdrachtgever. Op die manier zijn gemeenten een krachtige opdrachtgever en kunnen zij zorgen voor een goede stroomlijning van zorgvraag, zorgaanbod en beheersing van budgetten. Daarbij zorgen we ervoor dat het regionale opdrachtgeverschap nauw aansluit bij de lokale visies op opdrachtgeverschap.
Voor februari 2014 wordt een voorstel voor dit regionale opdrachtgeverschap uitgewerkt. Daarin komen voorstellen over de regionale taken, benodigde deskundigheden en hoe deze organisatorisch het beste kunnen worden ingebed.
Waar nodig kan het goed zijn de expertise van de huidige financiers bij het proces te betrekken.

Voornemens:

- Zowel de jeugdhulp in het gedwongen kader, als de specialistische regionale jeugdhulp gezamenlijk op het niveau van Holland Rijnland te contracteren.
- Voor de jeugd en gezinsteams op regionaal niveau basisafspraken te maken met de aanbieders.
- Te onderzoeken of dat gecombineerd kan worden met de inkoop van die onderdelen van specialistische ondersteuning binnen de WMO die op regionaal niveau wordt ingekocht.
- In februari 2014 een voorstel op te stellen waarin wordt uitgewerkt:
  - welke taken door het regionaal opdrachtgeverschap worden uitgevoerd
  -welke deskundigheden dit vraagt
  -hoe dit het beste kan worden ingebed, vormgegeven en bekostigd

7.3 Bekostigingsmodel

7.3.1 Jeugd- en gezinsteams en populatiebekostiging

Bij de gebiedsgerichte jeugd- en gezinsteams moeten de kosten van de personele inzet in de teams betaald worden. Dit kan regionaal georganiseerd worden op basis van de daadwerkelijke omvang per lokaal team.
Het is de bedoeling dat de jeugd- en gezinsteams zelf specialistische zorg in kunnen zetten of erbij kunnen halen. Dit hoeft niet in de vorm van geld, maar kan ook door trekkingsrechten of zorgvolumes toe te kennen. We onderzoeken of populatiebekostiging en werkzaam instrument is.
Daarbij wordt een totaalbedrag afgesproken, gebaseerd op de omvang en kenmerken van de populatie. Verantwoording vindt o.a. plaats door de mate waarin de populatie gebruik maakt van specialistische zorg en ondersteuning. Dit prikkelt het team tot de meest effectieve inzet van haar middelen, preventief handelen en daarmee een kostenbewust inzetten van hulp.

Voornemens:
- Gemeenten bekostigen de inzet van jeugd en gezinsteams
- We onderzoeken of de jeugd en gezinsteams krijgen beschikking kunnen krijgen over zorgbudgetten of zorgvolumes op basis van bijvoorbeeld populatiebekostiging

7.3.2 Solidariteit en risicospreiding

Het gaat bij jeugdhulp vaak om dure specialistische, langdurige of residentiële zorg. Het is niet voorspelbaar hoeveel gebruik gemaakt zal worden van dergelijke voorzieningen. Een plaats in de jeugdzorg plus kost per jaar ca. € 120.000. In jaren waarin relatief veel jongeren in de gesloten jeugdzorg geplaatst worden legt dit een groot beslag op de beschikbare lokale budgetten.
Om die reden wordt door verschillende gemeenten gepleit voor solidariteit en risicospreiding tussen gemeenten. Daarmee wordt voorkomen dat grote schommelingen zich voordoen wanneer er meer of minder aanspraak wordt gemaakt op dure hulpvormen.
Er zijn verschillende vormen om tot een onderlinge verdeelsleutel te komen. De belangrijkste zijn hieronder weergegeven. Onderzocht moet worden welke vorm zou passen bij onze regio.
Verzekeringssystematiek: iedere gemeente betaalt aan een centrale partij. De gemeente verzekert zich hiermee van een bepaalde capaciteit van duurdere jeugdvoorzieningen
Vlaktax systematiek: gemeenten betalen vooraf, op basis van het verwachte zorggebruik (op basis van historisch gemiddeld gebruik) en dragen bij aan een centrale kas. Door het gebruik over een aantal jaren te spreiden vang je individuele schommelingen per gemeente op
Verrekening systematiek: gaat uit van verrekening op basis van het feitelijke gebruik van voorzieningen door een bepaalde gemeente (op basis van voor- of na calculatie)

Voornemen:
Er komt een regionaal voorstel over de wijze waarop gemeenten financieel samen willen werken op het gebied van solidariteit en risicospreiding

7.3.3 Contracteren of subsidiëren?

Subsidiëren en contracteren zijn twee instrumenten voor inkopen. Bij (privaatrechtelijke) contracten gaan partijen een wederkerige relatie aan. De opdrachtnemer levert een dienst waar de opdrachtgever betaling tegenover stelt. Bij (publiekrechtelijke) subsidies financiert een bestuursorgaan activiteiten die de aanvrager (al) uitvoert. Het initiatief om de activiteit uit te voeren ligt dus de aanvrager. Bij een contract is sprake van een juridisch afdwingbare prestatie. Bij subsidie kan de prestatie niet worden afgedwongen. Wel kan geld worden

teruggehaald bij onvolledige of onjuiste besteding. Om toch afspraken te kunnen maken over prestaties, en deze in zekere mate te kunnen afdwingen, worden bij subsidies wel uitvoeringsovereenkomsten gesloten. Bij contracten is er meer keuzevrijheid voor de inkopers dan bij subsidies. De keuzevrijheid zal voor jeugdhulp echter beperkt zijn.
Bij het gedwongen kader (Jeugdbescherming en jeugdreclassering) is contracteren wellicht verplicht omdat er een leveringsplicht moet zijn. Voor de bijbehorende aanbesteding kan gebruik worden gemaakt van model 2B, de lichtste vorm.
Momenteel is nog niet bekend of en wat landelijke eisen op dit gebied zijn. We wachten dit af.

Voornemen:
- Er komt een regionaal voorstel voor de wijze van financiering via contracteren of subsidiëring, mede op basis van landelijke afspraken en wettelijke voorwaarden

7.3.4 Keuze van aanbieders

In het transitiearrangement is voor 2015 uitgegaan van voortzetting van de samenwerking met de huidige "grote" aanbieders. Zij hebben in het transitiearrangement de inhoudelijke visie en transformatieagenda van de gemeenten onderschreven en een gezamenlijke werkagenda opgesteld waarin zij een aantal vernieuwingen en verbeteringen gaan doorvoeren, naast het werken in de jeugd- en gezinsteams.
Vernieuwing van het totale stelsel is nodig en dat verander je niet met een aantal nieuwe aanbieders. Wel zouden ook nieuwe aanbieders zich kunnen invoegen in het toekomstmodel. Toch gaat de voorkeur daar niet naar uit. Het zou leiden tot grote frictiekosten, gevolgen voor de arbeidsmarkt en het verlies van huidige expertise en contacten. In het transitiearrangement hebben we aangegeven hoe we de frictiekosten willen beperken. Daarom wordt voorgesteld in ieder geval de eerste drie jaren uit te gaan van samenwerking met de huidige grote aanbieders. Uiteraard moeten zij voldoen aan de landelijke, wettelijke kwaliteitseisen. Ze conformeren zich daarnaast aan onze regionale kwaliteitseisen en aan het toekomstmodel. Aanbieders worden gehouden aan de Balkenendenorm voor de bekostiging van hun bestuurders.
Mochten na drie jaar de resultaten onvoldoende zijn dan kan de samenwerkingsrelatie verbroken worden.
Tot slot kiezen we voor samenwerking met zorgaanbieders in onze eigen regio. Wanneer de regionale aanbieders de benodigde hulp niet kunnen bieden kan hulp buiten de regio worden ingezet. Dat kan ook in individuele gevallen waarin de hulp beter vanuit een nabij gelegen regio kan worden betrokken.

Over de plaats van kleine aanbieders die nu hulp bieden binnen de zorgverzekeringswet en AWBZ binnen het nieuwe stelsel, volgt in 2014 nog een advies.
Uitsluitsel over aanbieders etc. gebeurt ook binnen de kaders van de wettelijk verplichte verordening. Momenteel werkt de VNG aan een modelverordening. We wachten deze af voor onze eigen versie.

8. Kwaliteit

Uit onze visie: De jeugdhulp en uitvoerders van jeugdhulp in Holland Rijnland voldoen aan kwaliteitseisen. Op basis van kwaliteit kiezen we onze uitvoerders. We streven continu naar verbetering van de geleverde jeugdhulp.

8.1 Landelijke kwaliteitseisen

De wetgever heeft kwaliteitseisen opgesteld die gelden voor alle jeugdhulpaanbieders, alle gecertificeerde instellingen en het AMHK.
a. de norm van verantwoorde hulp;
b. gebruik van een hulpverleningsplan of plan van aanpak als onderdeel van verantwoorde hulp;
c. systematische kwaliteitsbewaking door de jeugdhulpaanbieder;
d. verklaring omtrent het gedrag (VOG) voor alle medewerkers van een jeugdhulpaanbieder, uitvoerders van kinderbeschermingsmaatregelen of jeugdreclassering;
e. de verplichte meldcode huiselijk geweld en kindermishandeling;
f. de meldplicht calamiteiten en geweld;
g. verplichting om de vertrouwenspersoon in de gelegenheid te stellen zijn taak uit te oefenen.

Daarnaast kennen sommige onderdelen van jeugdhulp, o.a. de GGZ, hun eigen (wettelijke) kwaliteitssystemen zoals BIG en wetgeving zoals de WGBO. Deze laatste is voorliggend aan de Jeugdwet.
De kwaliteitseisen worden nog verder uitgewerkt en kunnen verschillen voor het soort jeugdhulp dat wordt geleverd. Zo zullen de kwaliteitseisen veelomvattender zijn als de aard en intensiteit van de jeugdhulp toeneemt, bijvoorbeeld bij residentiële zorg of bij gedwongen hulpverlening. Dit geldt met name voor de eisen 'verantwoorde hulp', 'plan', 'medezeggenschap' en 'systematische kwaliteitsbewaking'. We wachten op de uitwerking van de kwaliteitseisen en sluiten daarbij aan. De landelijke inspectie zal toezien op het naleven van de kwaliteit.

8.2 Gemeentelijke kwaliteitseisen

Gemeenten kunnen, naast de wettelijke kwaliteitseisen, in de voorwaarden bij hun contractuele overeenkomsten met jeugdhulpaanbieders zelf ook nog eisen stellen aan de kwaliteit van de jeugdhulp.
In de afspraken die wij maken met aanbieders zullen wij opnemen dat zij moeten werken binnen de visie en het toekomstmodel Holland Rijnland. De specifieke uitwerking daarvan zal volgend jaar plaatsvinden en zal ook weer per soort jeugdhulp kunnen verschillen. De kwaliteitseisen worden vertaald in een definitieve set van effect- en prestatie-indicatoren
Ook zullen wij een beslissing nemen of van de uitvoerders een kwaliteitscertificering als HKZ[7] zullen eisen. We nemen daarbij mee dat wij de administratieve lasten van het kwaliteitsregime zoveel mogelijk binnen de perken willen houden.
In 2014 willen we samenwerken met een onafhankelijk onderzoeksinstituut om de kwaliteit van het nieuwe stelsel en toekomstmodel te volgen en meten.

Kwaliteitsmetingen omzetten in verbeteringen
We bepalen op een aantal manieren de kwaliteit van de geleverde hulp:
We meten de effectiviteit van de hulp. Dit doen we door te kijken of en in welke mate de doelen van het gezinsplan zijn bereikt.
We meten de tevredenheid van de ouders en jongeren.
We analyseren de verslagen van klachtenbehandeling van de uitvoerders van hulp en van de onafhankelijke vertrouwenspersoon
De inspectie voor de jeugdzorg houdt toezicht op de kwaliteit van de hulpverlening in onze regio. De aanbevelingen van de inspectie worden besproken met de aanbieders.

[7] HKZ staat voor Harmonisatie Kwaliteitsbeoordeling in de Zorgsector. Met het HKZ Certificaat voldoet men aan vooraf vastgestelde kwaliteitsnormen van geleverde zorg.

Op basis van deze informatie, analyse van de informatie en bespreking van de analyse met stakeholders, waaronder de uitvoeder van jeugdhulp worden mogelijke verbeteringen geformuleerd. Dit kan gaan over werkwijzen binnen een instelling, maar ook een verbetering die de gemeente kan nemen voor het gehele veld.

De wijze waarop de verzameling en analyse van de gegevens plaats zal vinden wordt in 2014 uitgewerkt. Daarbij wordt in ogenschouw genomen dat we in onze visie hebben meegenomen dat onze verantwoordingseisen minimaal zijn en gericht op resultaat.

Opschaling en escalatie
Het gaat bij jeugdhulp soms om ernstige problematiek. Wanneer de hulp stagneert of escaleert moet er een opschalingsprotocol zijn. Daarbij moet het duidelijk zijn wie welke rol speelt.
Verder maken we afspraken over de mate van betrokkenheid en verantwoordelijkheid van het College en de Gemeenteraad waar het individuele casuïstiek betreft. We moeten enerzijds voorkomen dat de politiek op de stoel van de hulpverlening gaat zitten, maar we moeten ook kunnen ingrijpen wanneer dat nodig is.
We weten ook dat drama's rondom kinderen, ook wanneer het gezin hulp krijgt, nooit uit te sluiten zijn. We doen er alles aan om dergelijke situaties te voorkomen. Mocht dat onverhoopt toch niet lukken dan proberen we daar vooral lering uit te trekken.
In 2014 werken we dit onderdeel en een escalatiemodel verder uit.

Voornemens:
- In 2014 te komen een regionale set van kwaliteitseisen, bestaande uit een combinatie van landelijke en regionale kwaliteitseisen.
- Deze kwaliteitseisen te vertalen in een set effect- en prestatie-indicatoren die gericht is op de inhoudelijke doelen van onze jeugdhulp
- De kwaliteitseisen en de verantwoording daarvan mogen niet leiden tot onnodige bureaucratie
- In 2014 een escalatiemodel uit te werken, inclusief afspraken rondom politieke verantwoording en de mate van betrokkenheid bij casuïstiek

Bijlage 1. Advies vanuit cliëntperspectief aan gemeenten (in regio Midden-Holland en Holland Rijnland)

In het kader van de Transitie Jeugdzorg is er met jongeren (waaronder jongeren uit de J-GGZ en J-LVB) en (pleeg)ouders gesproken over wat ze belangrijk vinden binnen de hulpverlening. De verschillende panelgesprekken vormen de basis voor de volgende adviezen aan de gemeenten:

- **Toekomstperspectief**

Bied zo snel mogelijk duidelijkheid over het toekomstperspectief, bijvoorbeeld hoe lang een (crisis)plaatsing duurt of leg uit welke vervolgstappen gezet worden als specialistische hulpverlening ingezet wordt. Laat weten hoe het traject verloopt en geef terugkoppeling bij besluiten. Richt de ondersteuning op de toekomst en een zo zelfstandig mogelijk leven.

> *"Ik werd geplaatst in een crisispleegezin en kreeg te horen dat ik hier 6 weken kon blijven. De eerste boodschap was dus, je blijft hier niet. Dat bepaalde ook hoe ik me opstelde en gedroeg binnen het gezin. De plaatsing werd keer op keer verlengd en na 3 jaar werd duidelijk dat ik in dit pleeggezin kon blijven wonen." – jongere –*

Het is voor de gemeente van belang dat ze ….

- helder tijdslijnen communiceren over trajecten;
- duidelijk maken hoe lang trajecten duren;
- hulpverlening financieren die vraaggericht is met de focus op zelfstandig leven.

- **Procedures en dossiervorming**

Voorkom onnodige herhaling van administratieve procedures. Maak besluitvorming zo enkelvoudig mogelijk, met zo min mogelijk mensen. Waarborg de eigen inbreng van jongeren en ouders in het dossier (meer dan alleen ondertekenen). Actualiseer de dossiervorming door de aanwezigheid van oude informatie (zoals verslagen) te beperken.

> *"Ik wilde niet bij mijn ouders wonen, mijn ouders wilde niet dat ik bij hen kwam wonen. Waarom moet ik hiervoor ieder jaar naar de rechtbank om te horen dat ik niet thuis kan wonen." - jongere-*

> *"Ieder jaar heb ik stress omdat ik formulieren in moet vullen om een PGB aan te vragen. Ik ben altijd bang dat er geen PGB meer wordt toegewezen, terwijl de situatie en de problematiek van mijn kind hetzelfde is gebleven." – ouder -*

Het is voor de gemeente van belang dat ze …

- controle en verantwoording zo veel mogelijk tot het hoogst noodzakelijke beperken;
- het mandaat (beslissingsbevoegdheid en financiering) voor onderzoek en (specialistische) hulp zo veel mogelijk vooraan in het proces beleggen bij één persoon;
- het beheer van dossiers zoveel mogelijk laten bij jongeren en ouders en/of criteria formuleren voor het waarborgen van eigen inbreng van jongeren en ouders in dossiers;
- informatie verstrekken in simpele en heldere taal.

- **Onbevooroordeelde positieve bejegening en ondersteuning**

Hulpverleners dienen zonder oordeel te kijken naar de situatie van jongeren en ouders. Proactief, outreachend, oplossingsgericht werken in plaats van probleembevestigend zijn uitgangspunten voor het handelen van de professional.

> *"Praat eerst met mij voordat je mijn dossier gaat lezen." – jongere –*

> *"Ik wil dat je mijn kind ziet, in plaats van de diagnose." – ouder -*

Het is voor de gemeente van belang dat ze …

- met enige regelmaat toetsen bij jongeren en ouders of zijn de bejegening als onbevooroordeeld en positief ervaren;
- met zorgaanbieders in gesprek gaan hoe zij goede bejegening van de ondersteuning vormgeven en zorgen dat het blijft bestaan.

- **Normaliseren**

Het is belangrijk dat het hulpverleningsproces zo veel mogelijk overeen komt met een regulier opgroei- en opvoedproces. Experimenteren met gedrag en fouten maken zijn hier onlosmakelijk mee verbonden. Maak dit bespreekbaar in plaats van te labelen als probleem (of zelfs diagnose). Focus op het bewerkstellingen van een zo normaal mogelijke ontwikkeling.

> *"Toen ik uit de jeugdzorg kwam was ik niet voorbereid op de wereld erbuiten. Binnen de jeugdzorg mocht ik veel dingen niet, dus ik wist nergens wat van. Ik kwam buiten en ging volop experimenteren en werd meteen zwanger." – jongere –*
>
> *"De professional vond dat mijn tweede kind ook een probleem had. Ik zag het gedrag vooral als reactie op mijn eerste kind met ernstig autisme. Ik vond het gedrag van mijn tweede kind niet zo heel bijzonder, maar een normale reactie op de gezinssituatie. Maar als ik dit vertelde aan de professional, kreeg ik te horen dat ik het probleem ontkende." – ouder -*

Het is voor de gemeente van belang dat ze …

- toets of creëer voorzieningen met een zo normaal mogelijk opgroei- en opvoedklimaat;
- informeer bij gebruikers (ervaringsdeskundigen) van zorgaanbieders welke criteria gehanteerd moeten wordend die garant staan voor een gezonde pedagogische omgeving;
- goede voorlichting bieden aan professionals, jongeren en ouders over wat normaal gedrag is in het kader van opvoeden en opgroeien;
- perverse prikkels die diagnose, medicalisering en problematisering uitlokken vermijdt.

- **Maatwerk**

Denk buiten bekende kaders, denk mee met het gezin en richt hulpverlening op de behoefte van het gezin. Zorg voor een goede match met de professional en laat de wensen van jongeren en ouders hier leidend in zijn. Sluit in trajecten aan bij de leefwereld van jongeren en ouders en vorm het aanbod daar omheen. Soms vraagt dit om het doorbreken of omzeilen van procedures en regels.

> *"Ik merk dat het aanbod van instellingen heel erg uniform is. Als u kind autisme heeft, dan kunnen we u dit bieden. Ik zou graag zien dat er meer gekeken wordt naar de mogelijkheden van ons gezin, in plaats van het aanbieden van een standaard pakket" – ouder –*
>
> *"Ik mag meedenken hoe professionals muziek kunnen gebruiken in de begeleiding van jongeren in plaats van alleen maar gesprekken voeren." – jongere -*

Het is voor de gemeente van belang dat ze …

- het aanbod flexibel inrichten en op maat maken in plaats van vastleggen in standaard trajecten;
- bij jongeren en ouders navragen hoe tevreden ze zijn over de hulpverlening;
- samen met professionals, ouders en jongeren in gesprek gaan over nieuwe vormen van hulpverlening en begeleiding;
- een vorm als het persoonsgebonden budget in stand houden;
- aanbod dat nodig is (bijvoorbeeld 24 uur zorg) beschikbaar houden.

Ons kind, ons plan
Stel het belang van de jeugdige voorop zonder voorbij te gaan aan het gehele systeem om de jeugdige heen. Richt de hulp waar mogelijk op het hele gezin. Houd rekening met de verschillende woon- en leefsituaties van jeugdigen en ouders. Denk hierbij aan pleeggezin, gezin van herkomst, gescheiden en nieuw samengestelde gezinnen. Betrek alle partijen binnen dit plan en maak het dan ook echt 'ons' plan.

> *"Er is geen sprake van één gezin, in onze situatie. Er is namelijk het gezin van herkomst en ons pleeggezin. Het zou dus al twee gezinnen, één plan moeten worden." – pleegouder –*
>
> *"Meerdere kinderen van mij zijn uithuisgeplaatst en ondergebracht in verschillende gezinnen. Hoe bedoel je één gezin, één plan." - ouder -*

Het is voor de gemeente van belang dat ze …

- oog houden voor alle belanghebbende die betrokken zijn bij de jeugdige en/of het gezin;
- erop toezien dat er ook daadwerkelijk maar één plan is.

Bijlage 2. Wat vinden jongeren en ouders belangrijk ?

Transitie- en transformatiewensen van Jeugdzorg cliënten in Zuid-Holland.







1. Jongeren en ouders hebben recht op goede (deskundige) en passende zorg

De gemeente is ook verantwoordelijk voor het toezicht op de hulp. Is deze bijvoorbeeld wel op maat en effectief? (Jongeren en ouders zijn bang dat hun recht op zorg vervalt en ze daardoor misschien geen zorg op maat meer kunnen krijgen in de toekomst.)

2. Eén organisatie, een goed eerste contact en één vast aanspreekpunt

Jongeren en ouders willen graag één organisatie of aanspreekpunt, en niet allemaal verschillende organisaties, bij wie en waar je kan aankloppen voor informatie en hulp moet gemakkelijk te vinden zijn.

Het eerste contact met de hulpverlening moet goed zijn en vertrouwen wekken. Je moet één vast contactpersoon krijgen zo lang het nodig is. Je moet zorg op maat krijgen van deskundige hulpverleners, die je ook goed informeren over je rechten, kennis hebben van alle hulpverleningsmogelijkheden en je een goed advies geven. Zorg ervoor dat hulp snel kan starten.

3. Jongeren en ouders willen meedenken, meepraten en meebeslissen

Instellingen en gemeenten moeten regelen dat jongeren en ouders in de instelling en in de gemeente kunnen meedenken, meepraten en meebeslissen over de zorg die zij nodig hebben. Maak gebruik van de ervaringsdeskundigheid van jongeren en ouders en geef deze waar mogelijk ook een plek in de hulp. Cliëntparticipatie moet gewaarborgd zijn. Ook in de transitiefase is participatie noodzakelijk.

4. Nazorg

Jongeren moeten goed en tijdig voorbereid worden op hun zelfstandigheid. Stop de hulp niet op hun 18e jaar, maar zorg dat zij zelfstandig of met ondersteuning van hun netwerk/professionals voor zichzelf kunnen zorgen. (Dat betekent dat de hulp gericht is op talentontwikkeling, het vinden van een dagbesteding, een woonplek, financiële zelfstandigheid, zo nodig herstel van relatie met ouders en een sociaal netwerk).

Als verdere hulp nodig is, is een goede overgang belangrijk.

5. Dezelfde regels of eenduidigheid

Als jongeren niet meer thuis kunnen wonen is het belangrijk dat er in de voorzieningen waar zij (tijdelijk) gaan wonen zoveel mogelijk dezelfde basisregels zijn. (Het komt nu voor dat jongeren in een jaar in drie verschillende voorzieningen wonen die steeds andere en soms tegenstrijdige regels hebben.)

Het is belangrijk dat er duidelijke informatie over rechten en plichten is. Jongeren en ouders willen een onafhankelijke vertrouwenspersoon en een eenduidige klachtenregeling.

6. Privacy

Privacy is heel erg belangrijk en moet overal goed geregeld zijn. Als er meer zorg via school gegeven wordt, moet de privacy ook gewaarborgd worden. En ook in voorzieningen moet er zorgvuldig omgegaan worden met dossiers en persoonlijke gegevens van jongeren en ouders. Ouders moeten worden betrokken bij overleg als het gaat om het waarborgen van de privacy. Er moet altijd toestemming gevraagd worden over gegevensuitwisseling. Ga praten mét in plaats van praten óver ouders en jongeren.

7. Gemeenten moeten goed samenwerken met andere gemeenten

Gemeenten moeten zorgen voor een passend hulpaanbod in de regio en een goede overdracht als een jongere of ouders (tijdelijk) hulp nodig hebben in een andere gemeente. Ook instellingen moeten goed samenwerken en dossiers overdragen, zodat ouders en jongeren niet steeds opnieuw hun verhaal moet vertellen. Cliënten moeten niet worden verplicht om alleen in de eigen gemeente hulp te accepteren.

8. Gemeente moet kennis van zaken hebben

De gemeente moet kennis hebben van jeugdzorg. Praat met (ex)-cliënten over hun ervaringen en hoe dingen geregeld moeten worden. Maak gebruik van hun ervaringsdeskundigheid. Behouden wat er nu goed gaat en veranderen wat beter kan. Specialistische hulp blijft nodig.

Scholing en/of deskundigheidsbevordering, waarin cliënten een belangrijke rol spelen, voor medewerkers op het gebied van de Jeugdzorg bij gemeenten is essentieel.

9. Niet zelf het wiel uitvinden

Gemeenten en instellingen moeten gebruik kunnen maken van kenniscentra en niet zelf het wiel hoeven uitvinden. Er moeten organisaties zijn die hen informeren over hoe je goede hulp kan vormgeven en over goede voorbeeldprojecten in het land. Zo kunnen gemeenten en instellingen bij elkaar in de keuken kijken en van goede kennis en ervaringen van anderen leren.

10. Kwaliteit van de hulp

Er moet meer aandacht zijn voor de kwaliteit van de hulp en de hulpverleners. Ontwikkel landelijke kwaliteitsstandaarden voor de hulp én de hulpverleners samen met jongeren en ouders (bijvoorbeeld Q4C). Train medewerkers goed, (samen met ervaringsdeskundigen) en zorg dat kennis up to date blijft.

Jongeren- en cliëntenraden van Jeugdzorginstellingen in Zuid-Holland, (ex) cliënten, Zorgbelang Zuid-Holland, Landelijk Cliënten Forum Jeugdzorg/LOC, JSO

Gouda, Juli 2012

Bijlage 3. Visie jeugdhulp Holland Rijnland: Iedereen doet mee

Iedereen doet mee
Iedereen doet mee: kinderen, jeugdigen, ouders, familie, buren, vrijwilligers en hulpverleners, leerkrachten, professionals, beleidsmakers en bestuurders. Iedereen heeft een rol in het opgroeien van onze jeugd.

Centrale doelstelling
De jeugd in Holland Rijnland groeit gezond en veilig op. Ze ontwikkelen hun talenten en kunnen zo, nu en later, naar vermogen deelnemen en bijdragen aan de maatschappij.

1. Toekomst met de jeugd
Om gezond en veilig op te kunnen groeien zijn basisbehoeften als onderwijs, voeding, kleding, huisvesting, toegang tot de gezondheidszorg, maar ook liefde en aandacht belangrijke voorwaarden. Kinderen en jongeren groeien op door positieve stimulering, steun en sturing. Ze hebben recht op een veilige omgeving die vrij is van geweld thuis, in de straat, op school en in de directe omgeving. We gunnen elk kind om op te groeien in een gezin, in welke vorm dan ook.
Jongeren groeien naar zelfstandigheid. Zelfstandigheid houdt meer in dan je eigen weg gaan: een jongere die zelfstandig is kan de verantwoordelijkheid dragen voor zichzelf en zijn daden, maar is ook in staat zich sociaal en verantwoordelijk op te stellen, rekening te houden met anderen en is zelfredzaam. Niet alle jongeren zijn op hun 18e verjaardag, wanneer ze voor de wet volwassen zijn, zelfstandig. Hulp en steun moeten ook na het 18e jaar mogelijk zijn.
De eigen mening van jongeren telt. Afhankelijk van hun leeftijd hebben ze een verantwoordelijkheid voor hun eigen leven en ze hebben recht mee te denken over hun leven, scholing en toekomst.
Tot slot grijpen we altijd in als de veiligheid van een kind of jongere in gevaar is.

2. Opvoeden, mooi maar soms ook lastig
Ouders en opvoeders houden van hun kinderen, voeden hen naar beste vermogen op en dragen waarden en normen over. Opvoeden en opgroeien is een natuurlijk en dynamisch proces waarbij ouders en jeugdigen elkaar beïnvloeden op basis van wederzijds begrip en respect.
Soms kan opvoeden ook lastig zijn of het maakt je onzeker. Dan moeten informatie, advisering, ondersteuning en hulp beschikbaar zijn. We versterken daarmee de eigen kracht van ouders en opvoeders.
Wanneer ouders hulp vragen en krijgen bij het opvoeden hebben ze zoveel als mogelijk zelf de regie. Het is de ouder die hulp betrekt bij het opvoeden en het is niet de hulp die de ouders betrekt. Van ouders verwachten we dat ze hun kinderen in veiligheid en zonder geweld grootbrengen.

3. Familie, vrienden, buren, vrijwilligers kunnen het verschil maken
Voor iedereen is het belang steun te krijgen uit de directe omgeving van het sociale netwerk. Familie, vrienden, buren en vrijwilligers zijn essentieel bij de opvoeding. Daarom kijken we altijd eerst welke steun en hulp het eigen sociale netwerk kan bieden en hoe we het eigen sociale netwerk kunnen versterken. Steun dichtbij, hoe klein ook is effectief en duurzaam.

4. Onderwijs als tweede milieu
Een passende opleiding is een heel belangrijke voorwaarde voor het ontwikkelen van talenten en participatie in de maatschappij. Jeugdigen brengen een groot deel van de week door op school. Daarmee is het onderwijs/de school hun tweede milieu. Leerkrachten zijn belangrijke vertrouwenspersonen; ze horen en zien vragen en problemen vaak als eerste en zijn ouders en jongeren tot steun.
Het is belangrijk dat thuis en school met elkaar te maken hebben. Wanneer er problemen zijn op school kan het zijn dat er ook problemen zijn thuis en andersom. Daarom is het belangrijk dat hulp en onderwijs in die gevallen goed op elkaar aansluiten. Gemeenten, onderwijs en hulpverleners trekken samen op om de zorg in en om school te verbeteren; gemeenten en onderwijs ieder vanuit de eigen specifieke verantwoordelijkheid.

Daarbij zorgen we voor goede contacten en samenwerking tussen de scholen en de Centra voor Jeugd en Gezin.
Het is belangrijk dat de jeugd naar school gaat. Daarom is het herstel of het bevorderen van het naar school gaan en de leerprestaties onderdeel van een integraal hulpplan.
We stimuleren een passende plek voor alle leerlingen in het onderwijs, bij voorkeur in het reguliere onderwijs en voor kinderen in het primair onderwijs zo thuis nabij als mogelijk is.

5. Voorkomen is beter dan genezen: preventie en vroegsignalering

De leefwereld van de jeugd is breed. Daarom hebben we als gemeenten in het gehele gemeentelijke beleid oog voor de belangen van jeugd en gezinnen. De factor jeugd is steeds in beeld.
We versterken de beschermende factoren die bijdragen aan opvoeden en opgroeien. Dan gaat het ook om zaken als gezondheid, wonen, spelen, onderwijs, sport, cultuur en een sociaal leefklimaat in wijken en buurten.
We stimuleren het stellen van opvoedvragen: Opvoedvragen stellen is normaal. Daarom zijn informatie, advies en ondersteuning snel, dichtbij en laagdrempelig beschikbaar voor ouders en jeugdigen, maar ook voor mensen om hen heen, zoals leerkrachten, leidsters in de kinderopvang/peuterspeelzaal, etc.
We proberen zware problemen te voorkomen door dichtbij en vroegtijdig te signaleren. De jeugdgezondheidszorg, het onderwijs, kinderopvang en peuterspeelzalen zijn daarbij belangrijke partners
Preventie kent vele vormen: soms kan het bijvoorbeeld preventief werken om tijdig en kort specialistische ondersteuning in te zetten.

6. Soms heb je hulp nodig

Soms heb je als ouder, kind of jongere advies, ondersteuning of hulp nodig. Van de hulpverleners verwachten we dat ze werken vanuit respect en betrokkenheid. Ze gaan bij het bepalen van de hulp uit van de vraag en behoefte van de jeugdige of ouder en kijken daarbij breed naar de hele sociale context waarin mensen leven.
We verwachten van hen deskundigheid, betrokkenheid en een brede blik. Ze maken zoveel mogelijk gebruik van bewezen effectieve interventies, maar altijd in de totale context van het gezin. We gaan er vanuit dat we niet over maar met cliënten praten en dat er gewerkt wordt vanuit de werkwijze en de principes van 1 gezin 1 plan 1 regisseur (zie hiervoor ook paragraaf 7).
Al deze voorwaarden vragen daarnaast ook om ruimte voor de hulpverlener. Die moet zoveel mogelijk kunnen doen wat nodig is en moet zo min mogelijk tijd kwijt zijn aan administratie en verantwoording.

7. 1 jeugdige, 1gezin, 1plan en 1 contactpersoon voor ondersteuning en hulp op maat

In de regio werken we al geruime tijd met de werkwijze 1Gezin1Plan. De uitgangspunten van 1Gezin1Plan staan centraal bij alle hulp en ondersteuning. Samen met een grotere nadruk op preventie moet dit leiden tot laagdrempelig advies en integrale hulp op maat, waarbij het gezin en/of de jongere centraal staat.
Bij het werken met 1 gezin 1 plan staan de volgende uitgangspunten centraal:

- We stellen het (kind en zijn) gezin centraal
- Ondersteuning is gericht op het versterken van de eigen kracht van kinderen, jongeren en ouders
- We betrekken en versterken het eigen sociale netwerk
- Er wordt integraal naar de vraag en behoefte gekeken: de domeinen zorg, inkomen, werk, wonen, veiligheid, onderwijs, opvoeding en vrije tijd worden van meet af aan betrokken bij de analyse en de aanpak
- Een belangrijk doel is het herstel van het dagelijkse leven
- We werken met een integraal (gezins)plan, dat uitgaat van de doelen die de cliënt zelf stelt, zowel lichte als specialistische hulp kan omvatten en oog heeft voor het hele sociale domein
- We spreken niet over mensen maar met mensen
- Het gezin heeft zoveel als mogelijk de regie over het eigen hulpplan
- Er is voor het gezin/kind/jongere 1 centraal aanspreekpunt, die de ondersteuning en hulp waar nodig coördineert

8. Centra voor Jeugd en Gezin als spin in het web

De Centra voor Jeugd en Gezin zijn belangrijke basisvoorzieningen. Elke ouder en jeugdige is welkom bij het CJG met kleine en grote vragen. Het CJG biedt snel en goed informatie, advies en licht hulp.
Het CJG gaat er van uit dat elke ouder het beste wil voor zijn kind en zijn kind het beste kent en werkt vanuit een positieve en activerende visie op opvoeding. Het CJG richt zich op het ondersteunen en versterken van de eigen competenties van ouders. Het CJG kan vanuit een locatie werken, maar doet dat naar buiten gericht en ambulant. De medewerkers werken veelal buitenshuis: op school, bij kindercentra, in de wijk of gaan op huisbezoek.
De CJG partners werken nauw samen en betrekken elkaar waar nodig snel en direct bij de hulp. Zij opereren als eenheid en niet als losse partners onder één dak. Het gaat er ook hier niet om wie het doet maar wat we doen en dat de vraag van de cliënt leidend is.
Uiteraard werkt het CJG actief en vanaf het eerste contact met 1 gezin 1 plan. Er wordt actief teruggekoppeld aan verwijzers/signaleerders als onderwijs, huisarts etc.
Als de problemen groter zijn ondersteunt het CJG ouders en jeugdigen bij het maken van een ondersteuningsplan en het vinden van de juiste hulp.
We breiden de deskundigheid van de CJG's de komende jaren waar nodig uit. Daarbij denken we aan integrale teams die snel daadwerkelijk met elkaar kunnen leveren wat er aan diagnostiek, advies en hulp nodig is.

9. Soms is er meer nodig: specialistische zorg en stut en steun

Voor jeugdigen en gezinnen die dat nodig hebben, is specialistische hulp snel beschikbaar. We kunnen deze deskundigheid vroegtijdig inzetten voor advisering en diagnostiek.
Wanneer dat leidt tot specialistische hulp, is die integraal onderdeel van het gezinsplan. We halen deskundigheid "erbij" en verwijzen niet door.
Ook specialistische zorg wordt zo dicht mogelijk bij de eigen leefomgeving georganiseerd
Sommige gezinnen en kinderen hebben permanente ondersteuning nodig. Waar nodig voorzien we in deze langdurige stut en steun.

Wanneer de veiligheid in het geding in

Als belangen van ouders en jeugdigen tegenstrijdig lijken
Wanneer de veiligheid van het kind in het geding is grijpen we in. De veiligheid van het kind gaat voor de rechten van ouders. We doen ons uiterste best om ouders te motiveren om vrijwillige hulp te aanvaarden. Deze is altijd te prefereren boven gedwongen hulp.
Wanneer een jeugdbeschermingsmaatregel onontkomelijk is, is die onderdeel van het integrale gezinsplan, waarbij ook het traject na afloop van de maatregel duidelijk is.
In zeer ernstige gevallen is het noodzakelijk voor zijn veiligheid en ontwikkeling om een jeugdige uit zijn vertrouwde omgeving te halen en juist ver weg op te vangen. Preventieve inzet moet dit tot een minimum terugdringen.

Als de jeugdige in de fout gaat

We zetten in op preventie, met als doel jeugdigen zo veel mogelijk buiten het strafrecht te houden. Een jeugdige die in aanraking is gekomen met justitie ondersteunen wij om hen weer perspectief te bieden. Onderwijs en dagbesteding zijn daarbij van groot belang. Veiligheid en zorg gaan daarbij hand in hand.

10. De gemeente als regisseur

Gemeenten zijn straks verantwoordelijk voor alle jeugdhulp. Daarbij streven we continu naar het verbeteren van die hulp. De vraag en de behoefte van ouders en jeugdigen staat daarbij centraal, niet het aanbod. We gaan van aanbodgericht naar vraaggestuurd werken. Daarbij zoeken we naar een passende financieringsvorm. Op basis van kwaliteitseisen kiezen we onze uitvoerende partners. Niet wie het doet, maar wat we doen is belangrijk. We hebben daarbij oog voor de voorwaarden van waaruit onze uitvoerende partners kunnen werken. Schotten in financiering en organisaties mogen goede zorg niet in de weg staan. Gemeenten werken binnen de beschikbare financiële kaders en budgetten. Ook binnen gemeenten is het noodzakelijk om ontschot en kostenbewust (samen) te werken bij alle decentralisaties in het sociale domein.

Gemeenten in Holland Rijnland werken nauw samen. Daarbij organiseren we lokaal wat lokaal kan en regionaal wat regionaal moet. Onze verantwoordingseisen zijn minimaal en gericht op resultaat. Er zijn duidelijke afspraken met uitvoerders over cliëntenrecht, klachtenregelingen en het veiligheidsklimaat binnen instellingen. De gemeente heeft geen kennis van casuïstiek, met uitzondering van de onderdelen in het plan die door haar worden uitgevoerd (te denken valt aan bijvoorbeeld werk en inkomen, Wmo of leerling vervoer). Er is een duidelijk opschalingmodel wanneer de hulp stagneert.[8]

[8] Opschaling is geregeld in het samenwerkingsconvenant model zorgcoördinatie en werken met 1Gezin1Plan en wordt uitgevoerd als uitvoerende partijen er samen niet uit komen.

Bijlage 4. Gemeenschappelijke paragraaf samenwerkingsverbanden PO en VO en gemeenten Holland-Rijnland

1. Inleiding: passend onderwijs en decentralisatie jeugdzorg – twee zielen, één gedachte?

Ieder kind verdient goed onderwijs. Goed onderwijs dat kinderen en jongeren in staat stelt hun talenten te ontwikkelen en dat hen uitdaagt om steeds een stap extra te zetten. De huidige organisatie van de extra onderwijsondersteuning biedt daarvoor, zowel inhoudelijk, structureel als financieel, onvoldoende mogelijkheden. Inhoudelijk doordat een passend onderwijsaanbod vaak verscholen zit 'achter een diagnose', te laat komt of niet dicht bij huis gerealiseerd kan worden. Structureel omdat de huidige systematiek een geheel is van ingewikkelde regels en complexe bekostiging, dat resulteert in lange doorlooptijden en onduidelijkheid over wie de regie heeft en de verantwoordelijkheid draagt. En tenslotte financieel aangezien de perverse prikkel van hulp na een diagnose heeft geleid tot een aanzienlijke stijging van indicaties.

Doel passend onderwijs
Het doel van passend onderwijs is, door het verleggen van verantwoordelijkheden en geldstromen, de mogelijkheden op goed onderwijs voor ieder kind en iedere jongere optimaal te benutten. Met passend onderwijs wordt daarom de verantwoordelijkheid voor de organisatie van de extra onderwijsondersteuning neergelegd bij de schoolbesturen, in overleg met ouders, leraren en gemeenten. Schoolbesturen krijgen met de start van passend onderwijs een zorgplicht en werken hierbij samen in een door de minister vastgesteld en regionaal afgebakend samenwerkingsverband. Door de verantwoordelijkheden dicht bij de scholen te beleggen kan beter worden aangesloten bij de ondersteuningsvraag van kinderen/jongeren en de specifieke kenmerken van het samenwerkingsverband. Goede ondersteuning in de reguliere scholen kan voorkomen dat kinderen e jongeren verwezen moeten worden naar het (voortgezet) speciaal onderwijs ((v)so). Voor kinderen die dat echt nodig hebben, blijft het (V)SO bestaan. Deze wijzigingen zijn vastgelegd in de Wet passend onderwijs die op 5 november 2012 is gepubliceerd in het Staatsblad. Vanaf 1 augustus 2014 gaan de nieuwe samenwerkingsverbanden van start met passend onderwijs.

Doel transitie jeugdzorg
Dezelfde constatering over het tekort aan mogelijkheden en de negatieve gevolgen van slagboomdiagnostiek is de aanleiding geweest voor de nieuwe jeugdwet. In deze wet wordt geregeld dat de verantwoordelijkheid voor alle zorg voor jeugd ondergebracht wordt bij de overheidslaag die het dichtst bij de burger staat: de gemeente. Daarbij is, net als in passend onderwijs, niet enkel sprake van een verschuiving van middelen en verantwoordelijkheden, maar hoofdzakelijk van een inhoudelijke transformatie. Uitgangspunt daarbij is de eigen kracht van mensen benutten en het ontzorgen en normaliseren van de situatie. De 'transitie jeugdzorg' beoogt jeugdigen en hun ouders/gezinnen zo snel en licht mogelijk te ondersteunen of hulp te bieden om het zelf weer aan te kunnen, door de zwaardere jeugdhulp (inclusief ggz, kinderbescherming en jeugdreclassering) in te voegen in of toegankelijk te maken via het lokale hulpaanbod voor gezinnen.

In de aanloop naar 1 augustus 2014 staan de nieuwe samenwerkingsverbanden voor de taak om een eigen systematiek van ondersteuningstoewijzing te ontwerpen en te organiseren.
Bij het ontwerpen van een dergelijke systematiek hebben samenwerkingsverbanden van de minister de vrijheid gekregen om 'te doen wat nodig is' om voor iedere leerling binnen de grenzen van het samenwerkingsverband een passende onderwijsplek te garanderen.

Gemeenten staan voor de uitdaging om voor januari 2015 het geheel van jeugdhulpvoorzieningen in te richten en af te stemmen. Zij worden daardoor gestimuleerd na te denken over een slagvaardiger en snellere manier van hulp rondom kinderen en gezinnen organiseren en worden daarnaast regievoerder en opdrachtgever voor uitvoeringsorganisaties.

In beide gevallen moet de nieuwe systematiek zo zijn ingericht dat deze bijdraagt aan het realiseren de eigen missie en de visie en aan een integrale aanpak voor alle jeugdigen. Daarmee bieden de beide beleidswijzigingen zowel voor kinderen/jongeren en gezinnen, als voor scholen en gemeenten interessante kansen voor snellere en passender ondersteuning wanneer dat nodig is.

De zes regionale samenwerkingsverbanden (PO en VO), het landelijk reformatorisch samenwerkingsverband[1] en de vijftien gemeenten op het niveau van Holland-Rijnland zien deze kansen en zijn zich bewust van hun gezamenlijke verantwoordelijkheid. In de regio is men zich daarnaast bewust van het feit dat het gezamenlijk optrekken in deze transities voor alle partijen een meerwaarde oplevert. Middels deze gezamenlijke paragraaf in zowel de ondersteuningsplannen van de samenwerkingsverbanden als de jeugdbeleidsplannen van de gemeenten, trachten zij dan ook een verbindend kader in visie vast te stellen, waarbinnen een afgestemde, dekkende en passende structuur van onderwijs, zorg en ondersteuning kan ontstaan. Op die manier valt winst te behalen voor alle jeugdigen binnen Holland-Rijnland, zowel thuis als op school.

2. Gedeelde missie en visie: de beweging van achter naar voren

De kern van de visie van zowel de betrokken samenwerkingsverbanden als de betrokken gemeenten is samen te vatten in drie kerntransities in het denken en handelen, afkomstig uit het Referentiekader – het leidende document van de onderwijssectoren bij invoering van passend onderwijs:

- van achteren naar voren, met zo min mogelijk bureaucratie
- van curatief naar preventief, met hulp zodra dat nodig is
- van sectoraal naar integraal, op basis van een gedeelde verantwoordelijkheid

'Van achter naar voren' doelt op het verplaatsen van het moment waarop ondersteuning wordt geboden in een traject, zowel in de jeugdzorg als in de onderwijsondersteuning. Nu gebeurt dat niet direct na signalering, maar pas op het moment dat aan een vooraf vastgestelde set van indicatiecriteria wordt voldaan. Dit heeft tot gevolg dat kinderen en jongeren die niet, of net niet aan de indicatiecriteria voldoen, verstoken blijven van de (ook) voor hen benodigde hulp en ondersteuning. In een nieuwe systematiek is het van belang dat de benodigde ondersteuning achter de indicatiecriteria vandaan komt ('van achteren') en direct, snel en passend wordt georganiseerd in de directe leefomgeving van kinderen/jongeren en hun gezin. Professionals worden ingezet op de plek en op het moment waar zij het hardst nodig zijn en het meeste verschil kunnen maken: in en om de school, in en om de gezinnen. Van belang daarbij is dat zij bij het geven van die hulp tegen zo min mogelijk bureaucratische barrières aanlopen.

Het gevolg van deze beweging van achteren naar voren is een nadruk op voorkomen, in plaats van de afhankelijkheid van curatief repareren. Hoe eerder hulp en ondersteuning beschikbaar zijn, hoe meer er wordt voorkomen dat een kleine stagnatie in de ontwikkeling van een kind of jongere uitgroeit tot een onderwijsachterstand, of jongerenproblematiek / een lastige gezinssituatie uitgroeit tot zware sociale problematiek.

[1] De twee landelijke samenwerkingsverbanden op reformatorische grondslag (PO en VO) participeren in meerdere regio's
en dienen hun beleid ook op deze regio af stemmen. De intentie is om maximaal aan te sluiten bij de regionale afspraken.

De verwachting is dat, door de nadruk te leggen op preventie, eveneens het aantal kinderen dat aangewezen is op specialistische (bovenschoolse) voorzieningen wordt gereduceerd.

Een laatste punt in de kern van de visie is de overgang van sectoraal naar integraal. Daarbij doelt sectoraal op de huidige situatie, waarin hulp en ondersteuning vaak op gecompartimenteerde wijze bij kinderen en gezinnen terecht komen als gevolg van schotten tussen (uitvoerings)organisaties, slechte afstemming tussen hulpverleners en deskundigen onderling en een focus op diagnosticeren. We willen toe naar een situatie waarin zowel in cultuur als in structuur, zowel in denken als in doen, deze schotten worden opgeheven en de afstemming een wezenlijke voorwaarde voor effectieve hulp wordt.

Zowel in het onderwijs als in de jeugdhulp tekenen zich de kaders van een dergelijke integrale benadering zich al af, zij het met twee verschillende invalshoeken:

- ☐ In het primair onderwijs is men goed op weg om op alle scholenHandelingsgericht te werken. Die ontwikkeling is ook gaande op de scholen voor voortgezet onderwijs. Met Handelingsgericht werken (HGW) worden de onderwijsondersteuningsbehoeften in plaats van de beperkingen van leerlingen centraal gesteld en ligt de focus op oplossingsgericht handelen. Hiernaast gaat HGW uit van de continue afstemming en wisselwerking tussen het kind en zijn of haar sociale omgeving: de klas, de leerkracht, de ouders, etc. Het propageert daarmee (hoofdzakelijk) een *integrale denk- en analysewijze*: contextueel en transactioneel.
- ☐ De gemeenten hebben het werken volgens de ' 1Gezin1Plan werkwijze' geïntroduceerd: het werken vanuit een gezinsplan dat uitgaat van de doelen die de.jeugdige (het gezin) zelf stelt, dat zowel lichte als (waar nodig) specialistische hulp kan omvatten en rekening houdt met het complete sociale domein, waar het onderwijs deel van uitmaakt. Essentie is het versterken van de eigen kracht, met behulp van laagdrempelig advies en hulp op maat, waarbij het gezin of de jeugdige centraal staat. Het propageert daarmee (hoofdzakelijk) een *integrale handelingswijze.* Na een periode van gewenning wordt deze werkwijze steeds vaker benut.

De beide bewegingen benadrukken dezelfde integraliteit, alleen leggen beide de nuance net anders. De essentie van de verbinding ligt dan ook in de (h)erkenning van de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor alle kinderen en jongeren. De wijze waarop samenwerkingsverbanden en gemeenten hier reeds op aan het voorsorteren zijn, biedt heldere aanknopingspunten voor het ontwikkelen van een integrale systematiek.

3. Hoe krijgt dat praktisch zijn beslag?

De samenwerkingsverbanden in de regio hebben in de afgelopen jaren ieder hun eigen ontwikkeling in de richting van Passend onderwijs doorgemaakt. Daarbij zijn in ieder samenwerkingsverband verschillende keuzes gemaakt en verschillende thema's uitgewerkt. Daarbij komt dat het primair en voortgezet onderwijs qua cultuur behoorlijk verschillend zijn. Tevens van belang om te beseffen bij het onderstaande gemeenschappelijk kader is dat er fundamentele verschillen zijn in de organisatie tussen het primair en het voortgezet onderwijs. Deze verschillen hebben invloed op de wijze waarop een nieuwe ondersteuningsstructuur kan worden ingericht. Zonder daar hier inhoudelijk op in te gaan, kan op hoofdlijnen worden vastgesteld dat:

- Het VO met andere leeftijdsgroepen leerlingen te maken heeft en daardoor ook geconfronteerd wordt met andere ondersteuningsbehoeften/problematiek dan het PO.
- Het VO is qua leerlingpopulatie al 'gesegregeerd', door de bestaande niveauverschillen.
- De signaleringsfunctie in het VO gespreid is over veel docenten, terwijl deze in het PO in handen van maximaal twee leerkrachten ligt.

- Daarnaast heeft een leerling op het voortgezet onderwijs een andere (vaak meer invloedrijke) rol in het eigen hulp- of arrangeerproces dan leerlingen op het PO (waar de ouders in dit proces een belangrijker rol spelen).
- Door de schaalgrootte is het voor scholen voor voortgezet onderwijs vaak eenvoudiger / aantrekkelijker om de bij het proces van ondersteuningstoewijzing benodigde deskundigen (bijvoorbeeld een onderwijs/gedragsspecialist) in eigen dienst te hebben, dan deze te 'delen' met andere scholen.
- Scholen voor VO hebben (vaak) een regiofunctie, basisscholen een buurtfunctie. Door de regiofunctie van het voortgezet onderwijs moet zij andere afspraken maken met de gemeenten als het gaat om de inzet van wijkgebonden Jeugd- en Gezinsteams. Dit stelt andere (netwerk-)eisen aan de betrokken deskundigen.
- Het primair onderwijs zoekt naar een wijze om zoveel mogelijk arrangeren in de basisschool zelf te laten plaatsvinden. Het voortgezet onderwijs zoekt hiernaast tevens naar een bovenschools platform voor het arrangeren van (bepaalde vormen van) extra ondersteuning. Dit vergt verschillende afspraken met de gemeente over de inzet van expertise voor de gezinskant

Ondanks de verschillen in organisatie en uitwerking valt er, de ontwikkelingen overziend, echter ook een duidelijk gemeenschappelijk kader te ontwaren, hoofdzakelijk op het gebied van de afspraken in de basisondersteuning over de ondersteuningsstructuur in en om de scholen, of de 'routing'. Van cruciaal belang in dat gemeenschappelijke kader is het werken met een collegiaal netwerk van professionals in en om de school, waarmee expertise aan de voorkant gebundeld is, de ondersteuningsbehoeften van een leerling helder in kaart kunnen worden gebracht en een arrangement voorbereid kan worden (hoe klein of groot ook).

Het gaat daarbij expliciet niet om een nieuwe laag in het proces van ondersteuning toewijzen: het collegiale netwerk kan gezien worden als een methodiek voor het benoemen van ondersteuningsbehoeften en het vinden van oplossingen: een ondersteuningsteam met vaste deelnemers in de basisschool (directie, IB, leerkracht, ouders) en de juiste expertise dichtbij en direct te consulteren (onderwijsspecialist/gedragsspecialist, gezinsspecialist[2]). Juist de directe beschikbaarheid van de juiste expertise garandeert dat men elkaar kan vinden op het moment dat dat nodig is en dat er daardoor reeds aan de voorkant van het traject de juiste dingen gebeuren.

[2] In de regio dragen deze ondersteuningsteams diverse namen, waaronder bijvoorbeeld MZT (in 28.12) en MPO (in 28.13). Er wordt echter met alle benamingen gedoeld op hetzelfde team van directeur, IB, leerkracht, ouders, onderwijs - en gezinsspecialist.

Bovenstaande impliceert dat het samenwerkingsverband erop kan vertrouwen dat scholen tot een weloverwogen afweging komen welk arrangement het beste past bij de ondersteuningsbehoefte van een leerling – zulks met inachtneming van de gestelde beleids- en budgettaire kaders. De conclusie kan zijn dat een leerling het best geholpen is met plaatsing op het SBO, Praktijkonderwijs, LWOO of (V)SO. De toelaatbaarheidsverklaring (TLV) wordt (als onderdeel van het arrangeren en met behulp van beschikbare expertise) dan ook op het niveau van de school *voorbereid*. Hierbij is het van wezenlijk belang dat de school (met behulp van de onderwijsspecialist/gedragsspecialist) in staat is om een ontwikkelingsperspectief (OPP) op te stellen. Dit is verplicht voor het afgeven van een toelaatbaarheidsverklaring en ouders hebbe hier instemming op. In het primair onderwijs garandeert de betrokkenheid van onderwijs- en gezinsexpertise bij het vormgeven van een arrangement in de school dat wordt voldaan aan de wettelijke verplichting tot een deskundigenadvies voorafgaand aan een verwijzing naar SBO of SO. De toekenning van het arrangement hoeft daardoor niet óók nog eens op een hoger niveau in het samenwerkingsverband *inhoudelijk* getoetst te worden. In het voortgezet onderwijs zal de (op schoolniveau voorbereide) verwijzing

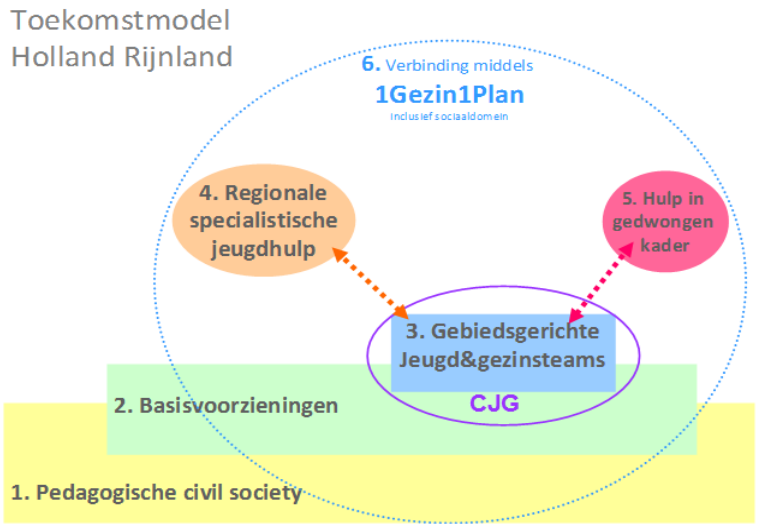
naar het Praktijkonderwijs, LWOO of VSO en – afhankelijk van de afspraken in het swv - naar andere bovenschoolse onderwijsplekken inhoudelijk beoordeeld worden door een commissie van het samenwerkingsverband.

Toch is het – ook voor het primair onderwijs - de wettelijke taak en bevoegdheid van het *samenwerkingsverband* de TLV af te geven. Om beperking door bureaucratie te voorkomen wordt daarom voorgenomen het deskundigenadvies in principe over te nemen, tenzij dit conflicteert met de zienswijze van de school of de ouders, dan wel het beleid van het samenwerkingsverband. Het samenwerkingsverband toetst de aanvraag voor een TLV slechts procedureel, waarbij wordt gecontroleerd of alle verplichte en gewenste stappen in het proces (dat als onderdeel van de basisondersteuning is vastgelegd in het ondersteuningsplan) zijn doorlopen en er sprake is van een consistent advies.

Enerzijds wordt hiermee voldaan aan de wettelijke verplichting en anderzijds wordt hiermee het vertrouwen in de arrangeercapaciteit van het collegiaal team in en om de scholen uitgesproken.

Eenzelfde beweging richting een gemeenschappelijk kader is ook te vinden bij de gemeenten. Zij hebben het voornemen om op het niveau van de regio Holland-Rijnland bij het organiseren van de jeugdhulp (als onderdeel van de decentralisatie van de jeugdzorg) een vergelijkbare beweging te gaan maken als die in het onderwijs wordt voorgestaan. Ook in de jeugdhulp wil dit zeggen dat de expertise 'achter de indicatie vandaan' wordt gehaald, en meer voorin het traject wordt aangeboden. Dit gebeurt in de praktijk middels de zogenaamde Jeugd- en Gezinsteams. De teams moeten een cruciale rol vervullen bij het verhogen van de kwaliteit van de (preventieve) jeugdhulp en daarmee de vermindering van het gebruik van (zware) specialistische voorzieningen. De expertise van diverse soorten ambulante jeugdhulp uit het huidige stelsel wordt in deze teams samengevoegd. Daarmee wordt het hulpaanbod doelmatiger en overzichtelijker: voor ouders, maar ook voor scholen en andere (basis)voorzieningen. Vanaf 2015 moet er een regionaal dekkend aantal teams zijn. De Jeugd- en Gezinsteams werken vanuit het CJG en daarnaast zijn de teamleden regelmatig fysiek aanwezig in de basisvoorzieningen. Scholen en voorschoolse voorzieningen hebben een vaste Jeugd- en Gezinswerker, die bijvoorbeeld deel kan nemen aan het ondersteuningsteam op schoolniveau.

In onderstaand schema is een visualisatie opgenomen van het toekomstmodel jeugdhulp Holland- Rijnland. Het onderwijs is een van de basisvoorzieningen in dit schema en zowel het CJG als de Jeugd- en Gezinsteams staan in het toekomstmodel in nauwe verbinding met het onderwijs.



Beide bovenstaande werkwijzen stellen professionals in het onderwijs en de jeugdhulp in staat hun primaire taak te verwezenlijken: voorin het traject, snel en adequaat, ondersteuning bieden opdat kinderen, het liefst in hun eigen sociale omgeving, een ononderbroken ontwikkelingsproces kunnen doormaken. De beweging 'naar voren' weerspiegelt de wens van de samenwerkingsverbanden en gemeenten om de nadruk van Passend onderwijs en de Transitie Zorg voor Jeugd daar te plaatsen waar deze het meest effect kan bewerkstelligen: dicht bij huis en in de eigen sociale omgeving.

Door het op elkaar laten aansluiten van de routes binnen het onderwijs en binnen de jeugdhulp in de regio kan een slagvaardig, integraal en voor alle actoren overzichtelijk collegiaal netwerk ontstaan, dat *in de scholen* opereert op basis van een gedeelde, handelingsgerichte visie op de ontwikkeling van kinderen en jongeren.

Bijkomend voordeel is dat op deze manier, in ieder geval op regionaal niveau, een voor alle betrokkenen overzichtelijke en eenduidige inrichting van het proces van ondersteuningstoewijzing ontstaat. Op die manier weten besturen, scholen en ouders dat er op diverse plekken in de regio met dezelfde maat gemeten wordt. Dit is tevens van belang voor de besturen voor (voortgezet) speciaal onderwijs in de regio. Naast de gemeenten op het niveau van Holland-Rijnland vormen immers ook de besturen voor (voortgezet) speciaal onderwijs een verbindende factor in de regio. Voor hen is het voor de eigen organisaties van belang dat bovengenoemde eenduidigheid in de systematiek van toewijzen regionaal geboden wordt en er een verbinding wordt gelegd met de gezinskant. Dit is specifiek van belang voor de, aan de scholen voor (V)SO verbonden, Commissies van Begeleiding, die betrokken zijn bij de toelating van leerlingen op de (V)SO-school en de begeleiding tijdens hun plaatsing.

4. Hoe bereiken we dat?

Nu de opdracht, visie en de contouren van de praktische uitwerking voor beide partijen verkend zijn is het de vraag op welke manier de eerder genoemde omslag in denken nu daadwerkelijk haar beslag kan krijgen in de praktijk van alledag: zowel in het onderwijs als in de jeugdhulpverlening. Het gevaar is dat we de belangrijke kernconcepten uit de gedeelde visie blijven benoemen in termen van structuren en instrumenten. We gaan daarmee voorbij aan de duale kern van elk veranderingsproces: dat verandering niet in enkel in structuren zit, maar voornamelijk ook in culturen: in mensen dus. De zes samenwerkingsverbanden, het landelijk reformatorisch swv en de vijftien Holland-Rijnland-gemeenten willen dan ook voornamelijk de handen op elkaar krijgen voor een cultuuromslag die het mogelijk maakt de gedeelde visie - om van indiceren te komen naar arrangeren door deskundige professionals - in de praktijk te realiseren.
In uitwerking in de praktijk zou dat zijn beslag moeten krijgen in:

- Het door samenwerkingsverbanden en gemeenten actief bevorderen van de gewenste cultuuromslag en de nieuwe wijze van werken;
- Het zoveel mogelijk voorkomen van bureaucratie;- De vormgeving en instandhouding van een collegiaal netwerk van betrokken en gemotiveerde professionals;
- Een zo praktisch en integraal mogelijke werkwijze van deskundigen, vanuit een realistisch kader.
- Professionals de ruimte geven om gezaghebbend te opereren, om te zeggen 'zo gaan we het doen'. Niet zonder (financiële) restricties en vastgestelde, richtinggevende kaders. Wel met een behoorlijke bewegings- en beslissingsvrijheid.
- Vervang vaste criteria en 'slagbomen' ('als u niet aan de voorwaarden voldoet, krijgt u geen hulp') in diverse lagen van het proces van ondersteuning toewijzen (zowel aan de onderwijs- als aan de gezinskant) door professionals op de route, geselecteerd op hun merites en hun competenties.
- Vanuit de eigen deskundigheid daar waar nodig het intersectorale opzoeken. Onderken dat iedere sector zijn eigen expertise heeft en haar eigen methoden om deze in de praktijk in te zetten. Onderken tevens dat iedere sector ook

blinde vlekken en beroepsdeformaties heeft. Onderken tenslotte dat twee sectoren altijd meer weten dan een. Zolang deze uitgangspunten gerespecteerd worden leert men van elkaar in plaats van dat men elkaar tegenwerkt.

- Nagestreefd wordt dat gezamenlijk benodigde expertise efficiënt ingezet en bij voorkeur gezamenlijk bekostigd wordt;
- Daar waar ondersteuning in het onderwijs en de jeugdhulp voor kinderen/jongeren en/of gezin nodig is, worden deze zoveel als mogelijk gelijktijdig ingezet en gestart;
- Uitgaan van en benutten van de eigen kracht van kind, jeugdige en/of gezin en hun sociale netwerk;
- Partijen zijn zich bewust dat dit verandertraject inspanningen en tijd van eenieder vergt.

Als bovenstaande ideaalbeelden werkelijkheid kunnen worden, is het pas echt mogelijk denk- en handelingskaders als Handelingsgericht werken en 1kind-1gezin-1plan tot hun recht te laten komen en in de praktijk handen en voeten te geven.

5. Wat leggen we vast en waar en wanneer leggen we dat vast?

Een omslag in het denken en doen zoals in de paragrafen hierboven beschreven is niet van de ene op de andere dag gerealiseerd. Veel zaken moeten worden uitgevonden, ontwikkeld en geprobeerd alvorens we met zekerheid kunnen zeggen wat werkt en wat niet.

Samenwerkingsverbanden en gemeenten hebben weliswaar een tijdpad voor de invoering van nieuwe structuren, de nieuwe culturen kunnen niet ineens gemeengoed zijn. Voorgesteld wordt daarom om het schooljaar 2013-2014 te gebruiken om gezamenlijk de visie te verankeren. Deze visie zal vervolgens praktisch moeten voortvloeien in een ontwikkelagenda voor planjaar 2014- 2015 en de periode daarna. In de eerste ondersteuningsplannen van de samenwerkingsverbanden PO en VO, en in de jeugdbeleidsplannen van de gemeenten, kan deze werkwijze beschreven worden als eerste stap in de richting van een werkelijk integrale manier van toewijzen van ondersteuning.

De ontwikkelagenda voor 2014-2015 en verder zal daarmee het primaire onderwerp vormen voor het op overeenstemming gericht overleg tussen samenwerkingsverbanden en gemeenten. Doel is de onderwerpen op die agenda voor de jaarwisseling 2013 op hoofdlijnen afgestemd te hebben, en voor de start van schooljaar 2014-2015 uitgewerkt te hebben.

Op deze ontwikkelagenda zal in ieder geval ruimte moeten zijn voor:

- de uitwerking van de ondersteuningsteams en jeugd- en gezinsteams als collegiaal netwerk van deskundigen: geen geïnstitutionaliseerd overleg, maar een flexibele methodiek;
- het in de praktijk het geven van ruimte aan professionals die gezaghebbend kunnen opereren

  aandacht voor taken en competenties die kwaliteit –en in combinatie met goede monitoring ook in enige mate financiële beheersing– garanderen;

  gezamenlijke afspraken over professionalisering;
- het werken met pilots en proeftuinen: klein beginnen, consciëntieus voortgang boeken; In 2014 zullen 6 proeftuinen van Jeugd- en Gezinsteams van start gaan in Holland-Rijnland.
- het maken van functionele afspraken: horizontaal voor afspraken tussen onderwijs en opvang en verticaal voor afspraken tussen vve-po-vo-mbo

  Belichting van de volle breedte van relevante gespreksonderwerken, waaronder:

- Kinderopvang: afstemming tussen onderwijs en gemeenten over signalering, overdracht, doorgaande lijn, inzet van preventieve hulp, etc.
- Leerplicht en het voorkomen van thuiszitters.
- Huisvesting en de samenhang met passend onderwijs
- Leerlingenvervoer in relatie tot voorzieningen van het swv
- AWBZ (begeleidingsfunctie): inzet van begeleidingsmiddelen vanuit het swv en de relatie met persoonsgebonden budgetten
- Schoolbegeleiding
- Onderwijsachterstanden/gewichtenregeling
- Toeleiding naar scholing, arbeidsmarkt of dagbesteding voor kwetsbare doelgroepen
- Specifieke voorzieningen van swv en jeugdhulpverlening

Verantwoording

Auteurs:
Bas Warner (OOG onderwijs en jeugd)
Dick Rasenberg

Participanten:
Samenwerkingsverbanden:

SWV PO-28-01	SWV VO-28-01
SWV PO-28-12	SWV VO-28-02
SWV PO-28-13	SWV VO-28-03
SWV PO-00-01	SWV VO-00-01

Gemeenten:

Alphen aan den Rijn	Hillegom
Kaag en Braassem	Katwijk
Leiden	Leiderdorp
Lisse	Nieuwkoop
Noordwijk	Noordwijkerhout
Oegstgeest	Rijnwoude
Teylingen	Voorschoten
Zoeterwoude	

Bijlage 5. Lijst met afkortingen

AMK	Advies- en Meldpunt Kindermishandeling
AMHK	Advies en Meldpunt Huiselijk Geweld en Kindermishandeling
AWBZ	Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten
BJZ	Bureau Jeugdzorg
3D	3 Decentralisaties, te weten werk, Wmo, jeugd
DBC	Diagnose behandel combinatie
CIZ	Centraal Indicatieorgaan Zorg
CJG	Centrum voor Jeugd en Gezin
HKZ	Harmonisatie Kwaliteitsbeoordeling in de Zorgsector
GGZ jeugd	Jeugd Geestelijke Gezondheidszorg (ook jeugd-ggz, j-ggz)
GGD	Gemeenschappelijke Gezondheidsdienst
HGW	Handelingsgericht werken
IB	Intern begeleider
ICT	Informatie- en communicatietechnologie
JCO	Justitieel Casusoverleg
JPP	Jeugdpreventieproject
JPT	Jeugdpreventieteam
LWOO	Leerwegondersteunend onderwijs
MBO	Middelbaar beroepsonderwijs
OOGO	Op overeenstemming gericht overleg
OPP	Ontwikkelingsperspectief
OTS	Ondertoezichtstelling
PO	Primair onderwijs
SBO	Speciaal Basisonderwijs
SGJ	Stichting Gereformeerd Jeugdwerk
SHG	Steunpunt Huiselijk geweld
SWV	Samenwerkingsverband
TLV	Toelaatbaarheidsverklaring
VB	Verstandelijke beperking
VNG	Vereniging van Nederlandse Gemeenten
VO	Voortgezet onderwijs
VOG	Verklaring omtrent gedrag
(V)SO	(Voortgezet) Speciaal Onderwijs
Wmo	Wet maatschappelijke ondersteuning

Beantwoording formele inspraakreacties Regionaal beleidsplan transitie Jeugdzorg Holland Rijnland en Boskoop

Januari 2014

Inhoud

Inleiding 4
Lijst met personen en organisaties die een reactie hebben ingestuurd 5
Algemeen 6
1.1 Waarom een transitie? 17
1.2 Wat komt er naar ons toe 18
1.4 Proces 21
1.5 Regionale samenwerking 22
1.6 Reikwijdte van het beleidsplan 23
2.2. Zicht op de vraag naar ondersteuning in 2015 en 2016 24
3.1 Regionale visie "iedereen doet mee" 26
3.2 Toekomstmodel jeugdhulp Holland Rijnland 27
4. Positie van jeugdigen en ouders 28
4.1 Zeggenschap bij de cliënt 30
4.2 Medezeggenschap 32
4.3 Klachtenbehandeling 35
4.4 Vertrouwenspersoon 37
4.5 Identiteitsgevoeligheid 38
5. Het regionale toekomstmodel nader verkend 40
5.1 Pijler 1: de pedagogische gemeenschap (civil society) 41
5.2 Pijler 2: Basisvoorzieningen 42
5.3 Pijler 3: Jeugd- en gezinsteams 46
5.4 Pijler 4: specialistische jeugdhulp 56
5.5 Pijler 5: Hulp in het gedwongen kader 59
5.5.1 Advies- en Meldpunt Huiselijk Geweld en Kindermishandeling (AMHK) 60
5.5.2 Jeugdbescherming en –reclassering 61
5.5.3 Jeugdzorgplus (gesloten jeugdzorg) 63
5.5.4 Relatie met de veiligheidsketen en crisisdienst 64
5.6 Pijler 6: Verbinding met andere domeinen: 1 Gezin 1Plan(1Gezicht) 65
5.7 Toegang tot jeugdhulp 67
6. Relatie met (passend) onderwijs 69
6.1 Primair- en speciaal basisonderwijs 72
6.2 Voortgezet onderwijs 75
7. De gemeente als regisseur 76
7.1 Opdrachtgeverschap 77

7.2 Samenwerkingsmodel 81
7.3 Bekostigingsmodel 82
7.3.1 Jeugd- en gezinsteams en populatiebekostiging 83
7.3.2 Solidariteit en risicospreiding 84
7.3.4 Keuze van aanbieders 85
8. Kwaliteit 87
8.1 Landelijke kwaliteitseisen 88
8.2 Gemeentelijke kwaliteitseisen 89
Bijlage 1 90
Bijlage 2 91
Bijlage 3 92
Bijlage 4 93

Inleiding
In november 2013 hebben de colleges van B&W, op advies van de portefeuillehouders Sociale Agenda het regionaal Beleidsplan Transitie Jeugdzorg Holland Rijnland en Boskoop vastgesteld voor de inspraak. De inspraaktermijn verschilde per gemeente, maar liep tussen 13 november en 20 december 2013.

Naast de formele inspraak zijn er in de periode november-december door de gemeenten verschillende bijeenkomsten georganiseerd over dit onderwerp. Regionaal is er op 2 december een bijeenkomst geweest voor jongeren, ouders, cliënten- en jongerenraden. Hun input wordt meegenomen in de uitwerking van het beleidsplan.

Wij hebben een schriftelijke inspraakreactie ontvangen van in totaal 31 personen of organisaties. Wij danken iedereen die de moeite heeft genomen zijn of haar zienswijze op het beleidsplan op papier te zetten. Vanwege de hoeveelheid reacties zijn de reacties soms korter dan de oorspronkelijke inspraakreactie zelf, of zijn gelijkluidende reacties samengevoegd.
De ontvangen inspraakreacties geven op onderdelen aanleiding tot wijzigingen of aanvullingen van het beleidsplan. Deze zijn in de vijfde kolom van het overzicht aangegeven.

Conclusie
De reacties zijn overwegend positief. Er zijn daarnaast veel vragen over de verdere uitwerking. De gekozen lijn met het nieuwe toekomstmodel vergt een forse transformatie en daardoor moeten veel zaken nog verder uitgewerkt worden. Dit beleidsplan geeft de kaders voor deze verdere uitwerking en treedt niet in detail.

Verdere procedure
Elk college stelt zijn antwoord op de inspraakreacties vast, en legt het aangepaste Regionaal Beleidsplan Transitie Jeugdzorg Holland Rijnland[1] ter vaststelling voor aan de gemeenteraad. De insprekers worden per mail op de hoogte gesteld.

Leeswijzer
Onderstaand treft u een overzicht aan van de ingekomen reacties, onze beantwoording van de reacties, en de gevolgen hiervan voor het beleidsplan. Allereerst vindt u de algemeen reacties op het beleidsplan. Daarna zijn de reacties per hoofdstuk, paragraaf en bijlage gerangschikt. Deze komen overeen met de hoofdstukken, paragrafen en bijlagen van het beleidsplan. Alle reacties hebben een nummer gekregen. Met betrekking tot de paragrafen 1.3, 2, 2.1, 6.3, 6.4, 7.3.3 en bijlage 5 zijn geen reacties binnengekomen. Deze paragrafen en bijlage vindt u dan ook niet in terug in het document.

[1] Inmiddels is Boskoop gefuseerd met de gemeenten Rijnwoude en Alphen aan den Rijn tot de gemeente Alphen aan den Rijn en daarmee onderdeel van Holland Rijnland.

Lijst met personen en organisaties die een reactie hebben ingestuurd

1. Zorgbelang Zuid-Holland
2. WMO adviesraad Leiderdorp
3. WMO adviesraad Oegstgeest
4. Joke van Boxtel, Raadslid Progressief Nieuwkoop
5. F.R. Langerijs, MHA Kinderarts
6. Samenwerkingsverband Passend Onderwijs VO Leidse regio / 2801
7. Cardea
8. Cliëntenraad Cardea
9. Zorgbureau ABC-Gezinsbegeleiding B.V.
10. ZP Jeugd Holland Rijnland
11. Adviesraad WMO Leiden
12. Prodeba
13. Samenwerkingsverband PPO regio Leiden
14. WMO adviesraad Lisse
15. De Kinderhaven
16. Bureau Jeugdzorg Zuid-Holland
17. Praktijk Ligeon, Zelfstandig gevestigd kinder- en jeugdpsychiater
18. WMO adviesraad Hillegom
19. Gezamenlijke Wmo(advies)raden Boskoop en Alphen en Seniorenadviesraad Rijnwoude
20. WMO adviesraad Katwijk
21. Bestuur SCW Leiderdorp
22. WMO adviesraad Noordwijkerhout
23. WMO-Adviesplatform gemeente Teylingen
24. William Schrikker Groep
25. WMO Platform Noordwijk
26. WMO adviesraad Kaag & Braassem
27. Stuurgroep Integraal Jeugbeleid van de Gemeente Oegstgeest
28. Samenwerkingsverband VO/SVO Duin- en Bollenstreek
29. Samenwerkingsverband VO/SVO Midden-Holland & Rijnstreek
30. Reformatorisch Samenwerkingsverband Primair Passend Onderwijs
31. Kindkracht 0/12

Algemeen

Nr.	Inhoud Reactie	Naam organisatie/persoon	Beantwoording	Wijziging in beleidsplan
	Complimenten			
Alg. 1	Waardering voor het feit dat er een helder beleidsplan is geschreven, waarin heel duidelijk de inbreng van cliënten zichtbaar is. Het bevat een goede vertaalslag van de (veelal negatieve) ervaringen met de huidige jeugdzorg en maakt duidelijk dat de samenwerkende gemeenten zich goed realiseren wat op hen afkomt.	Zorgbelang Zuid-Holland	Dank voor uw complimenten.	Geen.
Alg. 2	Het is een goed en gedegen stuk, zorgvuldig en volledig.	Wmo adviesraad Lisse Wmo adviesplatform Teylingen		
Alg. 3	Een goed en herkenbaar plan met goede aanknopingspunten voor een succesvolle transitie / transformatie. De vele malen benadrukte gezamenlijkheid van gemeenten in het regionale verband met behoud van de gemeentelijke 'couleur locale' spreekt ons erg aan.	Cardea		
Alg. 4	Complimenten voor dit beleidsplan. Er is duidelijk geprobeerd de dominantie van de huidige jeugdzorgorganisaties te doorbreken, hetgeen een goede zaak is. In het beleidsplan wordt met aandacht en zorgvuldigheid een heel nieuwe aanpak geïntroduceerd.	Wmo Adviesraad Hillegom		
Alg. 5	De adviesraad is van mening dat er op zich een goed beleidsplan is opgesteld. Het doel om te komen tot 1 gezin 1 plan 1 gezicht is een goed, zij het een idealistisch, uitgangspunt. Daarbij wordt opgemerkt dat dit uitgangspunt niet nieuw is, omdat verschillende maatschappelijke organisaties al volgens dit principe werken.	Wmo Adviesraad Noordwijkerhout		
Alg. 6	Wij hebben waardering voor het proces dat hiervoor is doorlopen, met inspraakrondes en informatieavonden speciaal gericht op verschillende cliëntdoelgroepen en terugkoppeling hiervan.	Zorgbelang Zuid-Holland		

Alg. 7	Waardering dat in dit beleidsplan werk, WMO, jeugd, passend onderwijs in samenhang wordt opgepakt.	Bureau Jeugdzorg Zuid-Holland		
Alg. 8	Zeer positief over deze conceptnota en wel om de volgende redenen. In de nota worden belangrijke begrippen geïntroduceerd/bekrachtigd zoals bemiddeling, regionale kwaliteitstoets, menukaart, integrale 24-uurscrisisdienst, nauwe samenwerking artsen, jeugd- en gezinsteams, terugdringen administratieve rompslomp, gemeenschappelijke regionale visie op verbinding passend onderwijs en transitie jeugdzorg, vaste contactpersoon vanuit jeugd- en gezinsteam voor elke school in het primair onderwijs, aandacht voor het MBO en passend onderwijs, desgewenst regionale sturing en opdrachtgeverschap van samenwerkende gemeenten, het voorlopig behouden van de relatie met de huidige grote aanbieders ter voorkoming van expertiseverlies en om de groeiende samenwerking niet te stagneren.	Wmo Adviesraad Leiden en Wmo Adviesraad Katwijk		
Alg. 9	De Wmo-adviesraad is positief over de voortvarendheid waarmee de regio Holland Rijnland dit heeft opgepakt en adviseert om verder te gaan op de ingeslagen weg, zoals is vastgelegd in dit plan, inclusief de zes proeftuinen in 2014, zodat bij de definitieve vaststelling van de Jeugdwet er voor 2015 wellicht slechts minimale bijstellingen meer hoeven plaats te vinden.	WMO adviesraad Kaag en Braassem		
Alg. 10	Het plan is erg complex en ingrijpend. Tegelijk ademt het een zorgvuldige aanpak en biedt het helderheid.	Wmo platform Noordwijk		
Alg. 11	In het plan wordt een groot aantal inspanningen beschreven die de komende jaren nodig zijn om de gewenste transformatie te kunnen realiseren. We onderschrijven de thema's die in dit kader worden genoemd van harte. We willen graag benadrukken dat de omvang van noodzakelijke inspanningen wel eens mee zou kunnen vallen. De reden hiervan is dat er op vele gebieden al ongelooflijk veel gebeurt en is gerealiseerd, mede in de geest van de transformatie. Een aantal actuele voorbeelden bij de nu nog provinciaal gefinancierde Jeugd- en opvoedhulp: - goed georganiseerde inspraakmogelijkheden en zowel formeel als informeel gewaarborgde betrokkenheid van cliënten - een deugdelijke inbedding en organisatie van het klachtrecht - onafhankelijk cliëntenondersteuning	Cardea	Wij zien de inspanningen die u en andere organisaties reeds plegen om de hulp aan jeugdigen en hun ouders te verbeteren. En zullen ook graag gebruik blijven maken van uw expertise en ervaring.	Geen.

	- multidisciplinaire trajectzorg ter voorkorting van de duur van dure 24-uurs zorg - hulp op maat gericht op maatschappelijke participatie - sowieso verkorting en afbouw 24-uurs zorg - differentiatie in de pleegzorg - operationele kwaliteitsindicatoren - een op procesniveau en cliëntniveau ingebouwde en gewaarborgde systematiek van prospectieve risico/inventarisatie. Het is in onze ogen waardevol om te leren van de do's en don'ts en aan te sluiten bij bestaande ontwikkelingen waar mogelijk, zodat de energie kan worden gericht op andere thema's.			
	Wat ontbreekt?			
Alg. 12	Dit beleidsplan biedt kansen, maar ook risico's. Belangrijk dat in het beleidsplan ook de risico's zorgvuldig worden geïnventariseerd. Privacy en gegevensuitwisseling ontbreekt als onderwerp in het beleidsplan. Juridisch kader ontbreekt. Aan welke wetten, verdragen etc. moet dit beleidsplan voldoen? (vb Internationaal verdrag van de rechten van het kind, Wet Bescherming Persoonsgegevens)	Bureau Jeugdzorg Zuid-Holland	De wet is bij het schrijven van het beleidsplan nog niet vastgesteld. Daarin wordt op sommige punten verwezen naar andere voorliggende wetgeving. Daarom zijn we hier niet te diep op ingegaan. In de tekst is een aantal zaken toegevoegd, o.a. WGBO en Internationaal Verdrag van de rechten van het kind.	Zie bij de beantwoording per hoofdstuk.
Alg. 13	Wij missen aandacht voor de rol die ervaringsdeskundigen zouden kunnen spelen in de jeugdhulp.	Cliëntenraad Cardea	Eens over de mogelijke rol van ervaringsdeskundigen. We gaan graag met u in gesprek hoe we dit verder vorm zouden kunnen geven.	Geen.
Alg. 14	De in de kaders genoemde voornemens zien wij liever geformuleerd als concreet te nemen stappen. Wij zouden daarbij een concreet ingevuld tijdpad willen zien, dan wel prioriteiten.	Gezamenlijke Wmo(advies)raden Boskoop en Alphen en Seniorenadviesraad Rijnwoude	Wij passen de term voornemens voor dit beleidsplan niet aan. Een uitvoeringsplan met een tijdpad zal separaat aan het beleidsplan verschijnen nadat de wet is vastgesteld, er is nu nog veel onzeker.	Geen.

Alg. 15	Wij vinden het heel belangrijk dat er meer aandacht komt voor maatwerk dat nodig is in de 16 + hulp aan jongeren. Dat is een van de belangrijke knelpunten in de huidige jeugdzorg. De transities bieden kansen om dit echt anders te gaan organiseren. Een toekomstplan, continuïteit van zorg/een coach, ontschotten, geschikte leer-werktrajecten, betaalbare woonruimte zijn belangrijke elementen, die jongeren kunnen ondersteunen in hun ontwikkeling naar zelfstandige burgers. Jongeren boven de 16 zijn niet meer gebonden aan hun wijk als zij hulp willen. Dat kan je beter stedelijk organiseren.	Cliëntenraad Cardea	Eens, het beleid voor 16+ wordt in 2014 in nauwe samenwerking met de andere decentralisaties, WMO en participatie en de zorgverzekeraar, waar het gaat om de GGZ, uitgewerkt.	Zie bij de beantwoording per hoofdstuk.
Alg. 16	Graag het 'we' en 'wij' expliciteren. Waarschijnlijk in de meeste gevallen gaat het collectief van gemeenten in de regio. Maar op sommige plaatsen wordt 'we' gebruikt in relatie met controle en/of beoordeling (van bijvoorbeeld uitvoerders). Zie hoofdstuk 4 als voorbeeld. Hier impliceert 'we' het bestaan van een orgaan, entiteit of organisatorisch verband.	Cardea	Met "we" bedoelen we de (samenwerkende) gemeenten in Holland Rijnland. Dit is toegevoegd in de inleiding.	De tekst is aangepast in de voetnoot van paragraaf 1.3.
Alg. 17	De GGZ komt niet uitgebreid aan bod. Het hebben van een psychiatrisch ziektebeeld geeft voor de jongere een hoop problemen , maar ook voor de omgeving.	Wmo Adviesraad Hillegom	Eens, we hebben er voor gekozen niet elk onderdeel van de jeugdhulp apart te bespreken (ook bijvoorbeeld niet bij de zorg voor jeugdigen met een verstandelijke beperking). Dat wil niet zeggen dat we geen oog hebben voor de diversen soorten problematiek.	Geen.
Alg. 18	We missen een visie op de verbindingen tussen de verschillende pijlers en domeinen. Bij een juiste ketenaanpak zullen muren tussen organisaties moeten verdwijnen en ook dienen wachtlijsten binnen de organisaties te worden voorkomen om stagnatie van het begeleidingsproces tegen te gaan. En daarbij zal ook een downgrade waar mogelijk gerealiseerd moeten worden, zodra het mogelijk is zal de jongere door in een lagere pijler begeleid worden. Zoals een ex-gedetineerde jeugdige die door vrijwilligers of ambulante jongerenwerkers kan worden begeleid bij terugkeer in de maatschappij. Downgraden kan ook door van pijler 3 of 4 naar pijler 1 of 2 te gaan.	SCW Leiderdorp	Het toekomstmodel geeft juist aan dat de pijlers elkaar overlappen en in nauwe onderlinge verbinding staan met elkaar. Het afschalen van hulp is in het huidige systeem vaak lastig, we zien daar samen met de uitvoerende organisaties veel mogelijkheden tot verbetering. In uw voorbeeld betreft het hier ook vaak een reclasseringsmaatregel die	Geen.

			wettelijk belegd is. We onderkennen de kracht van het jongerenwerk en op lokaal niveau zal er dan ook naar verwachting naar goede samenwerking worden gezocht.	
Alg. 19	De Wmo-adviesraad mist: a) aandacht voor de manier waarop e.e.a. gecommuniceerd gaat worden naar de burgers. Gevraagd wordt hier vroegtijdig en op een positieve manier veel aandacht aan te besteden; dit ter voorkoming of bestrijding van onrust. Gedacht wordt aan artikelen in lokale dag- en weekbladen, gesprekken met (ouders van) doelgroepen en verder op de gemeentelijke website en in de gemeentegids een duidelijke omschrijving van de hulpverlenende instanties en welke zorg en ondersteuning zij bieden. b) de rol van kerken bij pijlers 1 en 2, waar /het gaat om preventie. De Wmo-adviesraad is van mening dat deze rol niet onderschat mag worden en hieraan derhalve aandacht besteed dient te worden in het stuk, maar vooral ook in de praktijk. Een actieve benadering van kerkgenootschappen wordt aangeraden. c) afspraken met het onderwijs, zodat bij een korte detentie de 'oude' school een terugkeergarantie geeft. De Wmo-adviesraad wil hiermee voorkomen dat na een korte detentie de jongere noodgedwongen ook nog naar een andere school, mogelijk zelfs in een andere plaats dient te gaan. d) speciale aandacht om 'thuiszitters' en zwerfjongeren terug naar een opleiding en scholing te krijgen. De Wmo-adviesraad is van mening dat scholing van groot belang is voor de toekomst van de jongere. Vanzelfsprekend is preventie, dus het voorkomen van thuiszitten en zwerven nog beter	WMO adviesraad Kaag en Braassem	a) Eens. Er zal een communicatieplan worden opgesteld. b) Eens, dit geldt niet alleen voor kerken, maar ook voor moskeeën etc. Zij maken onderdeel uit van pijler 1 en 2. De concrete samenwerking is vooral een lokale zaak en wordt hier daarom niet verder uitgewerkt. De tekst zal wel worden uitgebreid. c) Eens over het belang van terugkeer naar school. We overleggen hierover met het onderwijs, c.q. de samenwerkingsverbanden. d) Eens. Herstel van het dagelijks leven is een belangrijk doel. Daarom is een integraal plan op maat belangrijk. Hierbij wordt nauw samengewerkt met bijvoorbeeld de leerplicht , jeugdhulp, onderwijs etc.	Geen. b) De tekst bij 3.2 is aangepast. Geen. Geen.

	Zorgen			
Alg. 20	De inhoud moet aangepast worden vanwege de volgende twee recente ontwikkelingen: Het voortbestaan BJZ is onzeker, BJZ dreigt met collectief ontslag van haar medewerkers Het Passend Onderwijs dreigt een chaos te worden. Door deze ontwikkelingen ontbreekt de bodem.	Wmo adviesraad Lisse	Over de toekomst van Bureau Jeugdzorg en haar taken in het toekomstmodel wordt momenteel intensief overleg gevoerd en er is een landelijk bestuursakkoord gesloten, waarvan we de consequenties in beeld zullen brengen. Met de samenwerkingsverbanden zijn we al geruime tijd in gesprek over de relatie met passend onderwijs. Hoewel daar nog veel onduidelijk en in ontwikkeling is zien wij geen chaos in onze regio bij de invoering van passend onderwijs.	Geen.
Alg. 21	We vrezen dat gemeenten onderschatten wat de dreigende grote ontslagen op de medewerkers voor effect hebben. Dit geldt ook voor de onrust vanwege steeds terugkerende aanbestedingen, zowel bij ontvanger als verlener. Ook maken we ons zorgen dat alle HBO-functies door de lagere budgetten worden ingenomen door MBO-functies, hetgeen mogelijk een aanslag is op de kwaliteit van de hulpverlening.	Wmo Adviesraad Hillegom	Het regionaal opdrachtgeverschap, het contracteren van zorg etc. is onze allereerste prioriteit in 2014. We zijn het met u eens dat alle zorgaanbieders zo snel mogelijk moeten weten wat we van hen verwachten. Zodra de definitieve budgetten bekend zijn zullen we concrete afspraken maken wat betreft contractering. De kwaliteit van de hulpverlening wordt uitgewerkt in landelijke eisen, waaronder eisen aan het opleidingsniveau van de hulpverleners. We zullen hierop nauwlettend toezien.	Geen.

Alg. 22	Het lijkt of men er te veel van uit gaat dat bij '1 klant, 1 plan, 1 regisseur' Jeugdzorg de regie voert, en niet per se de hulpverlener in wie een klant al vertrouwen heeft. Zo staat er dat een medewerker van het jeugd- en gezinsteam zorgt voor het behandelplan, ook al kan er meer spelen. Merkwaardig ook dat er in relatie met de sociale wijkteams "in de praktijk moet worden ontdekt hoe dit moet gebeuren" en niet gedacht wordt aan 1 klant 1 plan 1 regisseur	Wmo Adviesraad Hillegom	1 gezin 1 plan 1 gezicht is ook bij de andere decentralisaties het leidend principe. Op het niveau van de cliënt moet de integraliteit gewaarborgd zijn. Wie het ene gezicht is zal per cliënt verschillen en de voorkeur en het vertrouwen van de cliënt is daarbij een belangrijk criterium. Bij de wmo is nog veel onduidelijk en de wijkteams zullen per gemeente verschillen. Dat is de reden waarom dit niet concreter is ingevuld.	De tekst is aangepast bij 4.1
Alg. 23	Zorgen over voortbestaan praktijk omdat voor ' kleine aanbieders' pas in een late fase duidelijkheid komt over positie en bekostiging.	F.R. Langerijs, MHA, kinderarts	Wij streven er naar hier zo snel mogelijk duidelijkheid over te geven. Voor 2015 geldt het Regionale Transitiearrangement.	Geen.
Alg. 24	Er is een maatschappelijke en politieke discussie nodig over noodzakelijkheid van handelen, technisch/farmocologische mogelijkheden en financiering, (incl. wie betaalt wat).	F.R. Langerijs, MHA, kinderarts	We zullen deze discussie binnen de regio voeren en nodigen u graag uit met ons mee te denken.	Geen.
Alg. 25	Advies om bij het Rijk een keiharde garantie te vragen op een fatsoenlijke financiering van de uitvoeringskosten.	Wmo adviesplatform Teylingen	Zoals bekend maakt de regio zich zorgen over de budgetten die naar gemeenten komen en we zijn hierover in nauw contact met het ministerie. Dit heeft al geleid tot de landelijke 150 miljoen extra voor de GGZ jeugd. We zijn hier echter afhankelijk van het Rijk.	Geen.
	Overige			

Alg. 26	Worden graag betrokken bij de uitwerking van deze nota in 2014.	Wmo Adviesraad Leiden en Wmo Adviesraad Katwijk	We nemen uw aanbod graag aan.	Geen.
Alg. 27	Wordt graag goed geïnformeerd over besluitvorming over belangrijke uit te werken punten, zoals bijvoorbeeld informatievoorziening en financiering.	Wmo Adviesraad Noordwijkerhout	Uiteraard informeren we u intensief over het vervolgproces. Dit gebeurt veelal via uw gemeente.	Geen.
Alg. 28	Welke rol wordt er verwacht van de Wmo Adviesraad in het kader van de transitie jeugdzorg? Is het in dit kader de bedoeling dat Wmo Adviesraden uit de regio gaan samenwerken?	Wmo Adviesraad Noordwijkerhout	Dat kan, maar het hoeft niet. Zo heeft ook elke lokale gemeenteraad haar eigen rol. Het is aan u als wmo adviesraden hoe u hiermee om wil gaan.	Geen.
Alg. 29	Hoe voorkom je dat de politiek een stempel drukt op de uitvoering hulpverlening of budgetten?	Wmo Adviesraad Hillegom	U snijdt hier een belangrijk punt aan. Het is de vraag in hoeverre de politiek zich moet bemoeien met de uitvoering van hulp. Anderzijds moet er een duidelijk escalatiemodel zijn. Wij doen hierover in 2014 voorstellen. Wat betreft de financiën: het budgetrecht ligt bij de lokale gemeenteraden. We zullen hen nauw betrekken bij de verdere uitwerking van het regionaal opdrachtgeverschap. Regionale samenwerking is altijd gebaseerd op lokale instemming en besluitvorming.	Geen.
Alg. 30	De praktijk leert dat vele gezinnen financiële problemen hebben; als die niet opgelost zijn is de mislukking van welk gezinsplan ook zeer groot.	Wmo Adviesraad Hillegom	Eens. Daarom is het integrale plan ook zo belangrijk. Het aanpakken van schulden moet soms de eerste stap zijn voordat hulp wordt ingezet. Daarom is de 3D benadering en het allemaal volgens 1 plan werken zo belangrijk. Hier ligt een uitdaging voor gemeenten	Geen.

			zelf.	
Alg. 31	Het plan is vooruitstrevend, maar we vrezen dat de gemeenten met behulp van budgetsturing organisaties moeten dwingen tot samenwerking of verandering van werken. Met name GGZ en BJZ zijn grote instituten die volgens onze informatie moeilijk tot samenwerking te bewegen waren.	Wmo Adviesraad Hillegom	Omdat er vanaf 2015 1 financier (per gemeente) voor de jeugdhulp zal zijn zal er meer mogelijk zijn dan nu. We verwachten van deze organisaties dat zij zich conformeren aan het regionale beleid en dat doen ze tot op heden ook. Het zal van hen meer flexibiliteit in de uitvoering vragen. Regionaal opdrachtgeverschap namens de gezamenlijke gemeenten is daarbij nodig.	Geen.
Alg. 32	Voor de gemeente c.q. subregionaal niveau is ook van belang: - dat er een goede juridische afdeling komt - dak- en thuisloosheid onder jongeren bestrijden zoals is afgesproken in het regionaal kompas. - meer aandacht voor verslaafde jongeren	Wmo Adviesraad Hillegom	Eens. Binnen het regionaal opdrachtgeverschap is juridische kennis van belang We sluiten aan bij de OGGZ en het regionaal kompas (overigens is een deel van de verslavingszorg awbz gefinancierd en komt ook over naar de jeugdhulp). Brijder is lid van de regionale projectgroep.	Geen.
Alg. 33	Als inzet op de voorkant van het proces en op preventie van de uitvoering belangrijke instrumenten zijn hoe wordt dan met alle betrokken organisaties voorkomen dat jeugd en jongeren buiten de boot vallen of uit het zicht raken. Kent u in dit verband het programma Jongeren Centraal dat werd ontwikkeld vanuit de gemeente Hoorn (zie: www.menscentraal.com/praktijkervaringen-hoorn)	Wmo adviesplatform Teylingen	Vroegsignalering is en blijft essentieel. We kennen het systeem, maar er zijn meerdere systemen en we wachten ook de landelijke ontwikkelingen op dit terrein af.	Geen.
Alg. 34	Er is een ondersteuningsprogramma beschikbaar voor gemeenten en andere organisaties, evenals mogelijkheid tot abonneren op gratis digitale nieuwsbrief. Zie www.voordejeugd.nl.	Wmo Adviesraad Noordwijkerhout	Dit is bij ons bekend en wordt gebruikt, dank voor uw suggestie.	Geen.

Alg. 35	Advies om de Theory of Constraints methodiek (TOC) te gebruiken bij het opstarten van de proeftuinen in Leiderdorp. Dit zou kunnen leiden tot verbeterd inzicht in belemmeringen in de ketenaanpak en tot het versneld oplossen van die belemmeringen.	SCW Leiderdorp	Dank voor uw suggestie. In de proeftuinen wordt bepaald welke expertie en methodieken in de jeugd- en gezinsteams beschikbaar moeten zijn.	Geen.
	Tekstueel			
Alg. 36	Tekstuele opmerkingen: 1. In het hele stuk wordt gesproken over "we" en over "ons". Duidelijk moet zijn waar dat betekent "de regio Holland Rijnland" en waar sprake is van "de gemeente"(in ons geval de gemeente Kaag en Braassem). 2. Op blz 9 staat een "voornemen". Hier is sprake van juist taalgebruik en dat zorgt ervoor dat het bedoelde makkelijker wordt begrepen. Dat is belangrijk voor een stuk als dit. In het hele document vinden we echter diverse "voornemens" in de onvoltooid tegenwoordige tijd. Een voornemen is actie- en toekomstgericht, laat men a.u.b. consequent zijn en hier op letten. 3. Op blz 10 staat in voorlaatste alinea, voorlaatste zin: Dit komt mede omdat voor de huidige cliënten in 2015 de continuïteit van hun zorg gewaarborgd wordt. Dit geeft een beetje vreemde suggestie. De continuïteit na 2015 kunnen we vergeten? 4. Op blz 16 laatste alinea, 1e zin: "met" vervangen door "van". 5. Blz.17 Voornemens: 3e gedachteballetje: 1e maal 'kunnen' weglaten. 6. Op blz 19 laatste alinea 1e zin staat: We waken ervoor dat ..... Waken betekent weliswaar ook wakker blijven, maar ergens voor waken wordt toch vooral begrepen als er voor zorgen dat iets niet gebeurt. Dat lijkt hier niet de bedoeling.	WMO adviesraad Kaag en Braassem	1. Zie ook hierboven. De tekst is hierop aangepast zie ook bij alg 17. 2. Omdat dit voorstellen zijn hanteren we de term voornemen. 3. De continuïteit in 2015 is wettelijk verplicht bij dezelfde aanbieder. Uiteraard streven we ook daarna naar zorgcontinuïteit, maar het kan wel zo zijn dat er iets verandert. Uiteraard communiceren we daar helder over. 4. Gecorrigeerd 5. Gecorrigeerd *6.* Eens	1.Zie bij alg 17, de tekst is aangepast. 2,3. Geen. 4,5.De tekst is gecorrigeerd 6.'Waken' is vervangen door 'zorgen'
Alg. 37	Verzoek om eenduidige terminologie (regisseur, begeleider,	Wmo platform Noordwijk	Geprobeerd is 1 gezicht aan 1 gezin 1 plan toe te voegen.	Waar nodig en mogelijk

	contactpersoon)		Toch zullen er meerdere termen door elkaar lopen, ook al omdat andere disciplines, bijvoorbeeld het onderwijs, andere terminologie hanteert.	aangepast.

1.1 Waarom een transitie?

Nr.	Inhoud Reactie	Naam organisatie/persoon	Beantwoording	Wijziging in beleidsplan
1.1.a	2e Alinea: 'De transitie van de gehele jeugdzorg (…) moet een antwoord bieden op bovenstaande tekortkomingen'. In onze ogen moet vooral de transformatie als een vanuit de inhoud gedreven beweging een antwoord bieden.	Cardea	De samenwerking in de regio tussen gemeenten en zorgaanbieders sinds 2007 is altijd gedreven geweest vanuit de inhoud. Wij delen de mening van Cardea en gaan door op deze ingeslagen weg.	In de zin wordt het woord transformatie toegevoegd
1.1.b	In de inleiding wordt een opsomming gegeven van de problemen rond de huidige jeugdzorg. Ter bevordering van de leesbaarheid etc. lijkt het ons aan te bevelen in een apart hoofdstuk deze problemen opnieuw te herhalen en aan te geven met welke oplossingen men in dit beleidsplan is gekomen. In feite een korte samenvatting van het rapport.	Wmo adviesraad Hillegom	We begrijpen het punt, maar de beantwoording ligt nu juist in het toekomstmodel in zijn totaliteit. Wel komt er een publiekssamenvatting waarin we aangeven wat er anders moet en hoe we dit willen realiseren.	

1.2 Wat komt er naar ons toe

Nr.	Inhoud Reactie	Naam organisatie/persoon	Beantwoording	Wijziging in beleidsplan
1.2.a	1e bullet laatste zin wijzigen in: het kan gaan om ambulante hulp, vormen van daghulp en vormen van 24-uurs hulp in voltijd en deeltijd, waaronder pleegzorg.	Cardea	We nemen de suggestie over.	De voorgestelde zin is overgenomen
1.2.b	Bij geestelijke gezondheidszorg jeugd (GGZ jeugd). Graag toevoegen vrijgevestige kinder- en jeugdpsychiaters aan opsomming aanbieders.	Kinder- en Jeugdpsychiatrie Praktijk Ligeon	Hoewel de vrijgevestigde psychiater wel wordt genoemd in paragraaf 5.3 alinea 'Relatie met vrijgevestigde en kleine aanbieders van hulp' wordt de suggestie overgenomen.	De voorgestelde toevoeging is overgenomen
1.2.c	GGZ Jeugd: we missen de verslavingscijfers, dit is ook DSM4	Wmo adviesraad Hillegom	Verslavingsproblematiek is inderdaad een van de diagnoses in de geestelijke gezondheidszorg. De aantallen jeugdigen die voor die diagnose(s) zijn behandeld zijn opgenomen in tabel 1.2. deze gegevens zijn niet uitgesplitst naar diagnose.	geen
1.2.d	OTS staat beschreven, maar niet voogdij.	Bureau Jeugdzorg Zuid-Holland	Toevoegen in alinea m.b.t. jeugdbescherming na (OTS): 'of een voogdijmaatregel'	De voorgestelde zin is overgenomen
1.2.e	Missen een passage met de aandacht voor en ook zorgen om de (continuïteit van de) hulp aan 18+ers en de aansluiting bij de volwassenen zorg. Men pleit voor warme overdracht naar volwassenen hulpverlening en niet een jeugdige loslaten omdat hij toevallig 18 is geworden. Voor jongeren is het van belang dat er 1 gezicht blijft, ook nadat zij 18 jaar zijn geworden. Hulp moet door kunnen gaan tot 23 of 27 jaar. En sommige jongeren hebben hun leven lang stut en steun nodig.	Cardea, Stuurgroep Integraal Jeugdbeleid van de Gemeente Oegstgeest, Wmo adviesraad Hillegom, Zorgbureau ABC Gezinsbegeleiding BV, Cliëntenraad	Wij zijn het eens met de insprekers. In 2015 zal een werkgroep de ondersteuning voor deze groep die zich precies ophoudt op het snijvlak van de 4 decentralisaties onder de loep nemen en verbetervoorstellen doen. In de memorie van toelichting van de jeugdwet staat dat jeugdhulp kan doorlopen tot maximaal het 23ste levensjaar, voor zover deze hulp niet onder een ander wettelijk kader valt en mits voldaan wordt aan de voorwaarden.	Er is bij 1.2 een zin toegevoegd over dit onderwerp

		Cardea	Na het 18e jaar vinden ondersteuning, hulp en zorg in de regel plaats uit een ander wettelijk kader, zoals Wmo, Zvw of AWBZ. Gemeenten hebben daarbij een belangrijke rol voor het zorgen voor een goede overdracht zodra een jongere in een ander wettelijk kader terecht komt. Wij gaan hierover in overleg met het zorgkantoor en zorgverzekeraars.	
1.2.f	Is er beleid t.a.v. jeugd waarbij de overgang van school naar werk niet goed verloopt in het kader van 1gezin1plan?	Gezamenlijke Wmo(advies)raden Boskoop en Alphen en Seniorenadviesraad Rijnwoude	Bij 1Gezin1Plan staat de jongere en zijn gezin centraal. Er kunnen problemen zijn op meer dan alleen het terrein van de jeugdwet. Dit is ook de reden dat de gemeenten de decentralisaties werk, wmo en jeugd in samenhang oppakken en goed overleggen met de samenwerkingsverbanden voor het onderwijs. Zie ook boven.	geen
1.2.g	Voor kinderen met een verstandelijke beperking verandert er heel veel. De combinatie van de transitie jeugd, AWBZ, de participatiewet en het passend onderwijs treft deze groep die vaak al moeite hebben met veranderende omstandigheden. Begeleiding en hulp voor thuiswonende kinderen is straks een taak van de gemeente. Wonen in een woonvoorziening wordt steeds lastiger. Wij hopen dat er binnen de deelnemende gemeenten blijvende aandacht blijft voor deze kwetsbare groepen en dat hulp voor hen zorgvuldig wordt geregeld en geëvalueerd.	Zorgbelang Zuid-Holland	Eens met de reactie.	Geen.
1.2.h	De Raad vindt het essentieel dat in een sociaal wijkteam die expertise aanwezig is die kan signaleren dat een jeugd- en gezinsteam moet worden ingeschakeld. Daarnaast zal dit sociaal wijkteam ook zodanig bemenst moeten zijn dat signalering naar de zorg voor verstandelijk gehandicapten, mensen met een psychiatrische handicap, dementerende ouderen e.d. eveneens is gewaarborgd. De Raad verwacht dat het jeugd- en gezinsteam ook een	Wmo Adviesraad Leiden Wmo Adviesraad Katwijk	De relatie en afstemming tussen jeugd- en gezinsteams en sociale wijkteams is heel erg belangrijk. Dit zal in het komende jaar en jaren uitgewerkt worden. Ook zal dit per gemeente anders zijn.	Geen.

	signalerende functie gaat vervullen naar de sociale wijk teams met betrekking tot geconstateerde ontwikkeling/verschuiving van hulp vragen in een bepaalde wijk (functie social administration)			
1.2.i	Onderwijs en gemeenten hebben hierover overleg. Dit moet zijn "Samenwerkingsverbanden passend onderwijs en gemeenten hebben hierover overleg"	Samenwerkingsverbanden Passend Onderwijs VO Leidse regio, Duin- en Bollenstreek, Midden-Holland & Rijnstreek, en PPO Reformatorisch en Leidse regio	We nemen de suggestie over.	De zin is aangepast.
1.2.j	In de laatste alinea van deze paragraaf wordt de relatie van de jeugdwet met de decentralisaties wmo en werk beschreven. De tekst van deze beschrijving is weinig concreet. Het Platform dringt erop aan om de beschrijving te concretiseren door duidelijk te maken waar de Jeugdwet en de WMO elkaar raken en waar dat het geval is met de Participatiewet, maar ook met bijvoorbeeld de regionale Aanpak van de Jeugdwerkloosheid in onze arbeidsmarktregio (Project JA Gemeenten) en vroegtijdig schoolverlaten. M.b.t. het passend onderwijs vinden we dit wel uitgebreid terug in hoofdstuk 6. M.b.t. de andere decentralisaties ontbreekt zo'n uitwerking.	WMO-Adviesplatform gemeente Teylingen	Eens met het belang van deze samenhang. Dit zal per gemeente verschillend zijn. We verwijzen naar beleidsnotities hierover in de verschillende gemeenten.	Geen.
1.2.k	Leerlingen zijn tot hun 16de leerplichtig, dus vanaf 16de jaar kan ondersteuningsvraag bij stageplaats en werk spelen.		Eens.	'na zijn 18e jaar' is vervangen door 'vanaf 16 jaar'.

1.4 Proces

Nr.	Inhoud Reactie	Naam organisatie/persoon	Beantwoording	Wijziging in beleidsplan
1.4.a	Nogmaals waardering voor het gevolgde traject van inspraak en het uitvoering geven aan de geest van Zeggenschap voor de Cliënt in het tot stand komen van dit beleidsplan. Wij hopen dat deze zienswijze wordt voortgezet en verder ingebed in het beleid.	Zorgbelang Zuid-Holland	Nogmaals dank voor positieve woorden en het is zeker onze ambitie deze lijn vast te houden. We hopen dat cliënten en ondersteunende organisaties onverminderd actieve inbreng willen houden.	Geen.
1.4.b	Wij merken dat de notitie Hart voor de Jeugd, versie Leiderdorp, een organisatorisch stuk is, geen visionair stuk. Wij zijn erg nieuwsgierig naar de visie op de transitie en die ontbreekt volgens ons grotendeels in deze notitie.	SCW Leiderdorp	De regionale visie (Iedereen doet mee) is al eerder vastgesteld en als bijlage 3 opgenomen. Het beleidsplan is daar de uitwerking van.	Geen.

1.5 Regionale samenwerking

Nr.	Inhoud Reactie	Naam organisatie/persoon	Beantwoording	Wijziging in beleidsplan
1.5.a	Het woordje 'zeer' (bij specialistische vormen van jeugdzorg) voegt niets toe, omdat er verder geen aandacht wordt besteed aan een eventueel onderscheid tussen specialistische vormen en zeer specialistische vormen van hulp. Het gaat om specialistische zorg die om uiteenlopende redenen (kosten, omvang vraag, noodzakelijke expertise) niet op wijk- of gemeenteniveau kan worden georganiseerd.	Cardea	Eens.	De voorgestelde wijziging is opgenomen.
1.5.b	Benadrukken dat – naast het gezamenlijk optrekken van gemeenten - ook het gezamenlijk optrekken van gemeenten en werkveld in een strategische alliantie, noodzakelijk is om de noodzakelijke vernieuwing te kunnen realiseren.	Cardea	Dat is zeker het streven, maar het gaat in dit hoofdstuk specifiek om regionale samenwerking tussen gemeenten.	Geen.
1.5.c	De regionale samenwerking en afspraken moeten per 1-1-2014 bekend zijn. Wat zijn deze afspraken?	Wmo adviesraad Hillegom	Helder moet zijn welke gemeenten met elkaar samenwerken, in welke samenwerkingsconstructie (een gemeenschappelijke regeling bijvoorbeeld) en op welke onderdelen. Het mag duidelijk zijn dat dit de gemeenten binnen Holland Rijnland zijn.	Geen.

1.6 Reikwijdte van het beleidsplan

Nr.	Inhoud Reactie	Naam organisatie/persoon	Beantwoording	Wijziging in beleidsplan
1.6.a	Moet de reikwijdte van het plan niet 3 jaar omvatten?	Cardea	De wet geeft voor het beleidsplan een periode van ten hoogste vier jaar. We kiezen voor een kortere periode omdat we van mening zijn dat er nog teveel onbekend en in ontwikkeling is waardoor tussentijdse bijstelling mogelijk moet zijn. We beschouwen 2014 als een voorbereidingsjaar omdat de wet pas 1-1-2015 in werking treedt.	Geen.
1.6.b	We geven aan hoe we ons in 2014 actief en in de praktijk willen voorbereiden op de transitie'. Toevoegen: 'en transformatie'	Cardea	Eens.	De zin is aangepast
1.6.c	voornemen: (...)inclusief financiële paragrafen uit te werken: pleidooi om in dit beleidsplan al aan te geven hoe dit wordt opgelost, waarbij de pilots ook hiervoor worden gebruikt Mogelijk kan een regionale rekenkamer hierin ook een rol spelen.	Wmo adviesraad Hillegom	Zolang de financiële en wettelijke kaders nog niet bekend zijn kan dit nog niet worden uitgewerkt. Dat gebeurt pas bij de meicirculaire van 2014 en na vaststelling van de definitieve wet. We nemen de suggestie van het betrekken van de regionale rekenkamer mee.	Geen.
1.6.d	Niet duidelijk is welke regelingen er voor het overgangsjaar 2015 zijn of worden getroffen. Worden er bijvoorbeeld extra vangnetten overwogen? Het platform adviseert dit te verduidelijken.	WMO-Adviesplatform gemeente Teylingen	Niet helemaal duidelijk is wat u precies met regelingen en extra vangnetten bedoelt. In 2015 moeten lopende zorgtrajecten en indicaties worden voortgezet. Daarnaast werken we met het nieuwe toekomstmodel. We verwijzen voor de afspraken voor 2015 naar het regionale transitiearrangement stelselherziening jeugd Holland Rijnland.	Geen.

2.2. Zicht op de vraag naar ondersteuning in 2015 en 2016

Nr.	Inhoud Reactie	Naam organisatie/persoon	Beantwoording	Wijziging in beleidsplan
2.2.a	Er wordt gesproken over terugdringing van 'de groei naar dure geïndiceerde hulp', 'terugdringing van dure zorg'. Wij willen dit graag gewijzigd zien in de zin dat vooral het onnodig gebruik van / beroep op dure vormen van zorg wordt teruggedrongen. Dan geef je precies aan waar het om gaat. Als er een reële en legitieme vraag naar zorg is, moet deze kunnen worden geboden ook al is het duur.	Cardea	Dank voor deze suggestie, dit geeft inderdaad de essentie van wat wij vinden beter weer.	De tekst is aangepast.
2.2.b	'De (positieve) gevolgen van deze transformatie op aantallen cliënten en kosten per cliënt zullen daarom (…) in 2015 niet of slechts licht zichtbaar zijn'. Wellicht past hierbij een voorbehoud en/of een woord van zorg, gezien de mogelijke omvang van de bezuinigingen in 2015.	Cardea	Wij delen uw zorg over de bezuiniging die al vanaf 2015 behaald moet worden. Wij zijn dan ook in gesprek met het Rijk, om er voor te zorgen dat de bezuinigingen niet meer dan de afgesproken 4% in 2015 zullen zijn.	geen
2.2.c	Inschatting maken van verwachte tijdelijke stijging van de vraag in 2014 en 2015.	Wmo-adviesraad, gemeente Oegstgeest	Uw vraag is begrijpelijk maar niet goed te beantwoorden. De zorgvraag stijgt wellicht, maar er verandert ook in 2014 nog veel binnen de bestaande stelsels o.a. binnen de ggz. In het regionale transitiearrangement zijn inschattingen opgenomen voor budgetten in 2015.	Geen.
2.2.d	De verwachting is dat de vraag naar hulp zonder gewijzigd beleid zal stijgen. Waar is dit op gebaseerd?	Wmo adviesraad Hillegom WMO platform Noordwijk	De inschatting is gebaseerd op de huidige trend. Een transformatie is nodig om deze trend te doorbreken. Binnen het huidige stelsel "loont" het om zorg in te zetten. Dat vraagt om een fundamentele verandering ook in bv wijze van financiering.	Geen.
2.2.e	Is het zeker dat er niet met behulp van gewijzigde definities van wachtlijsten gestuurd wordt naar dit resultaat in 2015?	Wmo adviesraad Hillegom	Gewijzigde definities zijn onontkoombaar, ook al omdat indicaties verdwijnen. Aan sturen op dit resultaat is overigens geen enkel voordeel te behalen.	

2.2.f	Dure jeugdzorg wordt afgebouwd, maar dat geeft veel problemen in de gezinsstructuren die de jeugdige moeten opvangen. Daardoor zullen andere gezinsleden wellicht ook meer hulp nodig hebben. Dit is ook niet wenselijk, dus er zal een goede afweging moeten zijn.	Wmo adviesraad Hillegom	Dure jeugdzorg wordt niet afgebouwd, alleen als die onnodig of te lang wordt ingezet. Zo kan hulp in het huidige systeem niet altijd worden afgeschaald. Door nauwere samenwerking tussen zorgpartijen kan hier meerwaarde worden bereikt.	Zie ook de aangepaste tekst bij 2.2
2.2.g	Het Platform constateert dat de kosten in aanvang stijgen. Het Platform adviseert te verduidelijken of en welke aanvullende (lokale of regionale) budgetten om deze stijging op te vangen?	WMO-Adviesplatform gemeente Teylingen	Het is niet zeker dat de kosten zullen stijgen, maar er moet wel rekening mee worden gehouden. Daarnaast gaat de transitie gepaard met bezuinigingen. Dat brengt financiële risico's met zich mee. De exacte omvang daarvan is echter nog niet bekend. Enerzijds vraagt dit om sterk regionaal opdrachtgeverschap, efficiency, terugdringen van administratieve druk etc. Uitgangspunten als het versterken van eigen kracht en integrale hulp (3D) zullen de kosten op termijn kunnen laten dalen.	Geen.

3.1 Regionale visie "iedereen doet mee"

Nr.	Inhoud Reactie	Naam organisatie/persoon	Beantwoording	Wijziging in beleidsplan
3.1.a	Hoe wordt per 1 januari 2015 omgegaan met de organisaties die op één gezin zitten? Voor deze organisaties zal een cultuuromslag plaats moeten vinden. Zij vinden zichzelf allemaal belangrijk.	Wmo Adviesraad Hillegom	Omdat gemeenten verantwoordelijk worden voor alle jeugdhulp kunnen zij sturen op de kwantiteit en de kwaliteit van de jeugdhulp die wordt ingezet. Daarnaast geldt de werkwijze 1 gezin 1 plan voor het hele sociale domein (3D) Dat zal het aantal hulpverleners in één gezin beperken.	Geen.
3.1.b	Er ligt al een dossier ten grondslag. Laat de hulpverlener eerst een gesprek hebben met de jongere en/of gezin en laat deze daarna het dossier inzien.	Wmo Adviesraad Hillegom	Het is niet helemaal duidelijk wat u hier bedoelt. We nemen aan dat u bepleit dat de cliënt eerst gehoord wordt voor een dossier wordt bekeken. Wij onderschrijven dit zeer.	Geen.
3.1.c	In de inleiding wordt gezegd: 1gezicht toevoegen aan de werkwijze 1gezin 1plan. Vervolgens ontbreekt dit in vervolgtekst en plaatje. Vanaf het moment dat gezegd wordt: 1gezicht, dit voortaan in de rest van de tekst gebruiken. Je benadrukt dan, dat je af wilt van al die verschillende gezichten: één aanspreekpunt.	Reformatorisch Samenwerkingsverband primair passend onderwijs	Wij begrijpen uw zienswijze. Wij gaan toch niet mee met uw suggestie omdat we al jaren werken met de term 1Gezin1Plan en dit reeds een ingeburgerde term is. De implementatie is nog steeds gaande.	Geen.

3.2 Toekomstmodel jeugdhulp Holland Rijnland

Nr.	Inhoud Reactie	Naam organisatie/persoon	Beantwoording	Wijziging in beleidsplan
3.2.a	In het schema missen we de pijl van Pijler 3 naar Pijler 2. De mogelijkheid om hulp/ondersteuning in te zetten bij de kinderopvang is mogelijk en kan ook goed ingezet worden. Voor kinderen en ouders.	De Kinderhaven	Het is wel degelijk de bedoeling dat dit gebeurt. Daarom lopen in het schema de lijnen tussen 1, 2 en 3 door elkaar heen.	Geen.
3.2.b	Bij de 4e (specialistische) pijler worden slechts organisaties genoemd. Graag brengen wij onder de aandacht dat ook binnen de vrijgevestigde praktijken specialistische diagnostiek en behandeling plaats vindt van GGZ-klachten bij kinderen, jongeren en gezinnen.	ZP Jeugd Holland Rijnland	U heeft gelijk. De relatie tussen vrijgevestigde ggz en de jeugd- en gezinsteams is ook een van de onderwerpen die nader uitgewerkt worden.	De tekst is aangepast.
3.2.c	Gesteld wordt dat de jeugdteams een cruciale rol vervullen bij het verhogen van de kwaliteit. Maar het lijkt er op dat de jeugdteams zich beperken tot de basisvoorzieningen. Het Platform adviseert te overwegen deze teams ook een rol te geven, of een positie toe te kennen in pijler 1: de pedagogische civil society	WMO-Adviesplatform gemeente Teylingen	De jeugd- en gezinsteams zijn wel degelijk ook voor de eerste pijler beschikbaar. We gaan er vanuit dat het niet uit moet maken waar een vraag ontstaat.	De tekst is aangepast.

4. Positie van jeugdigen en ouders

Nr.	Inhoud Reactie	Naam organisatie/persoon	Beantwoording	Wijziging in beleidsplan
4.a	Het borgen van privacy komt in deze paragraaf niet voor, en komt pas in bijlage 2 terug. Goed zorg kan alleen geboden worden wanneer ouders en jeugdigen kunnen rekenen op vertrouwelijkheid. Het thema privacy heef nadere uitwerking nodig en een duidelijke eigen plek in de beleidsplannen.	ZP Jeugd Holland Rijnland Gezamenlijke Wmo(advies)raden Boskoop en Alphen en Seniorenadviesraad Rijnwoude	We onderschrijven volledig het belang van privacy, nu en in de toekomst. Bij de uitwerking wordt hier dan aandacht aan besteed.	In de tekst is bij 4.1 een zin toegevoegd
4.b	Graag wat meer realiteitszin en minder tekentafel-idealisme. Fundamentele veranderingen zijn niet altijd nodig, er gebeurt namelijk al heel veel en er is veel bereikt en gerealiseerd. Cliënten hebben in ieder geval bij Cardea al jaren de positie zoals beschreven in 4.1 Het feit dat cliënten de regie hebben over het hulpplan, blijft hier een theoretisch adagium met het risico dat het een gratuite streven wordt. Juist het vertalen van dit adagium in hoe deze regie er uit ziet in de praktijk kost nog de nodige inspanningen. Medezeggenschap, klachtenbehandeling, vertrouwenspersonen is al jaren in voorzien op succesvolle wijze en naar tevredenheid van cliënten. Wellicht is het raadzaam om de beoogde controle- en beoordelingsfuncties naast de taken en bevoegdheden van de inspectie te leggen.	Cardea	Bij het schetsen van toekomstbeelden hebben wij ons laten inspireren door verhalen van jongeren en ouders, inclusief zaken waarover men tevreden is en die men graag wil behouden. Daar zitten ook onderdelen in die hun positie betreffen. Graag maken wij gebruik van uw (en andere) ervaringen en bouwen hier op voort; uw suggestie om de inspectietaken en - bevoegdheden te betrekken nemen wij mee in de werkgroep Client en Kwaliteit. En we zijn het met u eens dat het niet eenvoudig zal zijn 'regie over het hulpplan' concreet te vertalen. We zien dit als een gezamenlijke zoektocht met jongeren, ouders en hulpverleners.	Geen
4.c	Wellicht is een bredere dan regionale klachtencommissie verstandiger. Onafhankelijke vertrouwenspersonen zijn nu aanwezig binnen onze organisatie, dicht bij de cliënten. Dit	Cardea	Dank voor deze suggestie. Wij zullen proberen de wettelijke eis (samen met betrokkenen) en mogelijke landelijke	Geen.

	werkt volgens ons veel beter dan een voor de cliënten anonieme vertrouwenspersoon in de regio.		afspraken op dit gebied zo goed mogelijk te vertalen naar maatwerk voor onze regio.	
4.d	Nogmaals aandacht gevraagd voor het gebruik van 'we' en 'wij'.	Cardea	Zie de reactie bij alg. 16.	Zie voetnoot bij 1.3
4.e	Belangrijk is aan te geven welke medezeggenschapsinstrumenten er nu al zijn en hoe deze functioneren. In dit hoofdstuk wordt de indruk gewekt of er nieuwe instrumenten moeten worden ontwikkeld. Is dat zo? Kunnen de huidige instrumenten voor Zeggenschap niet verder worden door ontwikkeld?	Joke van Boxtel, raadslid gemeente Nieuwkoop	Tweede deel: Natuurlijk moeten wij het goede wat er al is gebruiken en uitbouwen; zie ook het antwoord op 4b	Geen

4.1 Zeggenschap bij de cliënt

Nr.	Inhoud Reactie	Naam organisatie/persoon	Beantwoording	Wijziging in beleidsplan
4.1.a	Laatste alinea: ouders verliezen niet de regie, maar moeten belangrijke besluiten wel afstemmen. Ook bij een maatregel is het de bedoeling ouders voor zover mogelijk te versterken in hun verantwoordelijkheid.	Bureau Jeugdzorg Zuid-Holland	Terechte nuancering	De tekst bij 4.1 is aangepast
4.1.b	Het gezinsplan fungeert als 'beschikking' waar cliënten evt. bezwaar tegen kunnen aantekenen. Zijn er al ideeën over op welke wijze dit kan en bij wie. Juist hier gaat vertrouwelijkheid en onafhankelijkheid een belangrijke rol spelen. Daarnaast is de vraag hoe deze 'beschikking' zich verhoudt tot de verwijzing van de huisarts welke ook mogelijk moet blijven binnen het nieuwe stelsel.	ZP Jeugd Holland Rijnland	De beroepsmogelijkheid moet nog worden uitgewerkt. Ook de relatie tussen de beschikking en de doorverwijzing door de huisarts wordt in 2014 verder uitgewerkt.	Geen.
4.1.c	Het plan fungeert ook als wettelijk benodigde beschikking. Dit moet ook worden geregeld als een andere organisatie uit het maatschappelijk middenveld de regie voert en jeugdzorg inschakelt.	Wmo-Adviesraad Hillegom	In de proeftuinen zal ook de samenwerking met bv wijkteams, wmo en participatie in de praktijk uitgewerkt worden. Het gezinsplan is in onze optiek zoveel als mogelijk integraal en omvat ook hulp buiten de jeugdhulp, ondersteuning op school etc. Het principe 1gezin/cliënt/1plan1gezicht geldt voor alle decentralisaties. Er moet altijd goed geschakeld worden. Hier ligt een taak voor gemeenten. Zie ook 5.3.	Geen.
4.1.d	In deze paragraaf is sprake van een plan dat fungeert als wettelijk benodigde beschikking waartegen bezwaar open staat. Wie gaat deze beschikkingen afgeven (gemeente of gemandateerd aan een organisatie) en wie gaat het bezwaar behandelen?	WMO-Adviesplatform gemeente Teylingen	Deze belangrijke vraag wordt de komende maanden uitgewerkt door de werkgroep regionaal opdrachtgeverschap en zal worden uitgewerkt in de wettelijke verplichte verordening	Geen.

			die medio 2014 zal verschijnen.	
4.1.e	In hoeverre wordt de zeggenschap van de cliënt hierin opgenomen mede gezien de toevoeging van artikel 8.1.1. in de jeugdwet waarin is vastgelegd dat de cliënt vrijheid van keuze heeft in het wegzetten van hulp bij een wel of niet gecontracteerde hulpverlener?	ZP Jeugd Holland Rijnland	Ook dit punt zal nader worden uitgewerkt in de wettelijk verplichte verordening die medio 2014 zal verschijnen.	Geen.
4.1.f	De ouders en jeugdigen hebben de regie over het plan. Deze mensen blijven in een afhankelijke positie. Hoe wordt dit opgelost? Hoe werkt dit met mensen met een laag IQ, laaggeletterdheid, etc.? Wordt er voldoende gemonitord of zij deze verantwoordelijkheid aankunnen?	Gezamenlijke Wmo(advies)raden Boskoop en Alphen en Seniorenadviesraad Rijnwoude, Wmo Adviesraad Hillegom	De doelen in een plan worden in gezamenlijkheid tussen cliënt en hulpverlener en waar nodig school opgesteld en zijn afgestemd op de specifieke situatie en achtergrond van de cliënt. Monitoring vindt voortdurend plaats. Waar nodig wordt het plan aangepast of wordt de hulp opgeschaald.	De tekst is aangepast.
4.1.g	Wij waarderen de nadruk die wordt gelegd voor jongeren (en ouders) om inspraak te hebben in hun hulpverlening(splan). Het welslagen van een goed hulptraject is sterk afhankelijk van de mate waarin cliënten zich betrokken voelen bij de gemaakte keuzes en inspraak, inzage en inzicht in hun plan en traject is daarbij noodzakelijk. Zorgbelang ondersteunt elke beleidskeuze en uitvoeringsvorm die hieraan bijdraagt. Tevens steunt Zorgbelang elk initiatief waarin de cliënt (jongere en ouders) eigenaar kan zijn van zijn eigen dossier.	Zorgbelang Zuid-Holland	Dank voor uw ondersteunend commentaar. Ook voor ons is dit een essentieel punt.	Geen.

4.2 Medezeggenschap

Nr.	Inhoud Reactie	Naam organisatie/persoon	Beantwoording	Wijziging in beleidsplan
4.2.a	Op welke wijze worden vrijgevestigde zorgaanbieders geacht een cliëntenraad te organiseren of geldt deze bepaling alleen voor de instellingen?	ZP Jeugd Holland Rijnland	Een terechte vraag. Ook landelijk is dit niet helemaal duidelijk. Wij gaan dit uitzoeken en verwerken dit punt in de te maken verordening die medio 2014 zal verschijnen.	Geen.
4.2.b	Cardea is groot voorstander van Cliëntparticipatie en investeert daar ook in. Wij hebben al jaren een goedlopende jongerenraad. Het is nodig dat jongeren in een aparte raad met elkaar kunnen praten en hun talenten verder kunnen ontwikkelen. Maar het blijkt moeilijk om ouders te vinden die deel willen nemen aan een ouder- of cliëntenraad. Daarom is Cardea aan het experimenteren met een e-panel om meer ouders en jongeren te betrekken bij het verbeteren van de hulp en het vormgeven van het beleid. In de nota wordt een voorkeur uitgesproken voor het hebben van een jongeren- en een ouderraad. Wij zijn voor een jongerenraad, maar vinden het ook heel prettig dat 2 jongeren uit de jongerenraad deel nemen aan de Cliëntenraadsvergaderingen. Wij pleiten voor ruimte om te experimenteren met het vormgeven van de cliëntparticipatie, waarbij wij denken aan inspectieteams, e-panels, verbetergroepen van cliënten en medewerkers, het inzetten van ervaringsdeskundigen ed. Cardea wil graag samen met andere jongeren-, ouder- en cliëntenraden participeren ook op gemeentelijk en regionaal niveau. Met de samenwerkende gemeenten en de instellingen willen wij komend jaar invulling geven aan het vormgeven van die participatie Wij vragen ons af hoe de participatie en de klachtenbehandeling ten aanzien van de jeugd- en gezinsteams wordt vormgegeven.	Cliëntenraad Cardea	Wij zijn heel blij met de positieve opstelling van de Cliëntenraad van Cardea en maken dan ook graag gebruik van het aanbod mee te denken over de verdere vormgeving. Graag zullen we ruimte geven voor verschillende vormen van participatie. Tenslotte maken we ook graag gebruik van het meedenken over de vormgeving van de participatie en klachtenbehandeling bij de jeugd- en gezinsteams.	Geen.

	Krijgen die aparte regelingen? Wij willen graag meedenken over hoe dat vormgegeven wordt.			
4.2.c	Wanneer een jeugdhulpaanbieder een cliëntenraad instelt is de Wet Medezeggenschap Cliënten Zorginstellingen van toepassing. Deze wet sluit niet aan bij de geschetste jeugdproblematiek. Indien de WMCZ van toepassing is, geldt hetzelfde voor de Wet Klachtrecht Cliënten Zorgsector. Beide wetten zijn in feite bedoeld voor zorginstellingen waar intramuraal zorg wordt geleverd.	Wmo adviesraad Leiderdorp	De Jeugdwet heeft eigen bepalingen over de positie van de cliënt waaronder klachtbehandeling, medezeggenschap en vertrouwenspersoon. De meeste kunt u vinden in paragraaf 4.2 van de Jeugdwet. De bepalingen zijn dus specifiek voor de hulp aan jeugdigen, intra- en extramuraal. U ziet bijvoorbeeld in reactie 4.2.b dat de instellingen her ook al veel energie insteken. De huidige cliënten- en jongerenraden denken ook nu al zeer constructief mee.	Geen.
4.2.d	Waardering voor het feit dat in het beleidsplan veel ruimte is ingericht voor de zeggenschap van cliënten in de gemeentelijke (jeugd-)zorg zoals die vanaf 2015 wettelijk is geregeld. Wij hopen dat deze lijn voortgezet wordt en geborgd wordt in het beleid. Alleen een voortdurende dialoog met de gebruikers van de zorg alsmede met de groep die (nog) geen gebruik ervan maken biedt de kans op een gezonde cyclus van evaluatie en beleidsaanpassingen. Wij hopen dat de inspraak van cliënten via cliënten- en jongerenraden en via andere zeggenschapsorganen wordt voortgezet, maar dat er ook ruimte blijft voor individuele inspraak in het beleid voor cliënten die zich niet geroepen voelen collectief te participeren, maar die nochtans hun ervaringen en visie willen delen. Ook zien wij graag dat de Wmo-raden en andere gemeentelijke burgeradviesorganen betrokken blijven. De ervaring leert dat deze raden vaak minder ervaringsdeskundig zijn op het vlak van jeugd, maar wel een zeer waardevolle inbreng kunnen hebben op bestuurlijk niveau. Een dialoog tussen hen en cliëntvertegenwoordigers brengt een sterke meerwaarde met zich mee.	Zorgbelang Zuid-Holland	Dank voor de waardering en steun die uit uw reactie blijkt. Wij willen de ingezette lijn inderdaad voortzetten en borgen, en de zeggenschap mogelijk maken op alle niveaus en niet alleen collectief. Dat de inbreng van Wmo-adviesraden waardevol kan zijn, ervaren ook wij nu weer bij de reacties op dit beleidsplan. De door u bepleite dialoog wordt ook door hen belangrijk gevonden. Uw suggesties voor de uitwerking van participatie bij de jeugd- en gezinsteams nemen we graag mee.	Geen.

	Wij vinden het fijn dat de intentie wordt uitgesproken om de cliënten- en jongerenraden bij de instellingen voor jeugdhulp te blijven ondersteunen, en ook dat cliënten via andere wegen kunnen meepraten en -beslissen over de jeugdhulp. Wij hopen dat er ook voor de lokalere vormen van hulp en in het voorliggende veld ruimte is voor inspraak en raadpleging, bijvoorbeeld in de vorm van cliëntenaudits van de Jeugd- en Gezinsteams of klankbordgroepen.			
4.2.e	Suggestie voor het oprichten van een regionale jongerenadviesraad en het opzetten van een website/forum voor en door jongeren, waar zij vragen kunnen stellen, kunnen chatten enz. (Jeugdzorg heeft een website gehad welke wegens bezuinigingen niet meer bestaat).	Wmo Adviesraad Noordwijkerhout	Dank voor uw goede suggestie. Er bestaat al een regionale jongerensite in Holland Rijnland: Hoezitdat.info. We onderzoeken in hoeverre deze site deze rol kan vervullen of hierop aangepast kan worden.	Geen.
4.2.f	Het Platform kan instemmen met de gedachte dat m.b.t. de medezeggenschap van ouders en jeugdigen die geen cliënt zijn bij een uitvoerder van jeugdhulp zo veel mogelijk zal worden aangesloten bij de Wmo-adviesraden. Daarmee wordt de doelstelling van het Platform verbreed. Het Platform is er voorstander van om ook de andere decentralisatie (Participatiewet) eraan toe te voegen en dit ook te formaliseren door de doelstelling en de opdracht van het Platform formeel aan te passen.	WMO-Adviesplatform gemeente Teylingen	Dank voor uw suggestie. Op het terrein van participatie zijn reeds wettelijk verplichte cliëntenraden actief. Integrale bijeenkomsten voor meerdere cliëntenplatforms zoals de regio de afgelopen tijd heeft georganiseerd lijkt ons voorlopig de meest geëigende vorm. Uiteraard volgen we wat er op dit gebied wordt vastgelegd in de nieuwe Wmo en de participatiewet.	Geen.

4.3 Klachtenbehandeling

Nr.	Inhoud Reactie	Naam organisatie/persoon	Beantwoording	Wijziging in beleidsplan
4.3.a	- klachtenbehandeling: klachten over rol gemeente ontbreken - klachtenbehandeling: klachten over functioneren jeugd & gezinsteam ontbreken - klachtenbehandeling: klachten over huisarts ontbreken	Bureau Jeugdzorg Zuid-Holland	Gemeenten moeten een beschikking voor jeugdhulp afgeven. Zoals u kunt lezen is het de bedoeling dat het gezinsplan als zodanig functioneert. Cliënten moeten tegen een beschikking in beroep kunnen gaan. De klachtenmogelijkheid richting de jeugd- en gezinsteams wordt in 2014 uitgewerkt. Gemeenten zijn niet verantwoordelijk voor huisartsen.	Geen.
4.3.b	De Wet Klachtrecht schrijft voor dat een zorginstelling een onafhankelijke klachtencommissie moet instellen. Een vertrouwenspersoon is in de Wet Klachtrecht niet voorgeschreven. De raad adviseert een werkgroep te doen nagaan in hoeverre de wet op de Jeugdzorg en de Wet Klachtrecht elkaar dekken c.q. overlappen	Wmo Adviesraad Leiderdorp	In dit geval is de wet op de jeugdhulp voorliggend.	Geen.
4.3.c	Zorg voor voldoende mogelijkheden voor ouders en jongeren om een klacht in te dienen of tegen een beslissing in beroep te gaan. Aandacht hierbij voor onafhankelijkheid en bemiddeling.	Wmo-adviesraad, gemeente Oegstgeest Wmo platform Noordwijk Zorgbelang Zuid-Holland	Dit is een wettelijke verplichting en kwaliteitseis in de wet op de jeugdhulp, die de komende tijd nader uitgewerkt zal worden voor de regio.	Geen.
4.3.d	Advies voor regionale klachtencommissie die zorgbreed kan opereren. In Overijssel zijn hier goede ervaringen mee en het voorkomt dat klachtenafhandeling blijft steken op hulp die door verschillende aanbieders wordt aangeboden. Ook zouden we graag zien dat het klachtrecht wordt uitgebreid naar het	Zorgbelang Zuid-Holland	Dank voor uw suggestie. Zie ook de beantwoording bij 4.2.a.	Geen.

	voorliggende veld, bijvoorbeeld via de Jeugd- en Gezinsteams. In het geval dat (potentiële) cliënten door een verkeerde intake niet in een zorgtraject komen, moeten zij hier ook over kunnen klagen.			
4.3.e	Klachtenbehandeling: De Wmo-adviesraad adviseert om zo spoedig mogelijk criteria voor de klachtenbehandeling op te stellen, waaraan moet worden voldaan, zodat een zekere eenvormigheid bij klachtenbehandeling bij de diverse aanbieders en instellingen zal ontstaan. Dit geldt ook voor de wijze waarop cliënten bezwaar kunnen maken en klachten kunnen indienen. Ook hierbij dient een zekere eenvormigheid te worden bewerkstelligd.	WMO adviesraad Kaag en Braassem	Een belangrijk punt dat de komende tijd nader uitgewerkt wordt in de regio.	Geen.

4.4 Vertrouwenspersoon

Nr.	Inhoud Reactie	Naam organisatie/persoon	Beantwoording	Wijziging in beleidsplan
4.4.a	Hoe verhoudt de onafhankelijke regionale vertrouwenspersoon zich tot de wet en tot de gecertificeerde instelling?	Bureau Jeugdzorg Zuid-Holland	Een vertrouwenspersoon is wettelijk verplicht. Landelijk wordt dit onderdeel nog nader uitgewerkt. We wachten dit af en vertalen dit dan naar de regio. Daarbij nemen we uw vragen mee.	Geen.
4.4.b	Wij denken en praten graag mee over het vormgeven van de functie vertrouwenspersoon.	Cliëntenraad Cardea	Fijn, dat waarderen wij.	Geen.
4.4.c	Net als bij de klachtenregeling raden wij een regionale vertrouwenspersoon aan die zorgbreed opereert. Zorgbelang hecht er belang aan dat zowel vertrouwenspersonen als klachtencommissies een goede samenwerking hebben met cliëntenraden en -organisaties om de medezeggenschap te verhogen en het krachtenveld te versterken.	Zorgbelang Zuid-Holland	Wij onderschrijven dit van harte.	Geen.
4.4.d	Geadviseerd wordt om bij de uitwerking van dit onderdeel de aanbevelingen uit het onderzoeksrapport van BMC in opdracht van het transitiebureau jeugd van mei 2013' mee te nemen. Het gaat met name om aandacht voor het belang van harmonisatie van het vertrouwenswerk èn tegelijkertijd het toewerken naar een onafhankelijk en professioneel kader voor alle nu nog afzonderlijke sectoren. (ook paragraaf 2.1 en 8.1)	Wmo Adviesraad Leiden Wmo Adviesraad Katwijk	Dank voor dit advies. Het rapport is bij ons bekend en zal zeker een rol spelen bij de uitwerking.	Geen.

4.5 Identiteitsgevoeligheid

Nr.	Inhoud Reactie	Naam organisatie/persoon	Beantwoording	Wijziging in beleidsplan
4.5.a	Streven is cliënten zo veel als mogelijk medezeggenschap te geven over de persoon van de hulpverlener. Juist bij vrijgevestigde zorgaanbieders is deze keuze gewaarborgd omdat er niet gewerkt wordt met hulppersoneel. De cliënt weet bij wie hij komt, heeft daar zelf bewust voor gekozen en continuïteit gedurende het hele hulpverleningsproces is onder normale omstandigheden gegarandeerd.	ZP Jeugd Holland Rijnland	Wij nemen kennis van uw reactie. Zoals u weet is een van de beleidsvoornemens om o.a. met vrijgevestigde aanbieders van ggz-hulp afspraken te maken over plaats in toekomstmodel en bekostiging. (5.3)	Geen.
4.5.b	Terecht wordt aandacht gevraagd voor identiteitsgevoeligheid. Vervolgens staat er "wij streven niet naar een op denominatie gericht jeugdhulpstelsel'. Deze zinsnede kan op verschillende manieren worden gelezen. Negatief lezend zou je kunnen zeggen: geen instellingen die werken vanuit een bepaalde levensovertuiging, bijvoorbeeld christelijk. Er zijn in ons land echter genoeg instellingen die met veel kwaliteit vanuit een levensovertuiging zich inzetten voor gezinnen en jeugd. Het is belangrijk daarvoor ruimte te bieden omdat respect vaak niet voldoende blijkt te zijn om te begrijpen wat er aan de hand is. In kunnen leven in, begrijpen van, vraagt meer. Vraagt om zorgverleners die dit doorgronden. Dit hoeft niet te betekenen dat er persé contracten met dergelijke instellingen gesloten hoeven te worden, maar dat vanuit een bepaalde vrije bestedingsruimte van een gebiedsgericht jeugd- en gezinsteam ruimte is om te acteren op deze vragen. Zeker als het om het preventieve gaat, licht-curatieve, ggz zijn er voldoende mogelijkheden om hieraan handen en voeten te geven. Met bovenstaande wordt overigens niet bedoeld te zeggen dat de vaste contactpersoon voor het onderwijs in het jeugd- en gezinsteam iemand zou moeten zijn, die dezelfde identiteit draagt (waar het kan zou dat wel mooi zijn). Het gaat er vooral	Reformatorisch Samenwerkings-verband primair passend onderwijs	We zijn het grotendeels eens. De tekst is hierop aangepast.	Zin toegevoegd bij 4.5

	om dat als er hulp nodig is, echt trajecten ingezet moeten worden, dat dan christelijke instellingen hun rol met verve kunnen spelen.			
4.5.c	Verwijs naar de “rechten van het kind” uit het VN-verdrag.	Joke van Boxtel, raadslid gemeente Nieuwkoop	We volgen uw suggestie graag op.	De tekst is aangepast

5. Het regionale toekomstmodel nader verkend

Nr.	Inhoud Reactie	Naam organisatie/persoon	Beantwoording	Wijziging in beleidsplan
5.a	In hoofdstuk 5 vindt de raad dat u drie zeer belangrijke thema's aangeeft. In de eerste plaats het streven van de gemeente dat alle basisvoorzieningen voor alle burgers beschikbaar zijn. In de tweede plaats het nadenken over het gaan faciliteren van pleegzorg/gezinshuizen. En in de laatste plaats het verbinden van sociale wijkteams, jeugd- en gezinsteams, Wmo e.d. U geeft zichzelf een opdracht die de raad onderschrijft, maar om tot realisatie te komen zal veel gevraagd worden van een ieder.	Adviesraad WMO Leiden	Eens, het is een grote opdracht, die ook niet in een jaar gerealiseerd zal zijn. De transitie en transformatie zal een meerjarig proces zijn.	Geen.
5.b	De praktische hulpverlening moet centraler worden gesteld. Ook moet een plaats ingeruimd worden voor bemoeizorg; een vorm van hulpverlening die in de praktijk goed werkt.	Wmo Adviesraad Hillegom	Eens. Doen wat nodig is, zal een belangrijk adagium zijn voor de jeugd- en gezinsteams. Aangezien de onmogelijkheden van inzetten van praktische hulp worden verminderd door het wegvallen van alle schotten tussen financiers zal praktische hulp vaker worden ingezet.	Geen.
5.c	Probeer kinderen, die op school uit de pas lopen "op te sporen" en maak waar nodig een individueel functioneel profiel. Dat profiel plaatst het kind in een context van eigen kracht en (potentiële) bedreigingen. Pleit voor het zorgen voor een indicatieve diagnose alvorens therapieën te starten. De diagnose moet geen definitieve zijn: een kind ontwikkelt zich verder en heeft anders mogelijk maar last van zijn opgeplakte diagnose.	F.R. Langerijs, MHA, kinderarts	Etiketten plakken is in het nieuwe systeem niet meer nodig om in aanmerking te komen voor ondersteuning. Dat neemt niet weg dat psychiaters jeugdigen met een probleem in het gedrag goed zullen blijven onderzoeken om de hulp zo effectief mogelijk te laten zijn. Dit is in het belang van het kind en zijn gezin en van de gemeente.	Geen.

5.1 Pijler 1: de pedagogische gemeenschap (civil society)

Nr.	Inhoud Reactie	Naam organisatie/persoon	Beantwoording	Wijziging in beleidsplan
5.1.a	Het punt pedagogische gemeenschap (civil society) is karig uitgewerkt in de nota, terwijl andere onderdelen wel vaak tot in detail zijn uitgewerkt. Het heeft te maken met het versterken van de sociale samenhang, een kerntaak van de gemeente. Als het gaat om preventie, lijkt het ons zeer belangrijk om te investeren in de pedagogische gemeenschap en dat gaat verder dan ondersteuning van ouders. Hoe denkt men te komen tot een pedagogische gemeenschap?	Wmo Adviesraad Hillegom	Wij zijn het eens met deze opmerking. Er is in regionaal verband afgesproken dat pijler 1 vooral een lokale aangelegenheid is. De vraag van de Wmo-raad zal dus ook daar beantwoord moeten worden.	Er is een zin toegevoegd aan 5.1
5.1.b	Het platform adviseert gemeenten om hun ervaringen bij het verbeteren van de pedagogische gemeenschap met elkaar uit te wisselen om van elkaar te leren maar ook om te voorkomen dat de praktijk ter zake onaanvaardbaar uit elkaar groeit, waardoor regionaal beleid wordt gefrustreerd.	WMO-Adviesplatform gemeente Teylingen	Eens. Bij 5.2 geven we daarom aan dat er sprake zal zijn van een regionale kwaliteitstoets en uitwisseling van ervaringen.	Geen.
5.1.c	De gemeente moet (sport)clubs en zijn vrijwilligers ondersteunen. Zij voeden ook mee op.	Wmo Adviesraad Hillegom	Eens. (Sport)clubs en vrijwilligers zijn belangrijk in de pedagogische gemeenschap. Gemeenten hebben sportbeleid en vrijwilligersbeleid. Daarnaast zijn de jeugd- en gezinsteams ook voor bijvoorbeeld sportclubs beschikbaar als daar problemen gesignaleerd worden.	Geen.

5.2 Pijler 2: Basisvoorzieningen

Nr.	Inhoud Reactie	Naam organisatie/persoon	Beantwoording	Wijziging in beleidsplan
5.2.a	We vinden de plek die de kinderopvang inneemt in dit stuk onderbelicht. Wij bieden als kinderopvang ook een ontmoetingsplek voor ouders. In contact met pedagogisch medewerkers praat je over opvoeding en deel je de ervaringen. We delen de informatie over (positief) opvoeden ook tijdens ouderavonden. Alles wat in de pedagogische civil society opgelost kan worden heeft de voorkeur. Daarbij zijn de basisvoorzieningen zijn erg belangrijk, zeker ook voor de vroegsignalering. Wij als kinderopvang organisatie observeren alle kinderen die wij opvangen met het observatie volgsysteem en we werken met de meldcode huiselijk geweld en kindermishandeling. Op het moment dat er zorgen zijn kunnen we hiermee snel aan de slag door bijvoorbeeld samen te werken met het CJG. Zodat waarschijnlijk de hulp ingezet kan worden naar pijler 3 of verder. Voor de doorgaande lijn naar de basisscholen: de informatie van onze observaties is informatie waarmee de scholen verder kunnen.	De Kinderhaven Kindkracht 0/12	De gemeenten in Holland Rijnland zien de kinderopvang als een belangrijke basisvoorziening. Zij is dan ook genoemd in paragraaf 3.2. Bij de uitwerking van pijler 2 in paragraaf 5.2 worden de basisvoorzieningen niet meer apart genoemd.	Geen.
5.2.b	Wat volgens ons ontbreekt in het toekomstmodel jeugdhulp Holland Rijnland (pag. 13) is een pijl terug van pijler 3 naar pijler 2. Hoe mooi zou het niet zijn als pijler 3 weer terug kan vallen op pijler 2 door daar de ondersteuning te bieden als dat kan.	De Kinderhaven Kindkracht 0/12	Het jeugd- en gezinsteam is in de figuur in paragraaf 3.2 ingebed in de pijler basisvoorzieningen. Hoewel er geen pijl terug is getekend van pijler 3 naar 2 is het zeer de bedoeling om daar waar de jeugdige is ondersteuning te bieden. Dat betekent ook in de kinderopvang en ook op school. Daarom lopen in het schema de lijnen tussen 1, 2 en 3 door elkaar heen.	Geen.

5.2.c	Het gaat om het voorkomen en/of terugdringen van onnodig beroep op / gebruik van specialistische hulp	Cardea	Dat is niet het enige doel. Het gaat hier om onevenredig gebruik tussen gemeenten door verschillen in investering in preventie.	Geen.
5.2.d	Investering in preventie en vroegsignalering onderschrijven we van harte. De zin 'Wanneer gemeenten investeren in preventie en vroegsignalering kan dat problemen tijdig oppakken of voorkomen' is in onze ogen echter slechts ten dele waar. Volgens ons gaat het hierom: preventie, vroegsignalering en lichte vormen van hulp waar mogelijk, snelle doorgeleiding naar zwaardere vormen van hulp waar nodig.	Cardea	Eens.	De zin is aangepast
5.2.e	In 5.2 lezen wij dat de medewerkers in de basisvoorzieningen bij vragen terecht kunnen voor consultatie en advies bij de jeugd- en gezinsteams en zo nodig deze teams in kunnen schakelen op blz 16 onderaan bij "hoe zijn de teams georganiseerd" staat dat ouders contact kunnen opnemen met het team. Is dat rechtstreeks? Dit is in tegenspraak met het voorgaande. O.i. hoort de hele eerste alinea niet onder dit kopje thuis.	Gezamenlijke Wmo(advies)raden Boskoop en Alphen en Seniorenadviesraad Rijnwoude	In deze paragraaf gaat het specifiek om de samenhang tussen basisvoorzieningen en jeugd- en gezinsteams. Het klopt dat een gezin zelf rechtstreeks contact op kan nemen met een jeugd- en gezinsteam. Zie paragraaf 5.3, alinea: hoe zijn de jeugd- en gezinsteams georganiseerd?	Geen.
5.2.f	De manier waarop vroegsignalering wordt georganiseerd, zien wij in de notitie niet helder naar voren komen. Wij zien vroeg-signalering niet alleen als een taak voor de jeugd- en gezinsteams, maar ook voor de burgers en organisaties vanuit pijler 1 en 2. Met name de rol van kinder- en jongerenwerkers op dit gebied, die al jaren essentieel is, bij overlastbestrijding en het voorkomen van problemen op persoonlijk gebied, komt in uw stuk niet naar voren.	SCW Leiderdorp	De gemeenten in Holland Rijnland zien het jongerenwerk als een belangrijke basisvoorziening. Zij is dan ook genoemd in paragraaf 3.2. Bij de uitwerking van pijler 2 in paragraaf 5.2 worden de basisvoorzieningen niet meer apart genoemd. Net als pijler 1 is de samenhang en ontwikkeling van pijler 2 veelal lokaal beleid.	Geen.
5.2.g	Citaat. 'Er gaat veel geld naar de zware geïndiceerde Jeugdzorg en er is te weinig geld en aandacht voor vroegsignalering". Reactie: De aandacht in dit citaat gaat primair uit naar "te veel geld", maar dient gericht te zijn op de jongeren. Door het feit dat er te weinig geld en aandacht naar vroegsignalering uitgaat, is het gevolg dat problemen te laat worden onderkend en dat daardoor	Joke van Boxtel, raadslid Progressief Nieuwkoop	Eens, door alle financieringsstromen in een hand te brengen kan inzet in preventie financieel lonend zijn voor de financier, maar zeker ook voor de jongere.	Geen.

	jongeren een grotere kans hebben op zware indicering. Of anders gezegd het aantal jongeren met een zware indicering zal/kan minder worden indien de vroegsignalering goed wordt opgepakt en met voldoende middelen. Als dan blijkt dat het aantal jongeren met een zware indicering minder wordt, zullen de kosten hiervan ook verminderen.			
5.2.h	Hoort bureau Halt ook niet nadrukkelijk bij de preventieve laag?	Wmo Adviesraad Hillegom	Een basisvoorziening is een voorziening waar (bijna) alle kinderen en/of gezinnen komen. Dat is bij Bureau Halt niet het geval. Wel is dit een organisatie die belangrijk werk verricht en die een plek in het geheel blijft behouden.	Geen.
5.2.i	Versterk goede samenwerking met scholen, kinderdagverblijven en peuterspeelzalen.	Wmo-adviesraad, gemeente Oegstgeest	Zeer mee eens, gemeenten hebben afgesproken dat dit per gemeente wordt vormgegeven. Ook de relatie met VVE-beleid is belangrijk. Met het onderwijs worden nadere afspraken gemaakt in het kader van passend onderwijs.	Geen.
5.2.j	Het Platform is van mening dat het preventieve deel, de basisvoorzieningen mager zijn uitgewerkt. Het gaat hierbij in de regio om 100.000 jongeren, die in meer of mindere mate van deze voorzieningen gebruik (gaan) maken. Het Platform adviseert te overwegen om ook t.a.v. de preventieve voorzieningen keuzes te maken, c.q. prioriteiten te stellen om instroom in het zorggedeelte te voorkomen.	WMO-Adviesplatform gemeente Teylingen	Wij zijn het eens met deze opmerking. Net als pijler 1 is de samenhang en ontwikkeling van pijler 2 veelal lokaal beleid. Tot slot is preventie ook niet almachtig. Er zal altijd een kwetsbare groep jeugd blijven die hulp nodig heeft.	Geen.
5.2.k	Het Platform voorziet bij het opstellen van een regionale kwaliteitstoets een grote valkuil. Duidelijk is dat er gezamenlijk uitgangspunten geformuleerd dienen te worden op basis waarvan inzicht gegeven kan worden over de aard en mate van preventie binnen gemeenten. Riskant is het om dit op basis van een set van indicatoren te doen. Het formuleren van indicatoren houdt het risico in zich dat er een nieuwe bureaucratie ontstaat, die naadloos aansluit bij en lijkt op bij het huidige systeem, waarvan in dit plan nu juist expliciet afstand wordt genomen.	WMO-Adviesplatform gemeente Teylingen	Wij delen uw mening. Daarom is gekozen met name op basis van transparantie en vertrouwen tussen gemeenten te werken.	Geen.

5.2.l	De raad adviseert het concept van de te ontwikkelen kwaliteitstoets voor advies aan de adviesraden voor te leggen.	Wmo Raad Leiderdorp	Gemeenten hebben onderling afgesproken dit op basis van transparantie en vertrouwen te doen. Gemeenten zijn ook nu al verantwoordelijk voor preventief jeugdbeleid, wat een breed begrip is en ook relaties heeft met bv veiligheid, voortijdig schoolverlaten, leefbaarheid etc. De transitie zal het wel makkelijker maken de directe samenhang tussen preventie en jeugdhulp mogelijk te maken.	Geen.

5.3 Pijler 3: Jeugd- en gezinsteams

Nr.	Inhoud Reactie	Naam organisatie/persoon	Beantwoording	Wijziging in beleidsplan
	Vragen			
5.3.a	J&G-werkers gaan zelf melden bij de RvdK. Deze professionals hebben hier geen ervaring mee. Wat heeft dit voor consequenties voor de cliënt? Er is geen sprake van een leidinggevende in een J&G team en een grote mate van zelfsturing. Wie/wat beslist als het team er niet uit komt? Wie houdt toezicht op functioneren team? Wie houdt zicht op de wachtlijsten?	Bureau Jeugdzorg Zuid-Holland	Uiteraard worden er duidelijke afspraken gemaakt tussen J&G teams en de RvdK. In de teams zal ook deskundigheid vanuit het huidige BJZ worden ingezet. Elk team heeft een coach die indien nodig kan opschalen naar de desbetreffende gemeente. Dit zien wij niet als een aparte taak. We onderzoeken of de op te richten integrale crisisdienst hierin een rol kan spelen, evenals bij plaatsingscoördinatie	Geen.
5.3.b	Welk opleidingsniveau vereist is voor de jeugd- en gezinswerkers? De teams worden gecoacht door een gedragswetenschapper. Is dit een wetenschapper met academisch werk en denkniveau? Wie gaat het team van de gedragswetenschappers coachen? De gemeente wordt geacht de regie te houden over het te voeren beleid. Hoe is de samenhang met de teams/coaches en de gemeente? Hoe wordt aan de regie concreet inhoud gegeven?	Gezamenlijke Wmo(advies)raden Boskoop en Alphen en Seniorenadviesraad Rijnwoude	Zij zullen naar verwachting tenminste een hbo niveau hebben. Ja, we denken hier aan een gedragwetenschapper met een academisch werk- en denkniveau. Er vindt onderlinge intervisie plaats. Door goede prestatieafspraken te maken met de jeugd- en gezinsteams. Deze kunnen per team en gebied verschillen.	Geen.
5.3.c	Jeugd- en gezinsteams voeren werk uit in nauwe samenwerking met de CJG's. Hoe valt dit te rijmen met de stelling op dezelfde bladzijde dat zij naast de	Wmo Adviesraad Hillegom	De Jeugd- en Gezinsteams worden integraal onderdeel van het CJG	De tekst bij 5.3 is aangepast,

	Jeugdgezondheidszorg het hart van de CJG's zijn, in feite een nieuwe eenheid? Vormen zij nu wel of niet een onderdeel van het CJG? Heeft het gezinsplan dezelfde status als de vroegere indicatie: de jongere heeft RECHT op hulp? 2e alinea: wie "doen" de zorgmijders en dakloze jongeren? Wat gebeurt er in de overgangsperiode waar nu een voogd in een gezin is geplaatst. Blijft deze in het gezin of wordt deze vervangen? Teams zijn een mix van jeugd, maatschappelijk werk, MEE, etc. Verschillende financieringsvormen dus. Hoe is dat geregeld bij de pilots? De huisarts zal een centrale rol vervullen, maar die hebben geen tijd voor al die overleggen. Hoe wordt dit geregeld? Wat zijn de evaluatiemomenten en evaluatiecriteria voor de proeftuinen?		De indicatie vervalt in de wet. Wel moeten gemeenten een beschikking afgeven voor de niet vrij toegankelijke hulp. Niet alle zorg zal door de Jeugd- en Gezinsteams geleverd worden. Hulp die het lokale overstijgt doordat het minder vaak voorkomt of specialistisch is zal naar verwachting(sub)regionaal worden belegd. In het kader van de wettelijk verplichte continuïteit van zorg in 2015 blijft deze het eerste jaar in het gezin. Voor de teams zullen nieuwe afspraken met alle moederorganisaties worden gemaakt. De huisarts kan een beroep doen of de jeugd- en gezinswerkers. Er zal naar efficiënte en werkbare vormen van communicatie worden gezocht. Dit wordt de komende tijd nader uitgewerkt.	verder geen.
5.3.d	Welke partijen gaan deel uitmaken van de jeugd- en gezinsteams? Wat zijn de gevolgen voor de partijen die niet mogen/kunnen deelnemen in deze teams? Kunnen zij hun hulp nog	Wmo Adviesraad Noordwijkerhout	Zie de passage 'wie zitten er in deze teams' bij 5.3. Het gaat dan vooral om expertise, niet alleen om de organisatie. Niet alle hulp kan geleverd worden door de teams dus zullen er ook	Geen

	aanbieden? Is de onafhankelijkheid van de teamleden voldoende gewaarborgd op het moment dat het werkgeverschap niet bij de gemeente ligt? Hoe komt de juiste zorg op de juiste plek? De teams gaan bestaan uit 12 deelnemers van verschillende partijen. Wie van de deelnemers krijgt de eindverantwoordelijk voor bepalen van het plan? Hoe wordt de informatievoorziening richting de burger vorm gegeven? Wordt daarbij voldoende aandacht besteed aan de nu bekende informatie en de bestaande beeldvorming bij de burger? Goede informatievoorziening en positieve beeldvorming is belangrijk om te voorkomen dat er bij de burgers een drempel bestaat voor het vragen om hulp. Hoe wordt het stappenplan voor de burger duidelijk en overzichtelijk in beeld gebracht? In het nieuwe beleid wordt er naar gestreefd om de administratieve taken van de partijen terug te dringen. Wanneer er gebruik gemaakt gaat worden van verkorte/minder omvangrijke rapportages brengt dit het risico met zich meer dat er – in probleemsituaties – te weinig documentatie beschikbaar is. De vraag is hoe hier mee om te gaan en hoe in dergelijke situaties de 'veiligheid' van de hulpverleners wordt gewaarborgd? Hoe wordt de financiering geregeld?		andere aanbieders zijn. In de proeftuinen wordt onderzocht hoe de teams zich verhouden tot vrijgevestigden. Dat is vooral een taak voor de teams en de huisarts. Per cliënt zal worden bepaald wie het gezicht en verantwoordelijke is voor het gezin en het plan. Voor de communicatie naar de burger wordt een communicatieplan opgesteld Een heel belangrijk punt. We zullen cliëntenorganisaties hier nauw bij betrekken. Niet duidelijk is wat u met een stappenplan bedoelt, maar hier geldt ws ook de beantwoording van hierboven. Met de Raad voor de Kinderbescherming en AMHK zullen goede afspraken worden gemaakt welke informatie beschikbaar moet zijn, zodat deze ook geleverd kan worden als dat nodig is. De Jeugd- en Gezinsteams worden integraal onderdeel van de zorg. Een deel van de huidige zorg wordt niet	

	Hoe zien de gemeenten het regisseursschap en hoe willen zij hieraan invulling gaan geven?		meer vanuit instellingen geleverd, maar vanuit de teams. Daarmee is het een verschuiving van huidige budgetten. Momenteel wordt gewerkt aan de concrete invulling van het regionale opdrachtgeverschap voor die onderdelen die voor alle gemeenten gelden en waarvoor gezamenlijke sturing nodig is. Op lokaal niveau stuurt de desbetreffende gemeente natuurlijk in eerste instantie het lokale team.	
5.3.e	De teams dienen te worden ingericht als zelforganiserende teams en vormen de kern en integraal onderdeel van het CJG. Wordt dit in uw stappenplan meegenomen?	Joke van Boxtel, raadslid Progressief Nieuwkoop	Ja, dit is onderdeel van de proeftuinen in 2014.	Geen.
5.3.f	De uitwerking in proeftuinen betekent dat minstens tijdelijk een experimentele setting bestaat. Welke mensen in een delicate situatie wil je daaraan blootstellen? Mensen uit verschillende organisaties komen in een team samen en moeten samenwerken. Is hiervoor een risicoanalyse gemaakt? Wat is het alternatief als een dergelijke aanpak niet werkt? Zijn dergelijke teams in het kader van de jeugdzorg ergens beproefd? "Minimale bureaucratie en overleg, grote mate van zelfsturing; de adviesraad vraagt zich af of op die manier een hecht team in een nieuwe setting tot stand kan komen.	Wmo Adviesraad Katwijk	De jeugd- en gezinswerkers nemen bestaande casuïstiek mee in de proeftuinen. Daarmee houdt de cliënt de eigen hulpverlener. We zien dergelijke teams overal in het land ontstaan. De huidige organisaties staan achter het toekomstmodel. Goede inzet in de jeugd- en gezinsteams zal als kwaliteitseis worden gesteld. Uiteraard is vooral in de startfase teambuilding en het ontwikkelen van een gezamenlijke werkwijze belangrijk. De proeftuinen bieden hier ruimte voor. Verder zal een dergelijke nieuwe ontwikkeling langere tijd en goed opdrachtgeverschap vanuit de gemeenten vragen in nauwe	Geen. Geen.

			samenwerking met de zorgaanbieders.	
	Wat ontbreekt			
5.3.g	Noem specifiek de kinderopvang bij de basisvoorzieningen	De Kinderhaven	Eerder is de kinderopvang al als basisvoorziening genoemd. We zullen dat hier ook toevoegen.	De tekst is aangepast.
5.3.h	Noem de relatie met de school/samenwerkingsverbanden bij de samenwerking t.a.v. integrale ondersteunings- en hulptoewijzing	Samenwerkings-verbanden Passend Onderwijs VO Leidse regio, Duin en Bollenstreek en Midden-Holland & Rijnstreek en PPO Leidse regio	Belangrijk punt. De samenwerking met het onderwijs is beschreven in hoofdstuk 6, maar uw suggestie zal ook in dit hoofdstuk worden toegevoegd.	De tekst is aangepast
5.3.i	Professionals moeten een systeemgerichte blik hebben. Wij houden een warm pleidooi voor het toevoegen van kennis en ervaring op het gebied van de systeemtherapie binnen deze teams. Daarmee kan medicalisering en problematisering van zorgen om een kind worden voorkomen. www.nvrg.nl.	ZP Jeugd Holland Rijnland, Stuurgroep Integraal Jeugbeleid van de Gemeente Oegstgeest	In de proeftuinen wordt bepaald welke deskundigheid in de teams aanwezig moet zijn. Systeemgericht werken zal naar verwachting een basisprincipe zijn.	Geen.
5.3.j	De school wordt beschouwd als een professionele organisatie en binnen de kaders van de gemeenschappelijke paragraaf als gelijkwaardige gesprekspartner beschouwd en derhalve ook betrokken, in voorkomende gevallen. Het zou plezierig zijn dat opgenomen wordt dat het gestelde in de gemeenschappelijke paragraaf als uitgangspunt van handelen wordt genomen daar waar het de samenwerking met het onderwijs betreft.	Samenwerkings-verbanden Passend Onderwijs VO Leidse regio, Duin- en Bollenstreek en Midden-Holland & Rijnstreek en PPO Leidse regio	In hoofdstuk 6 staat reeds dat de gemeenschappelijke paragraaf en dito visie als uitgangspunt wordt genomen bij de verbinding tussen passend onderwijs en transitie jeugdzorg.	Geen.
5.3.k	We missen aandacht voor het feit dat er goede afspraken en richtlijnen moeten komen voor bijvoorbeeld wettelijke aansprakelijkheid, organisatorische inbedding en relaties, veiligheid, etc. En dan gaat het nog alleen maar over de proeftuinen. Wij pleiten ervoor dat er in 2014 de organisatie en positionering van het hele J&G-cluster vanaf 2015 zwaar wordt aangezet. Dit is namelijk een majeure operatie met een groot afbreukrisico.	Cardea	Eens. Dit zal in 2014 onze volledige aandacht hebben.	Geen.
5.3.l	We maken ons zorg over het vrijwel ontbreken van aandacht	Cardea	Die aandacht is er wel degelijk. We	Geen.

	voor de organisatie van het nieuwe stelsel na 1 januari 2015. Om een voorbeeld te noemen: per die datum moeten 300 mensen een plaats krijgen om hun professie te kunnen uitoefenen in J&G teams, waarbij bijvoorbeeld arbeidsrechtelijke, juridische, inhoudelijke en personele zaken moeten zijn geregeld.		beseffen heel goed dat er nog heel veel geregeld moet worden en zullen dit in 2014 intensief ter hand nemen in nauwe samenwerking met alle betrokken partijen	
5.3.m	Verhouding tot vrijgevestigden is niet duidelijk.	Stuurgroep Integraal Jeugdbeleid van de gemeente Oegstgeest	Dit zal in de proeftuinen worden onderzocht. Bij de proeftuinen zijn ook enkele vrijgevestigden in het gebied betrokken.	Geen.
	Andere aandachtspunten			
5.3.n	Als J&G-werkers verbonden zijn aan een zorgaanbieder, dan is het niet vanzelfsprekend dat een J&Gteam naar een vrijgevestigde en kleine aanbieder door verwijst.	Bureau Jeugdzorg Zuid-Holland	We delen deze zorg. Een netwerk constructie is niet altijd voldoende voor werkelijke integrale zorg. Daarom is het ook niet ondenkbaar dat er op termijn een nieuwe organisatie ontstaat.	Geen.
5.3.o	Het gaat om het voorkomen en/of terugdringen van onnodig beroep op / gebruik van specialistische hulp	Cardea	Dit is al eerder op diverse plaatsen gesteld in het beleidsplan.	Geen.
5.3.p	De organisatie van de teams is volgens het "linking pin"model. Deze organisatievorm heeft als een van de nadelen dat alles staat of valt met de kwaliteiten van de "pin".	Wmo Adviesraad Hillegom	Eens. Daarom zal de komende tijd heel hard gewerkt worden aan het opzetten, toerusten versterken en monitoren van de teams.	Geen.
5.3.q	Cardea ontwikkelt met een aantal partners een App Store voor gecertificeerde apps die bruikbaar zijn voor en in de hulp aan jeugdigen.	Cardea	Het is te vroeg om in een beleidsplan al iets te zeggen over systemen etc.	Geen.
5.3.r	Onder voornemen staat: “We maken een stappenplan waarin we aangeven hoe we tot inhoudelijke en organisatorische integratie komen. Bovengenoemde aanpak “maakt geen sterke indruk en klinkt niet vernieuwend”. Het Centrum voor Jeugd en Gezin in de gemeente Nieuwkoop is als pilot aangewezen voor de ontwikkeling van de CJG-organisaties binnen Holland Rijnland. Doel volgens het transitieconcept is ontwikkelen en daaraan evalueren en onderzoeken hoe we met vallen en opstaan zo snel mogelijk tot de beoogde kanteling (handelingsgericht optreden, cultuuromslag, anders	Joke van Boxtel, raadslid Progressief Nieuwkoop	De integratie van jeugd- en gezinsteams in de CJG´s is onderwerp binnen alle proeftuinen. Daarbij gaat het om tal van zaken, zowel inhoudelijk als organisatorisch. Zie ook de antwoorden hierboven.	Geen.

	werken) kunnen komen. Geven de uitgangspunten om te komen tot een stappenplan in uw document hiervoor voldoende ruimte?			
5.3.s	In het document gaat u uit van de samenwerking met de bestaande voorzieningen. Een fundamentele omslag is noodzakelijk voor "oude zorgaanbieders" die in feite doorfunctioneren op de oude voet, terwijl het systeem om een vraaggerichte aanpak vraagt. Dat vergt van meet af aan een fundamentele omslag. De jeugd- en gezinsteam worden geacht andere, nieuwe werkwijzen te ontwikkelen. Voor het verwerven van nieuwe inzichten, nieuwe ideeën en andere, nieuwe werkwijzen is het van belang dat er voorwaarden gecreëerd worden waarin ruimte is om buiten de bestaande kaders te kijken en te werken. De inzet van mensen uit de zittende formatie vormt daarbij een risico tot een beperking binnen de bestaande kaders. Wij vragen ons daarom ook af hoe u de gewenste veranderingen wilt bereiken? Hoe wilt u realiseren dat de verschillende instanties met elkaar samenwerken en een vorm van ketenzorg vormen voor de jeugdigen? Het Platform adviseert hierop extra alert te zijn en, zo mogelijk op dit aspect bijzonder toezicht te organiseren.	WMO-Adviesplatform gemeente Teylingen, SZW Leiderdorp, Joke van Boxtel, raadslid Progressief Nieuwkoop	Een belangrijk punt. Daarom stellen de bij de jeugd- en gezinsteams betrokken aanbieders zich in het Regionale Transitiearrangement ook achter het toekomstmodel. Wat u schrijft is waar, maar het is ook andersom: het voortbestaan van aanbieders wordt ook bepaald door de kwaliteit van hun inzet binnen het toekomstmodel en de teams.	Geen.
5.3.t	Begrippen als "overleggen, samenwerkingsverbanden organiseren en coördineren" passen binnen de oude verticale en hiërarchische wereld die kan leiden tot bureaucratie, terwijl hier nu juist een horizontaal netwerkaanpak is gewenst. Dit om co-creatie mogelijk te maken die leidt tot systeeminnovatie. Ter illustratie: een aardig voorbeeld waarin het nieuwe werken wordt aangegeven op pagina 40 uit bijlage 2 van Gemeenschappelijke paragraaf samenwerkingsverbanden PO en VO en gemeenten Holland Rijnland : "Een laatste punt in de kern van de visie is de overgang van sectoraal naar integraal. Van gecompartimenteerde aanpak en financiering naar de focus op diagnosticeren, ontschotting van mensen en middelen, cultuur en structuur in denken en doen en het zgn. handelingsgericht werken". Kunt u hierop een reactie geven?	Joke van Boxtel, raadslid Progressief Nieuwkoop	Handelingsgericht, vraaggericht en integraal werken en zorg op maat is de essentie van de teams en wordt een fundamentele eis.	Geen.

5.3.u	"De jeugd- en gezinsteams zijn "lean" georganiseerd: geen kantoor, minimale bureaucratie en overleg, grote mate van zelfsturing en ondersteuning door moderne ICT (smart Phone, tablet, Apps)."Aan het experiment van het nieuw te vormen team wordt bovendien een nieuwe werkwijze toegevoegd. Een dubbel experiment op een gebied dat grote zorgvuldigheid vraagt, Daarnaast de vraag: staat die moderne ICT dan klaar op dit gebied? Zo niet, dan kost het ontwikkelen daarvan vaak meer dan een jaar, wanneer geen sprake is van eenvoudige kantoor-toepassingen(als agenda, tekstverwerker, klantcontacten).	Wmo Adviesraad Katwijk	We zullen op pragmatische wijze kijken naar ondersteuning vanuit ict, dus aanvankelijk met wat aanvullende ict-toepassingen die de teams ondersteunen. Ook landelijk wordt aan dit onderwerp gewerkt, door VNG en KING, ook die ontwikkelingen volgen we.	Geen.
5.3.v	Voeg iets toe in de notitie over het delen van informatie. Tussen de verschillende pijlers, maar ook binnen een pijler, werken veel organisaties samen. Nu is het soms moeilijk om informatie te delen. Echter, met respect voor de privacy van het individu, is het altijd mogelijk informatie te delen als dit ten goede komt aan de ondersteuning van de jongere. Lokaal verwachten we dat relevante informatie, die we tot nu toe zelden of nooit kregen door zorgmedewerkers, gedeeld wordt met welzijnswerkers, die op de werkvloer dezelfde kinderen en jongeren tegenkomen en graag op de hoogte zijn van risico's van en voor deze jeugd.	SCW Leiderdorp	Privacy moet gewaarborgd zijn. Binnen de teams maken we duidelijke afspraken over het delen van informatie. Daarbij staat voorop dat dit met instemming en medeweten van de cliënt gebeurt. Het waar nodig delen van zorgen met anderen als onderwijs of welzijnswerkers moet daar ook aan voldoen.	De tekst is uitgebreid.
	Aanbevelingen			
5.3.w	Wij hebben waardering voor het feit dat Leiden oog heeft voor kleine, waardevolle, aanbieders. Zorgbelang is van mening dat een pluriform zorgaanbod de algehele kwaliteit van de (regionale) zorg verhoogt omdat zij betere kansen biedt voor maatwerk dan bij de keuze om slechts een beperkt aantal aanbieders te betrekken in het aanbod. Ook de keuze voor pleegzorg en gezinshuizen is in onze ogen een goede. Keuze om kinderen zoveel mogelijk in een kleine, gezinsachtige setting, dichtbij de huisomgeving op te laten groeien. Uiteindelijk is het heel simpel; ieder kind wil mensen die om hen geven en blijven.	Zorgbelang Zuid-Holland	Dank.	Geen.

5.3.x	De kwalificaties, expertise en vaardigheden van de gedragswetenschapper die genoemd wordt als coach van de teams verdient nadere uitwerking.	ZP Jeugd Holland Rijnland	Dit wordt in de proeftuinen nader uitgewerkt. Voor de proeftuinen zijn hbo of universitair geschoolde coaches aangetrokken uit de bestaande organisaties.	Geen.
5.3.y	'Geen kantoor' in het kader van 'lean' organiseren kan de winst van de samenwerking binnen de teams verkleinen. Daarvoor is gezamenlijk overleg nodig, zowel structureel als laagdrempelig door het bij elkaar binnen kunnen lopen. De fysieke omgeving is daarbij belangrijk.	ZP Jeugd Holland Rijnland	Natuurlijk moeten werkers elkaar kunnen treffen. De CJG's bieden daar waarschijnlijk ruimte voor. Bedoeld wordt dat men daarnaast vooral ambulant werkt bij en met vindplaatsen.	Geen.
5.3.z	In onze ogen wordt een doelmatiger en overzichtelijker hulpaanbod alleen bereikt als op het niveau van de J&G teams en ambulante hulp daadwerkelijke ontschotting en integratie plaatsvindt. Dat is transformatie.	Cardea	Eens, in die richting moeten we de teams ook ontwikkelen.	Geen.
5.3.aa	Relatie met (sociale) wijkteams: Belang van een goede afstemming van de jeugd- en gezinsteams met het sociale wijkteams en bijv. serviceplein (Alphen). Test dit ook al in de proeftuinen. Wanneer beide teams aan eenzelfde geval werken, één regisseur over het werk van beide teams aan te stellen, zodat het 1gezin1plan-principe goed tot zijn recht komt. Besteedt ook aandacht aan het verband tussen de Wmo en de Participatiewet waaruit verplichtingen voortvloeien voor burgers met een uitkering. In het model 1plan-1gezin-1hulpverlener staan de niveaus pedagogische civil society en basis voorziening centraal. In andere delen van de notitie wordt het belang van preventief werken benadrukt. Juist door een geïntegreerde werkwijze tussen de jeugd- en gezinsteam en de wijkteams zou hier optimaal aan tegemoet gekomen worden.	Gezamenlijke Wmo(advies)raden Boskoop en Alphen en Seniorenadviesraad Rijnwoude Wmo Raad Leiderdorp Wmo-adviesraad, gemeente Oegstgeest, Wmo Adviesraad Noordwijkerhout, WMO-Adviesplatform gemeente Teylingen	Heel erg eens. Het is van groot belang tot een integrale werkwijze en nauwe samenwerking te komen binnen het hele sociale domein met inbegrip van de daarbinnen benodigde specialisaties. Daarom worden de teams lokaal ingebed in de lokale structuren rond wmo en participatie.	Geen.
5.3.bb	In het document wordt vooral uitgegaan van de jeugd en haar problematiek. Om niet de jongeren te vergeten die geen problemen krijgen maar wel kansen moeten krijgen, adviseren wij u ook het ontwikkelen van talenten als preventief middel op te nemen in uw document. U vergroot daarmee de kans op vroegsignalering en is het mogelijk om gebruik van dure specialistische zorg te voorkomen.	SCW Leiderdorp	Eens. Het versterken van eigen kracht en talenten is een van de grondslagen van de regionale visie en het toekomstmodel	Geen.

5.3.cc	Stel hoge eisen aan de deskundigheid en ervaring van de jeugd- en gezinswerkers. Aangezien men in de praktijk veelal zelfstandig zal handelen is de Wmo-adviesraad van mening dat sprake dient te zijn van goed opgeleide mensen en er ook steeds aandacht dient te zijn, naast de vermelde coaching en intervisie, voor door de begeleider eventuele gewenste noodzakelijke bijscholing. Het hele proces staat of valt met kwaliteit.	Wmo-adviesraad, gemeente Oegstgeest, Wmo Adviesraad Kaag en Braassem	Eens, de jeugd- en gezinswerkers zullen goed gekwalificeerd zijn.	Geen.
5.3.dd	Kijk naar goede voorbeeldprojecten in andere regio's.	Wmo-adviesraad, gemeente Oegstgeest	Eens, dat doen we zeker,al zijn teams in andere regio's vaak gericht op toeleiding naar zorg Ons model gaat verder en voorziet in het verplaatsen van een groot deel van ambulante zorg naar de teams. Landelijk pleiten we als regio voor onderzoek en uitwisseling rondom de vele vormen van integrale gebiedsgerichte teams.	Geen.
	Aanbod voor gezamenlijke uitwerking			
5.3.ee	Wij zijn blij dat er specifieke aandacht is voor de wijze waarop vrijgevestigde zorgaanbieders een plek krijgen. Wij zijn graag bereid tot nader overleg om dit punt verder uit te werken.	ZP Jeugd Holland Rijnland	Dank, wij maken graag gebruik van uw aanbod.	Geen.

5.4 Pijler 4: specialistische jeugdhulp

Nr.	Inhoud Reactie	Naam organisatie/persoon	Beantwoording	Wijziging in beleidsplan
5.4.a	Bij pijler 4 wordt specialistische hulp geboden door vrijgevestigde zorgaanbieders in het geheel niet genoemd. Een omissie. Diagnostiek en ambulante behandeling van complexe psychiatrische problemen is in een groot aantal gevallen ook binnen de vrijgevestigde praktijken te bieden en dit wordt op dit moment ook gedaan. Zolang er geen sprake is van acute psychiatrie in de vorm van ernstige suïcidaliteit en/of psychotische problematiek, is veel psychiatrische problematiek ook binnen een eigen praktijk te behandelen. Bovendien zitten de vrijgevestigde praktijken verspreid door de regio en in de wijken waardoor zij goed aansluiten bij de gedachte 'hulp dichtbij'.	ZP Jeugd Holland Rijnland	In paragraaf 5.4 wordt geen enkele organisatie benoemd. De term specialisten wordt in zijn algemeenheid gebruikt. Daar vallen ook vrijgevestigde zorgaanbieders onder. In een voornemen in paragraaf 5.3 staat dat er afspraken gemaakt worden over de plaats in het toekomstmodel en de bekostiging van kleine (vrijgevestigde) aanbieders van o.a. ggz-hulp.	Geen.
5.4.b	De huidige AWBZ-instanties variëren sterk in hun aanbod en leveren respijtzorg, ondersteuning, ontlasting en begeleiding die vergelijkbaar is met de ambulante zorg uit de jeugd- en gezinsteams, tot zeer specialistische zorg (laatste optie wanneer behandeling en opnames niet beschikbaar of toereikend zijn). Hoe krijgen de verschillende disciplines een plek in het geheel? De AWBZ-zorg wordt nu geleverd op alle leefgebieden van de cliënt en komt voor in alle lagen van de zorg (pijler 1t/m 6). Hoe kan dit geborgd worden? Welke plek gaat met name de specialistische begeleiding krijgen? Naar mijn mening moet de intensieve samenwerking met de specialisten blijven bestaan en past deze zorg niet binnen de jeugd- en gezinsteams. En deze (langdurige) zorg blijft vaak ook bestaan nadat de taak van de behandelaar volbracht is. In sterk problematische en complexe situaties is de AWBZ momenteel de basis (wonen, langdurige zorg), waar komt dit terug? Momenteel wordt weggeschreven onder vrijgevestigde en kleine aanbieders. Dit enorme aanbod en een zeer groot deel van de huidige zorg (gehele AWBZ) wordt daarmee over één kam geschoren met vrijgevestigde psychologen en	Prodeba	Wij zien de ondersteuning die nu geboden wordt uit AWBZ-middelen veelal als specialistische zorg. Juist vanwege de zeer diverse ondersteuning zal per doelgroep en soort zorg de plek in het toekomstmodel en wijze van bekostiging onderzocht worden, zoals beschreven in paragraaf 5.3.	Geen.

	psychiaters. Een apart onderdeel 'langdurige begeleiding' zou wellicht beter als aparte discipline neergezet kunnen worden			
5.4.c	Gesproken wordt over de problemen die er geconstateerd worden in de relatie tussen jongeren en hulpverlener. Graag merken wij op dat juist binnen de vrijgevestigde praktijken en altijd sprake is van direct contact en continuïteit. Juist omdat het veelal om solopraktijken gaat is er gedurende het hele hulpverleningstraject sprake van dezelfde hulpverlener waardoor een goede werkrelatie kan worden opgebouwd.	ZP Jeugd Holland Rijnland	Wij nemen kennis van uw reactie.	Geen.
5.4.d	Het lijkt ons een positieve zaak als Holland Rijnland de aanbieders verzoekt om een regionaal hulpportfolio te realiseren. Dit zou kostenbesparend kunnen werken en de herkenbaarheid voor cliënt en J&G-teams vergroten.	Cardea	Wij nemen deze suggestie mee. Daarnaast zullen er ook nieuwe hulpvormen moeten kunnen ontstaan en streven we naar hulp op maat.	Geen.
5.4.e	Er is sprake van een misverstand: Instellingen uit de projectgroep Ketenaanpak hebben niet aangegeven dat zij de frictiekosten samen zoveel mogelijk willen opvangen, maar dat zij de frictiekosten samen zo veel mogelijk willen beperken. De projectgroep is collectief van mening zijn dat het Rijk de frictiekosten voor haar rekening moet nemen! De menukaart is juist een instrument dat dient ter vergroting van de efficiency en effectiviteit. Dit heeft een positief effect op frictiekosten.	Cardea	Eens met uw reactie	De woorden 'op te vangen' zijn vervangen door 'te beperken'
5.4.f	Jongeren vinden de term toekomstplan aansprekender dan perspectiefplan.	Cliëntenraad Cardea	We zijn nog op zoek naar goede aansprekende termen voor bijvoorbeeld de jeugd- en gezinsteam en perspectiefplan. Deze suggestie nemen we mee!	Geen.
5.4.g	Wij willen graag betrokken worden bij het onderzoek naar het buddysysteem. Een deel van de jongeren in de jeugdzorg heeft een beperkt sociaal netwerk en het is dus belangrijk dat in er veel aandacht is in de hulp voor het opbouwen en onderhouden van een goed sociaal netwerk. Een buddy kan daar een bijdrage aan leveren, maar een gezond netwerk dat je wil ondersteunen is meer van belang.	Cliëntenraad Cardea	Dit aanbod slaan we niet af.	Geen.
5.4.h	Jongeren die in een inrichting zitten worden vaak overgeplaatst naar een andere instelling. Stabiliteit voor jongeren is belangrijk Laat ze niet zwemmen. Komen we bijvoorbeeld met de veranderingen volgens blz. 32 nu af van het leuren met kinderen	Wmo Adviesraad Hillegom	De transformatie is er op gericht om jongeren direct op een goede plek te krijgen en hen zo weinig mogelijk teleurstellende ervaringen	Geen.

	door de jeugdzorgmedewerker? (ook voor paragraaf 5.5.3).		te laten opdoen. Door 'te doen wat nodig is' en alle financiën in een hand te hebben zou dit beter moeten werken. De instellingen moeten gezamenlijk verantwoordelijkheid nemen voor de jongeren. Mocht een jongere toch gebruik moeten maken van verschillende hulpvormen dan moet er 1 vast aanspreekpunt voor de jongere blijven.	
5.4.i	Aan de aanbieders van specialistische hulp wordt gevraagd zich te committeren aan visie, model en uitgangspunten als kwaliteitseis, maar dit mag niet wringen met hun kwaliteitseisen behorend bij hun professie (wettelijk vastgesteld en gedragsregels).	F.R. Langerijs, MHA, kinderarts	Indien zal blijken dat dit wringt zullen we dit te zijner tijd onderzoeken.	Geen.

5.5 Pijler 5: Hulp in het gedwongen kader

Nr.	Inhoud Reactie	Naam organisatie/persoon	Beantwoording	Wijziging in beleidsplan
5.5.a	Vervallen de justitie-indicaties ook?	Wmo Adviesraad Hillegom	In het gedwongen kader is niet zo zeer sprake van een indicatie als wel van een uitspraak en maatregel van de rechter. Daar verandert in het nieuw stelsel niets aan. Gemeenten hebben de plicht de maatregel uit te voeren.	Geen.

5.5.1 Advies- en Meldpunt Huiselijk Geweld en Kindermishandeling (AMHK)

Nr.	Inhoud Reactie	Naam organisatie/persoon	Beantwoording	Wijziging in beleidsplan
5.5.1.a	De nauwe samenwerking van AMHK met Jeugdbescherming en Jeugdreclassering ontbreekt.	Bureau Jeugdzorg Zuid-Holland	Dit wordt in 2014 in nauwe samenwerking met betrokken partijen uitgewerkt in het in te richten AMHK	Geen.
5.5.1.b	Stimuleer dat partijen en m.n. gemeentelijke afdelingen die niet gebonden zijn aan de wet verplichte meldcode huiselijk geweld en kindermishandeling, hier wel mee werken (bijv. consulenten Werk&inkomen, wmo-loket, sport- en vrijetijdsorganisaties, vrijwilligerswerk, ouderenadviseurs, dierenartsen, religieuze leiders, woningbouwcorporaties); Een toezichthoudende rol te vervullen inzake de naleving van de wet verplichte meldcode huiselijk geweld en kindermishandeling op partijen die niet onder de rijksinspectie vallen (bijv. kinderopvang en wmo-organisaties).	Wmo adviesraad Kaag en Braassem	Wij nemen uw suggestie graag mee. Het is een belangrijk punt dat alle partijen die met en kinderen en gezinnen werken de meldcode kennen en gebruiken. We zullen dit punt inbrengen bij onze collega's van wmo en participatie.	Geen.

5.5.2 Jeugdbescherming en –reclassering

Nr.	Inhoud Reactie	Naam organisatie/persoon	Beantwoording	Wijziging in beleidsplan
5.5.2.a	De transitie en transformatie dient zich niet te beperken tot de hulp in het vrijwillige kader. Nu is het momentum om ook JB/JR grondig te hervormen en vermaatschappelijken. Dit dient eis aan gecertificeerde instellingen te zijn.	Cardea	Eens, we hechten veel waarde aan nauwe samenwerking tussen vrijwillig en gedwongen kader. We zullen hier ook kwaliteitseisen aan stellen bij de gecertificeerde instelling.	Geen.
5.5.2.b	Eens met uitgangspunt dat de overgang van vrijwillig naar gedwongen kader vloeiend moet verlopen. Inzet WSG is gebiedsgericht te werken. Zowel voordat een maatregel door de rechter wordt uitgesproken en nadat een OTS zorgvuldig afgesloten is, is persoonlijke begeleiding van belang. WSG wil graag begin 2014 komen tot voorstellen en concrete afspraken voor een goede samenhang en aansluiting tussen gebiedsgericht werken door generalisten, dwang en drang partijen en de zorgaanbieders voor specialistische zorg.	William Schrikker Groep	In 2014 werken we het gedwongen kader verder uit. We betrekken uw organisatie en suggesties daar graag bij.	Geen.
5.5.2.c	De uitvoerders werken op provinciaal en landelijk niveau, maar geëist wordt dat zij de visie en werkwijze van "onze" regio onderschrijven. De wmo-raad L'dorp adviseert, gezien de deskundigheid van de uitvoerders, na te gaan of de regionale visie en werkwijze stroken met de inzichten van de uitvoerders teneinde te voorkomen dat verschillen in inzichten tot competentieperikelen leidt.	Wmo raad Leiderdorp	Eens, daarom zijn we nu al in gesprek om deze meer flexibele uitvoering mogelijk te maken. Het zal ook een kwaliteitseis zijn. Ook grote, provinciale organisaties moeten in staat zijn om maatwerk te leveren en flexibel te kunnen zijn.	Geen.
5.5.2.d	U bent voornemens " de uitvoering van de jeugdbescherming en de jeugdreclassering te beleggen bij gekwalificeerde instellingen met het huidige Bureau Jeugdzorg als hoofdaannemer dat samenwerkingsafspraken maakt met andere uitvoerders zodat hulpverlening aan speciale doelgroepen wordt gewaarborgd". De WSG wil graag op basis van onze doelgroepenomschrijving	William Schrikker Groep	Wij treden hierover met u over in gesprek.	Geen.

	afspraken maken over volumes, zodat de continuïteit van zorg aan onze doelgroep geborgd is. Net als de overige BJZ's en LWI's heeft ook de William Schrikker Groep behoefte aan meer duidelijkheid over de verdere uitwerking van het Regionaal Transitie Arrangement.			
5.5.2.e	Bureau Jeugdzorg wordt als hoofdaannemer aangewezen voor de uitvoering van de jeugdbescherming. De wmo-raad L'dorp adviseert het Bureau Jeugdzorg regelmatig de gemeente te laten informeren over de resultaten van de behandeling van in Leiderdorp wonende jeugd.	WMO-raad Leiderdorp	We vragen alle aanbieders om duidelijke informatie naar de gemeenten in de regio en maken hierover goede afspraken.	Geen.
5.5.2.f	We missen nog de aandacht voor het adolescentenstrafrecht voor jongeren tussen de 16 en 23 jaar. Daarover informeren we u graag.	William Schrikker Groep	De leeftijdsgroep van 16+ is in het algemeen heel belangrijk. We betrekken uw kennis graag.	Geen.

5.5.3 Jeugdzorgplus (gesloten jeugdzorg)

Nr.	Inhoud Reactie	Naam organisatie/persoon	Beantwoording	Wijziging in beleidsplan
5.5.3.a	Hulptrajecten, gericht op realisatie van het perspectief op adequate maatschappelijke participatie, worden al ontwikkeld door Horizon en Cardea. Hierbij wordt ook nauw samengewerkt met GGZ en maatschappelijk werk. Jeugdzorg plus in gesloten vorm, kan hiervan onderdeel zijn maar is slechts een episode is in het traject. Het streven is om deze episode te voorkomen en - wanneer nodig – zoveel mogelijk te verkorten. Het zou mooi en reëel zijn als hiervan iets in het plan wordt opgenomen.	Cardea	Eens. We zullen de tekst hierop aanpassen	Tekst bij 5.5.3 is aangepast.
5.5.3.b	Jongeren die in een gesloten inrichting zitten moeten goed worden voorbereid op terugkeer in de wereld daarbuiten, bij voorkeur terugkeer naar de eigen omgeving, en herstel van het dagelijks leven. Nazorg mag hierbij niet worden vergeten.	Wmo Adviesraad Hillegom Wmo Adviesraad Leiden Wmo Adviesraad Katwijk	Van harte mee eens.	Geen. Zie ook hierboven.
5.5.3.c	Afstemmen met onderwijs opnemen.	Samenwerkingsverbanden passend onderwijs VO Midden-Holland & Rijnstreek, Duin- en Bollenstreek, en PPO Reformatorisch en Leidse regio	Deze afstemming dient inderdaad tijdig plaats te vinden, in ieder geval in het kader van terugkeer en nazorg. Terugkeer naar school is daarbij een belangrijk onderwerp.	Tekst is aangepast.

5.5.4 Relatie met de veiligheidsketen en crisisdienst

Nr.	Inhoud Reactie	Naam organisatie/persoon	Beantwoording	Wijziging in beleidsplan
5.5.4.a	- de titel is onduidelijk - op basis van welke wet hebben gemeenten de verplichting een 24-uurs dienst te organiseren?	Bureau Jeugdzorg Zuid-Holland	De Jeugdwet verplicht dit.	Dit is toegevoegd in de tekst.

5.6 Pijler 6: Verbinding met andere domeinen: 1 Gezin 1Plan(1Gezicht)

Nr.	Inhoud Reactie	Naam organisatie/persoon	Beantwoording	Wijziging in beleidsplan
5.6.a	VO vraagt ook capaciteit voor preventie in de school (jeugdmaatschappelijk werk). Begrepen is dat dit de jeugd- en gezinsmedewerker wordt. Te veel problematiek en/of het ter plekke uitvoeren van de aanpak, kan leiden tot een te hoge workload en daardoor wachtlijsten	Samenwerkingsverband en Passend Onderwijs VO Leidse regio, Duin- en Bollenstreek, Midden-Holland & Rijnstreek, en PPO Reformatorisch en Leidse regio.	Het (school) maatschappelijk werk is onderdeel van de jeugd- en gezinsteams en blijft beschikbaar voor het onderwijs.	Geen.
5.6.b	1 gezicht: Dit uitgangspunt wordt onderschreven, waar het mogelijk is. Echter, er blijven 2 gezichten wanneer jeugdhulp aan de slag gaat en onderwijs. Door de aard van hun werkzaamheden en verplichtingen kan dat niet altijd of misschien zelfs vrijwel nooit 1 persoon (gezicht) zijn.	Samenwerkingsverband en passend onderwijs VO Duin- en Bollenstreek en Midden-Holland & Rijnstreek	Eens, dat zal niet altijd haalbaar zijn. Daarom is het van groot belang dat er een integraal hulpplan ligt waaraan de hulpverleners zich conformeren en waarin ieders rol duidelijk is. In het huidige stelsel is dit lang niet altijd het geval.	De tekst is hierop aangepast.
5.6.c	Eens met het bovenstaande, maar het gaat er volgens mij vooral om dat dit ene gezicht de regisseur is van het 1 kind 1 gezin 1 plan. Dat laat onverlet dat er andere experts bij betrokken zijn. Juist bij ingewikkelde trajecten, waarbij dan ook nog eens – hoe kan het ook anders – onderwijsondersteuning en zorg buiten het onderwijs in elkaar grijpen is het benoemen van één regisseur belangrijk. De tekst vraagt om wat meer duidelijkheid wat hier nu echt bedoeld wordt.	Reformatorisch Samenwerkingsverband primair passend onderwijs	Dit wordt inderdaad bedoeld. Tekst zal worden aangepast.	Zie hierboven. De tekst is aangepast
5.6.d	Onder pijler 6: "verbinding met andere domeinen" wordt aangegeven dat de aanpak 1 gezin 1 plan" ook de verbinding vormt met een groot aantal andere werksoorten zoals Werk & Inkomen". Het Platform adviseert om ideeën te ontwikkelen of te openbaren	WMO-Adviesplatform gemeente Teylingen	Eens. Dit is vooral een lokale zaak, de samenwerking en structuren zullen per gemeente kunnen verschillen. Het uitgangspunt van een integraal hulpplan ligt ten	Geen.

	die bestaan er om met name de uitvoering van de Participatiewet met zijn nieuwe instroom uit de Wajong en de Wsw met deze aanpak en met de sociale wijkteams te verbinden.		grondslag aan alle drie de decentralisaties. Bij de uitwerking van alle drie de decentralisaties wordt dit (zoveel mogelijk gezamenlijk) verder ontwikkeld. Hier liggen veel kansen voor gemeenten en cliënten.	

5.7 Toegang tot jeugdhulp

Nr.	Inhoud Reactie	Naam organisatie/persoon	Beantwoording	Wijziging in beleidsplan
5.7.a	Het onderwijs heeft ook veel informatie over jongeren en bovendien zijn er bij het swv vaak orthopedagogen en (gz-)psychologen in dienst. Waarom worden deze niet bij toegang tot jeugdhulp genoemd, eventueel in flankerende zin? In de praktijk vanuit onze ondersteuningsteams worden nu door orthopedagogen vaak al kinderen en gezinnen naar hulp geleid. Er is dus al veel kennis aanwezig. Maak daar gebruik van. (En op de reformatorische scholen komen kinderen/gezinnen dan (deels) bij christelijke zorginstellingen uit.)	Samenwerkings-verband Passend Onderwijs VO Leidse regio, Duin- en Bollenstreek, Midden-Holland & Rijnstreek en PPO Reformatorisch en Leidse regio	Het is belangrijk goed samen te werken met de deskundigen binnen het onderwijs. Bij opstelling van het gezinsplan wordt gewerkt volgens 1 gezin 1 plan, en worden deze deskundigen betrokken (zie ook 5.6)	In de tekst is de werkwijze 1gezin1plan 1gezicht toegevoegd.
5.7.b	Bij de toegang tot jeugdhulp wordt niet gesproken over de mogelijkheid dat jongeren zelf hulp kunnen zoeken soms ook buiten medeweten van hun ouders om. Hoewel het altijd wenselijk is ouders te kunnen betrekken bij hulp, is dit niet altijd vanaf het begin mogelijk en is het belangrijk dat de toegang tot zorg ook dan open staat voor jongeren. Bij wet is dit geregeld in de WGBO waar elke jongere vanaf 16 jaar een eigen behandelovereenkomst mag afsluiten.	ZP Jeugd Holland Rijnland	Eens.	De tekst is hierop aangevuld.
5.7.c	De raad adviseert t.z.t. een communicatiedeskundige te raadplegen teneinde de burgers goed te informeren op welke wijze de toegang tot de hulpverlening kan worden verkregen.	Wmo adviesraad Leiderdorp	Goede suggestie, hiervoor zal zowel lokaal als regionaal een communicatieplan voor worden opgesteld.	Geen.
5.7.d	Om de regie bij ouders en jongeren te kunnen leggen wanneer het gaat om de toegang tot hulp, is het noodzakelijk dat zij goed kunnen worden voorgelicht over de verschillende mogelijkheden. Een sociale kaart is daarvoor essentieel. Wie draagt er zorg voor het in kaart brengen van het totale beschikbare zorgaanbod waarbij niet alleen de grote instellingen in beeld zijn maar juist	ZP Jeugd Holland Rijnland	Communicatie over de (toegang tot) zorg is van belang, zie ook hierboven. Gemeenten denken nog na over met welke aanbieders ze in zee gaan. Dat kan een beperkter aanbod zijn dan nu. De voorwaarden hiervoor zullen terugkomen in de verordening.	Geen.

	ook de kleine praktijken? Uit de Aanbodanalyse Holland Rijnland blijkt hoe lastig het is om het totale zorgaanbod in beeld te krijgen.		Uiteraard is het van belang dit goed te communiceren met de burger, die echter ook een eigen rol heeft bij het vinden van passende hulp, zoals ook nu het geval is.	
5.7.e	Wanneer het gezinsplan gaat dienen als beschikking, dan opent dit de mogelijkheid in bezwaar en beroep te gaan tegen het gezinsplan. De raad wijst er op dat er een verschil is tussen bezwaar maken tegen het gezinsplan en bezwaar maken tegen de uitvoering van het plan. Bezwaar maken tegen het plan dient bij het College te gebeuren, bezwaar maken tegen de uitvoering van het plan dient bij de vertrouwenspersoon of bij de Klachtencommissie van de betreffende instelling te gebeuren.	Wmo adviesraad Leiderdorp	U heeft gelijk. Dit wordt nader uitgewerkt in de verordening.	Geen.
5.7.f	De toegang tot de meer complexe vrijwillige hulp verloopt op twee manieren: via de jeugd- en gezinsteams en de reguliere medische weg via de huisarts. U verbindt daar condities aan, die mij nog niet bekend zijn. Kunt u die aangeven?	F.R. Langerijs, MHA, kinderarts	Hierover worden in 2014 nadere afspraken gemaakt met de beroepsgroep.	Geen.

6. Relatie met (passend) onderwijs

Nr.	Inhoud Reactie	Naam organisatie/persoon	Beantwoording	Wijziging in beleidsplan
6.a	Voeg hier een alinea in over de proeftuinen waar binnen de ondersteuningsteams op de scholen Primair onderwijs (po), Voortgezet onderwijs (vo) en Voortgezet (Speciaal) Onderwijs (v(s)o), zowel vanuit de jeugdhulp als vanuit passend onderwijs ondersteuning aan gezinnen in afstemming met ouders wordt gearrangeerd.	Samenwerkings-verband Primair Passend Onderwijs (PPO) regio Leiden	Dit is inderdaad ons uitdrukkelijke streven.	De tekst is aangepast.
6.b	In algemene zin komt de koppeling met het onderwijs (een belangrijke plaats waar veel problemen met jeugdigen en gezinnen gesignaleerd worden) te weinig uit de verf. Er wordt sterk vanuit de hulpverlening geredeneerd, terwijl juist met deze transitie een 'gelijkwaardige' start gemaakt kan worden voor een goed dekkend vangnet voor de jeugdigen binnen een gemeente in samenwerking met de ondersteuning vanuit (passend) onderwijs.	Samenwerkings-verband PPO regio Leiden	Wij vinden het jammer dat onze visie hierop verschilt. Het belang van het onderwijs wordt door ons keer op keer ten zeerste benadrukt, en we zijn voortdurend op zoek naar samenwerking en afstemming. Zelfs een apart hoofdstuk in het beleidsplan en een gemeenschappelijke paragraaf is in uw ogen onvoldoende. Daarbij gaat het in dit beleidsplan om de jeugdhulp in brede zin, waar het onderwijs lang niet altijd een rol bij speelt.	Geen.
6.c	Ook het speciaal onderwijs heeft onze specifieke aandacht Staat hier genoemd maar is niet besproken met de Samenwerkingsverbanden en is niet uitgewerkt. Staat zeer mager omschreven. Ook voor deze onderwijsvormen geldt dat er veel regionaal leerlingenverkeer is. Dit verdient dus eveneens extra aandacht. Daarenboven is het wenselijk dat deze vormen van onderwijs meer gerichte basishulp krijgen.	Samenwerkings-verband Passend Onderwijs VO Leidse regio Samenwerkings-verband PPO regio Leiden	Juist leerlingen in het speciaal onderwijs hebben vaak extra ondersteuning nodig. Als samenwerkingsverbanden passend onderwijs zien wij u als vertegenwoordiger van het speciaal onderwijs en wij zijn er altijd van uitgegaan dat u de belangen van (de leerlingen in) het speciaal onderwijs	Geen.

			meeneemt in uw overleggen met ons. Wij vullen dit onderwerp graag verder met u in de komende maanden. Daarbij zou het prettig zijn als u met concrete voorstellen komt.	
6.d	Graag nadrukkelijker in de nota opnemen dat voor het overleg op bestuurlijk- en managementniveau de samenwerkingsverbanden gesprekspartner zijn en dat dit op uitvoeringsniveau de school is. Waarbij voor wat betreft het reformatorisch onderwijs de scholen worden gepositioneerd als het gaat om het lokale jeugdplan.	Samenwerkings-verband Passend Onderwijs VO Leidse regio Samenwerkings-verband PPO regio Leiden Samenwerkings-verbanden passend onderwijs VO Duin- en Bollenstreek, Midden-Holland en PPO Reformatorisch	Dit is in de inleiding van hoofdstuk 6 al verwoord. Naar ons idee gelden beide. Beleid en uitvoering moeten hand in hand gaan en uitvoering vindt vooral op lokaal niveau plaats. Desalniettemin is dit nog eens expliciet gemaakt.	De tekst is aangepast.
6.e	De samenwerkingsverbanden PO en VO en de gemeenten voeren Op Overeenstemming Gericht Overleg (OOGO) in het kader van de Passend Onderwijs, waarbij ook de transitie jeugdhulp onderwerp van gesprek zijn. Er worden ook afspraken gemaakt over de ontwikkelagenda. Dat wordt ook in het beleidsstuk opgemerkt. Aangenomen wordt dat de relevante inbreng tijdens dit OOGO als ook de gemaakte afspraken meegenomen wordt bij de nadere uitwerking.	Samenwerkings-verband Passend Onderwijs VO Leidse regio Samenwerkings-verband PPO regio Leiden	Dat klopt. Deze beleidsnota is richtinggevend, vele zaken moeten nog vervolgens nader worden uitgewerkt. Wij doen dat graag in nauwe samenwerking met uw samenwerkingsverbanden.	Geen.
6.f	De raad maakt zich zorgen over de totstandkoming van een integrale aanpak in het kader van jeugd en passend onderwijs (hoofdstuk 6). Waarom deze zorg? Hetgeen wordt verwoord in hoofdstuk 6 en bijlage 4 is weinig concreet met name op welke wijze de opgebouwde expertise in het speciaal onderwijs wordt geborgd in de nieuwe situatie. Het is bekend dat passend onderwijs 1 augustus 2014 gerealiseerd moet zijn, dus 5 maanden eerder dan de overige veranderingen. De raad adviseert u in het OOGO bij het 'ondersteuningsplan samenwerkingsverband' hier aandacht aan te besteden, zodat voor ieder kind passend onderwijs beschikbaar is en u als	Adviesraad WMO Leiden	Eens. In- en uitvoering van de Wet op het Passend Onderwijs is een verantwoordelijkheid van het onderwijs en zijn samenwerkingsverbanden. Wij zijn hierover al geruime tijd in gesprek met de samenwerkingsverbanden. Dit is een doorlopend proces waarbij nog niet altijd duidelijk hoe het passend onderwijs wordt vormgegeven. In de komende maanden zal dit hopelijk	Geen.

	gemeente uw verantwoordelijkheid ten opzichte van het onderwijs kunt blijven waarmaken, namelijk u blijft verantwoordelijk voor de naleving van de leerplichtwet, het leerlingenvervoer, leerlingenhuisvesting en achterstandenbeleid. Een andere zorg is of u wel op tijd (voor 1 augustus 2014) afspraken heeft kunnen maken over hetgeen in de nota wordt aangegeven m.b.t. dat in de proeftuinen nader zal worden uitgewerkt op welke wijze de expertise van het jeugd- en gezinsteam t.b.v. het VO en middelbaar beroepsonderwijs (mbo) kan worden ingezet.		concreter kunnen worden dan nu het geval is.	
6.g	De rol van de schoolverzuimambtenaar wordt niet benoemd. Wat is de reden?	Wmo Adviesraad Hillegom	Dit is al een wettelijke taak van gemeenten. Het is vanzelfsprekend dat de leerplichtambtenaar een belangrijke schakel kan zijn tussen onderwijs en hulp. Naar verwachting zal het makkelijker worden om hulp in te zetten wanneer er sprake is van schoolverzuim waaraan problematiek ten grondslag ligt.	Geen.
6.h	De Wmo-adviesraad adviseert de samenwerking tussen scholen, peuterspeelzalen en kinderdagverblijven te stimuleren en daarbij speciaal aandacht te besteden aan de manier waarop de rol bij preventie en vroegsignalering zo goed mogelijk vervuld kan worden. Gedacht wordt hierbij aan voorlichting aan leerkrachten en pedagogische medewerkers.	Wmo adviesraad Kaag en Braassem	Helemaal eens. Dit is voornamelijk lokale uitwerking, waarbij gemeenten good practices kunnen delen.	Geen.

6.1 Primair- en speciaal basisonderwijs

Nr.	Inhoud Reactie	Naam organisatie/persoon	Beantwoording	Wijziging in beleidsplan
6.1.a	"Hier fungeren de Jeugd- en Gezinsteams als EERSTE ondersteuner voor de school en de leerkracht." Op de wijze waarop het nu is gesteld in de tekst lijkt voorbij gegaan te worden aan de al bestaande Ondersteuningsteams. Voorstel om hier de ondersteuningsteams van de scholen te noemen waarin de J&G-werkers samen met ouders, leerkracht, intern begeleider, directeur, en onderwijsspecialist van uit het samenwerkingsverband zitten. Eventueel kan dit overleg aangevuld worden met andere betrokkenen zoals de jeugdarts of de wijkagent.	Samenwerkings-verband PPO regio Leiden	De jeugd- en gezinsteams zijn een aanvulling en uitbreiding op de bestaande ondersteuningsteams en bieden meer expertise die nu alleen op indicatie beschikbaar is. Er is dus geen sprake van een extra laag, maar van verbreding van het zorgscala voor het onderwijs. De teams kunnen ook direct ambulante hulp bieden.	De tekst is hierop aangepast.
6.1.b	"Deze werkwijze vervangt het SMW en de inzet in Zorg Adviesteams (ZAT)". Kijk goed naar welke (goed werkende) overlegstructuren er al zijn en sluit daarbij aan.	Samenwerkingsver band PPO regio Leiden	In de huidige zat-structuur worden soms weinig kinderen ingebracht en is de samenwerking tussen jeugdzorg en school naar ons idee niet optimaal. Zo vindt er bv te weinig terugkoppeling plaats naar de school. Het (school)maatschappelijk werk is integraal onderdeel van de jeugd- en gezinsteams. Onze wens is daarnaast zo min mogelijk vaste overlegstructuren te hebben en zo veel mogelijk de focus te leggen op de hulp zelf, waarbij alleen op concrete casuïstiek betrokken partijen om de tafel zouden moeten zitten. Uiteraard sluiten de jeugd- en gezinsteams graag aan op wat werkt. Dat is vooral een lokale zaak.	Geen.
6.1.c	Wat als ouders niet aanwezig kunnen/mogen/willen zijn? Wat als ouders niet in staat zijn bv door middelengebruik?	Bureau Jeugdzorg Zuid-Holland	Het gaat hier om een basisprincipe waar in het belang van het kind van afgeweken kan of moet kunnen worden. Wij zijn van mening dat deze voorbeelden uitzondering zijn op een regel en	Geen.

	Wat als ouders het niet eens zijn met beschikking? Wat als ouders het onderling niet eens zijn? Extra aandacht voor privacy en gegevensuitwisseling Zijn ouders altijd aanwezig bij gesprekken over hun kind? (uitgangspunt)		uiteraard maatwerk verdienen.	
6.1.d	Vervalt ook het rugzakje voor de scholieren?	Wmo Adviesraad Hillegom	Binnen de Wet op het Passend Onderwijs vervalt de specifieke financiering van ondersteuning via het Rugzakje. De wijze waarop de ondersteuning vanaf 1 augustus 2014 wordt gefinancierd is afhankelijk van de afspraken die het samenwerkingsverband Passend onderwijs maakt.	Geen.
6.1.e	De genoemde uitgangspunten bij samenwerking jeugdhulp/onderwijs zijn niet haalbaar en/of noodzakelijk en/of wenselijk (altijd aanwezig, hulpplan door ouders (is een wezenlijk visie- en uitvoeringsverschil) opgesteld, alle leefgebieden, onderwijs alleen indien het nodig is voor het onderwijs en anders bekostiging uren, niet alleen geïnformeerd over het proces maar ook handelingsgerichte info). "Door ouders" is onjuiste formulering als het gaat om hulpplan onderwijs. Het gebeurt wel in afstemming, samen met ouders opgesteld (in hogere groepen speelt het kind ook een rol), maar als het erop aan komt, wordt het opgesteld door de school.	Samenwerkings-verbanden VO Duin- en Bollenstreek, Midden-Holland en PPO Reformatorisch.	Wij zijn van mening dat het belangrijk is dit samen met ouders te doen. We passen de tekst hierop aan.	Tekst is aangepast.
6.1.f	Gebiedsgebonden teams zijn niet voor alle scholen in het primair onderwijs toereikend. Alle speciaal basisonderwijsscholen en speciaal onderwijs-scholen bestrijken een groter gebied. Voor de verschillende reformatorische scholen geldt dit ook. Koppeling aan woonplaats kind is dus niet alleen bij het voortgezet onderwijs een aandachtspunt. Onder dit kopje moet niet alleen primair onderwijs genoemd worden (speciaal basisonderwijs valt onder primair onderwijs), maar ook speciaal onderwijs. Feitelijk zou speciaal basisonderwijs in het kopje dus kunnen vervallen. Hier dus dezelfde tekst op nemen die ook bij vo staat: Deze jeugd- en gezinswerkers in het po en het so moeten waar dat nodig is, gemakkelijk schakelen en samenwerken met of overdragen aan het jeugd- en	Reformatorisch Samenwerkings-verband primair passend onderwijs	Eens.	De tekst is aangepast.

	gezinsteam in de woonplaats van het kind.			
6.1.g	Bij het voortgezet onderwijs worden de proeftuinen wel genoemd; bij primair onderwijs niet, terwijl daar ook in de proeftuinen wordt samengewerkt.	Reformatorisch Samenwerkings-verband primair passend onderwijs	Eens.	De tekst is aangepast. Zie ook bij 6a.

6.2 Voortgezet onderwijs

Nr.	Inhoud Reactie	Naam organisatie/persoon	Beantwoording	Wijziging in beleidsplan
6.2.a	In het VO zijn de jeugd- en gezinsteams wat lastiger te koppelen. De omschrijving van dit onderdeel is een behoorlijke bagatellisering van de problemen die de samenwerkingsverbanden VO op dit moment verwachten en waar al een jaar lang aandacht voor wordt gevraagd. We voelen ons in deze in dit beleidsplan weer niet gehoord. Ook bij de inrichting van de proeftuinen is hier geen rekening mee gehouden. Een wijkgebonden jeugd- en gezinsteam voor het VO, VSO en MBO is niet wenselijk!	Samenwerkings-verband Passend Onderwijs VO Leidse regio Samenwerkings-verband PPO regio Leiden	Wij onderschrijven het probleem en hebben dit ook vaker met u besproken. De tekst is hierop aangepast. Graag horen we ook concrete oplossingsrichtingen voor dit probleem. Het gaat hier om een lastig probleem dat om gezamenlijke oplossingen vraagt.	De tekst bij het vo is aangepast.
6.2.b	"Dit wordt nader uitgewerkt, …. onder andere in de proeftuinen": Graag, maar wat moet onder 'onder andere' verder zoal verstaan worden?	Samenwerkings-verbanden passend onderwijs VO Duin- en Bollenstreek, Midden Holland en PPO Reformatorisch	Wij doelen hiermee dat verder overleg hierover met de samenwerkingsverbanden nodig is.	De tekst is aangepast.
6.2.c	Goed te lezen dat de gebiedsgebonden teams voor het vo en mbo geen echte oplossing zijn en derhalve speciale aandacht verdienen.	Samenwerkings-verbanden passend onderwijs VO Duin- en Bollenstreek, Midden Holland & Rijnstreek en PPO reformatorisch.	Eens.	Geen.
6.2.e	Het speciaal onderwijs en het voortgezet speciaal onderwijs worden niet genoemd. Ook voor deze onderwijsvormen geldt dat er veel regionaal leerlingenverkeer is. Dit verdient dus eveneens extra aandacht. Daarenboven is het wenselijk dat deze vormen van onderwijs meer gerichte basishulp nodig hebben.	Samenwerkings-verbanden passend onderwijs VO Duin- en Bollenstreek, Midden Holland en PPO Reformatorisch	Eens.	De tekst is hierop aangepast. Zie ook bij 6.1.
6.2.f	Bespreek op korte termijn de samenwerking en afstemming tussen het VO en de jeugdzorg.	Wmo-adviesraad Oegstgeest	Eens	Geen.

7. De gemeente als regisseur

Nr.	Inhoud Reactie	Naam organisatie/persoon	Beantwoording	Wijziging in beleidsplan
7.a	Zie eerdere opmerkingen over de noodzaak van een organisatorische en randvoorwaardelijke infrastructuur om processen te kunnen realiseren.	Cardea	Eens. Dit heeft in 2014 onze volledige aandacht.	Geen.

7.1 Opdrachtgeverschap

Nr.	Inhoud Reactie	Naam organisatie/persoon	Beantwoording	Wijziging in beleidsplan
7.1.a	De gemeente is niet alleen regisseur, maar de gemeenteraad moet ook controleren en toezicht houden op financiën. Deze rol ontbreekt in het beleidsplan. Mag de gemeenteraad op nog meer aspecten toezicht houden? Rol ministeries benoemen? Rol Inspectie van de Jeugdzorg, Ombudsman, Kinderombudsman, sociaal raadsman/vrouw t.a.v. functioneren jeugd- en gezinsteam en bescherming persoonsgegevens Kwaliteitseisen van een Jeugd & Gezinsteam	Bureau Jeugdzorg Zuid-Holland	Het klopt dat de gemeenteraad de kaders stelt en toezicht houdt op kwaliteit en financiën. Dit geldt voor al het gemeentelijke beleid en is daarom niet specifiek opgenomen. Momenteel wordt landelijk gewerkt aan kwaliteitseisen, rol van de inspectie etc. Wij volgen dit en vertalen dit naar onze regio. Het is ons niet duidelijk wat u met de rol van de ministeries bedoelt. Deze wordt zeer marginaal.	Geen.
7.1.b	Voor specialistische functies kan aansluiting worden gezocht bij Midden Holland. Hoe verhoudt zich dit tot de geplande samenwerking met Haaglanden, m.n. van de gemeente Voorschoten en de daar gevestigde zorgaanbieders?	ZP Jeugd Holland Rijnland	Voorschoten sluit vanaf 2016 aan bij de regio Haaglanden, dus vervalt binnen de regio Holland Rijnland.	Voorschoten vervalt op het voorblad.
7.1.c	Tabel: de onderdelen kennen een onbekende indeling en onderscheid. Ons voorstel is om intensieve / specialistische zorg als verzamelnaam te hanteren. Hieronder vallen dan vormen van specialistische ambulante hulp en behandeling, gespecialiseerde daghulp, residentiële zorg, pleegzorg en de crisishulp.	Cardea	Eens.	De tabel is aangepast.
7.1.d	Er is een prima en zeer bruikbare handreiking verschenen van (o.a.) de VNG 'Sturing en bekostiging van de tweede lijn'. Wij denken dat we hiermee in de regio ons voordeel kunnen doen.	Cardea	Dank voor uw tip. De handreiking is ook bij ons bekend en zal gebruikt worden bij de verdere invulling van het regionaal opdrachtgeverschap.	Geen.
7.1.e	Er wordt gestreefd naar integrale hulp, echter, deze hulp moet komen uit het versnipperde veld van aanbieders. De aanbieders staan daarvoor medewerkers af in het Jeugd- en	Wmo adviesraad Leiderdorp	In de menukaart bij het regionale transitiearrangement is vastgelegd dat de aanbieders het aanbod kritisch bekijken	Geen.

	gezinsteam. Vraag is in hoeverre één soort hulp kan worden verkregen bij meerdere aanbieders. Indien dat het geval is, is er overlap in de taakstelling van de verschillende aanbieders. De raad adviseert na te (doen) gaan in hoeverre er overlap is in taakstelling bij de aanbieders en de hulp zo te organiseren dat de verschillende aanbieders op elkaar aansluiten en moeten samenwerken om tot het gewenste resultaat te komen. Het CJG en de jeugd- en gezinsteams werken "voorlopig" vanuit de moederorganisatie waar de teamleden werkzaam zijn. De raad adviseert de term "voorlopig" nader te definiëren teneinde de verschillende samenwerkende organisaties te dwingen zich te beraden op de personele en inhoudelijke consequenties van de nieuwe werkwijze.		en ontdubbelen. Dit zal de komende tijd uitgewerkt worden. Zie ook de beantwoording bij o.a. 5.3. Een netwerkconstructie is niet altijd voldoende voor werkelijke integrale zorg. Daarom is het ook niet ondenkbaar dat er op termijn een nieuwe organisatie ontstaat. De huidige aanbieders zijn hiervan op de hoogte. Uiteraard verdient dit zorgvuldige uitwerking.	Geen.
7.1.f	Daar waar wordt gesproken over de inhoudelijke en financiële verantwoordelijkheid van gemeenten voor het hele jeugdhulpstelsel zal het vermoedelijk niet gaan om de cliënt inhoudelijke verantwoordelijkheid, omdat opdrachtgevers niet persoonlijk aansprakelijk gesteld kunnen worden, de kennis niet bezitten en geen eed afleggen.	F.R. Langerijs, MHA, kinderarts	Eens.	De tekst is aangepast.
7.1.g	Gemeenten kunnen een krachtige regisseur zijn, richting cliënt/consument, richting zorgverleners of richting verzekeraars? Het is de bedoeling, dat de jeugd- en gezinsteams zelf specialistische zorg kunnen "inkopen". Zij worden voor dit deel dus budgethouder en onderhandelaar naar de "kleine aanbieder". Hier wordt ingezet op effectiviteit, volumebeheersing en preventie. Zo te lezen zal dat in mijn geval om contracteren gaan met een juridisch afdwingbare prestatie. Hoe verhoudt zich dit met mijn professionele plichten en rechten? Ook de mededeling, dat mijn eventuele deskundigheid "erbij" gehaald wordt en er niet verwezen gaat worden roept bij mij vragen op richting kwaliteit en verantwoordelijkheid. Kinderen (in de groei) kunnen bijv. niet een vaste dosering medicatie krijgen.	F.R. Langerijs, MHA, kinderarts	Ook de arts kan verwijzen naar alle jeugdhulp. De voorwaarden waaronder dat plaatsvindt is een belangrijk onderwerp om in 2014 nader uit te werken met de medische branche. Gesprekken hierover zijn reeds gaande.	Geen.

7.1.h	In de 2e alinea wordt de complexiteit van de verandering beschreven naast de verschillende niveaus waarop deze verandering zou moeten plaats vinden en wordt gesteld dat voor het slagen van het traject een scherpe sturing en opdrachtgeverschap noodzakelijk is. Het Platform onderschrijft deze constatering en adviseert daarom in het plan de gewenste sturing en het noodzakelijke opdrachtgeverschap nader te specificeren. De noodzakelijke sturingsparameters dienen op de verschillende organisatorische niveaus duidelijk te zijn. Tijdens informatie bijeenkomsten is gesproken van sturing op kernwaarden. Dan dient duidelijk te zijn, voor aanvang van de verandering, op welke kernwaarden gestuurd zal worden en hoe dit geconcretiseerd en uitgevoerd zal worden. Als bij een dergelijk omvangrijk verandertraject de "neuzen niet in dezelfde richting staan" wordt een onnodig en vermijdbaar risico genomen. Het Platform adviseert dus in het plan de uitgangswaarden, of kernwaarden, vooraf duidelijk te omschrijven waarbij een belangrijke bijdrage van alle betrokken partijen gewenst is.	WMO-Adviesplatform gemeente Teylingen	Eens. Dit is een belangrijk onderwerp binnen het regionaal opdrachtgeverschap dat de komende maanden uitgewerkt wordt.	Geen.
7.1.i	Vanuit de positie van "De gemeente als regisseur" adviseert het Platform te verduidelijken waar of wie in dit transitieproces volgt of de juiste cultuurveranderingen opgepakt, c.q. geëntameerd worden en wie (regionale overview) gemeenten stuurt die daarin achterblijven. Zwakke schakels in een dergelijk proces kunnen het regionale evenwicht verstoren. Het Platform adviseert daarbij na te denken over het vaststellen van cultuurindicatoren voor dit proces. Om de cultuurverandering te realiseren is het van cruciaal belang om duidelijk te omschrijven welk ander gedrag men dan wil zien op de verschillende niveaus en bij de verschillende partijen. De verschillende betrokken partijen hebben allen jaren gewerkt vanuit hun eigen cultuur, met hun eigen visie en hun eigen methodieken. Het is onwaarschijnlijk dat er fundamentele veranderingen zullen plaatsvinden als niet duidelijk is wat gewenst is en hoe dit eruit ziet. Volgens een organisatiedeskundige is "veranderen als een treinreis met je rugzak. In het begin stap je op de trein om je reis te beginnen, je weet waar je naar toe gaat	WMO-Adviesplatform gemeente Teylingen	Een transitie en transformatie vragen om gerichte sturing op alle aspecten. Dat vraagt om massa, een scherpe visie, duidelijke kwaliteitseisen en indicatoren en goede monitoring. Gemeenten in Holland Rijnland zullen dit dan ook grotendeels op regionaal niveau aansturen. De komende maanden wordt dit regionale opdrachtgeverschap concreet uitgewerkt.	Geen.

	maar onderweg heb je de mogelijkheid om een veelheid van paden te volgen " Dit plan kondigt wel aan dat we op reis gaan, maar het is nog onduidelijk waar we naar toe gaan. Het artikel "Van kernwaarden tot gedrag" kan hierbij wellicht behulpzaam zijn: http://www.managementsite.nl/41231/organisatiecultuur/kernwaarden-tot-gedrag.html			
7.1.j	De Wmo-adviesraad is van mening dat het aanstellen van een regisseur per gemeente gewenst is en dat daarnaast het aanstellen van regionaal een onafhankelijke procescoördinator met een duidelijke opdracht aan te raden is; dit omdat een dergelijk proces met zoveel partijen niet vanzelf zal gaan.	Wmo adviesraad Kaag en Braassem	Zie de beantwoording hierboven.	Geen.
7.1.k	De Wmo-adviesraad mist hier aan wie verslag gedaan moet worden: regionaal, gemeentelijk? Graag aanvulling, met daarbij een bepaling dat dit verslag tevens ter informatie dient te worden gestuurd aan de Wmo-adviesraad.	WMO adviesraad Kaag en Braassem	Beide. Er wordt een voorstel uitgewerkt over kwaliteitseisen, indicatoren (regionaal en lokaal) en monitoring. Daarbij kan de verantwoording regionaal plaatsvinden (dit om administratieve druk te voorkomen), maar daarbij moeten de lokale gegevens wel zichtbaar zijn.	Geen.

7.2 Samenwerkingsmodel

Nr.	Inhoud Reactie	Naam organisatie/persoon	Beantwoording	Wijziging in beleidsplan
7.2.a	Contractering van zorgaanbieders binnen pijler 4 (specialistische zorg) zal medio 2014 moeten plaatsvinden. Wij maken ons zorgen over het krappe tijdspad gezien het RTA waaruit blijkt hoe beperkt wij als vrijgevestigde zorgaanbieders in beeld zijn. Ondanks het meewerken aan enquêtes en het aanleveren van (financiële) informatie tbv het RTA blijken slechts een zeer beperkt aantal praktijken van onze groep in beeld te zijn. Hierbij is onduidelijk op basis van welke criteria praktijken wel of niet een plek hebben gekregen. Een zeer onwenselijke situatie die de schijn van willekeur met zich meebrengt. Aandacht hiervoor is noodzakelijk.	ZP Jeugd Holland Rijnland	In het RTA zijn de praktijken opgenomen die zich aangemeld hebben. We begrijpen dat er veel meer zijn. Daarom is het huidige budgetbedrag (2012) dat naar vrijgevestigden gaat in het RTA wederom gereserveerd voor vrijgevestigden. Bij de uitwerking van opdrachtgeverschap en contractering worden nadere afspraken gemaakt.	Geen.
7.2.b	Het voornemen is dat de deelnemende gemeenten in 2014 beginnen met contracteren. De raad adviseert hierbij dat de deelnemende gemeenten hun mogelijk verschillende contractmodellen en voorwaarden stroomlijnen teneinde tegenover de aanbieders met één mond te kunnen spreken.	Wmo raad Leiderdorp	Eens. Gemeenten zullen het overgrote deel in gezamenlijkheid regionaal contracteren. Dit regionaal opdrachtgeverschap wordt de komende maanden uitgewerkt, zowel het financieel organisatorische en juridische aspect, als de te contracteren hulp zelf.	Geen.
7.2.c	Ontwikkel regionale aanpak voor preventie en vroegsignalering op regionaal niveau voor gemeenten die daar gebruik van willen maken. Ondersteun op regionaal niveau de gemeenten bij hun lokale regiefunctie en uitvoering.	Wmo-adviesraad, gemeente Oegstgeest	Wij beschouwen dit in eerste instantie als een lokale taak. Daarnaast zijn er al diverse regionale preventieve trajecten op het gebied van opvoedingsondersteuning binnen de jeugdgezondheidszorg etc. Er is dus al veel aanwezig. Het is zaak die in goede samenhang te brengen op lokaal niveau.	Geen.

7.3 Bekostigingsmodel

Nr.	Inhoud Reactie	Naam organisatie/persoon	Beantwoording	Wijziging in beleidsplan
7.3.a	De bekostiging van de zware specialistische zorg kan fors terug gedwongen worden door inzet van specialistische begeleiding alvorens er over gegaan wordt tot opname. Nu is de voorliggende zorg (ook opnames) voorliggend op AWBZ begeleiding. De afgelopen jaren is gebleken dat veel opnames voorkomen kunnen worden door tijdige intensieve thuisbegeleiding. Dit aanbod wordt niet geleverd door de huidige 'grote' aanbieders (zij zijn de huidige voorliggende zorg). Om kosten te besparen en cliënten/gezinssystemen in hun eigen omgeving en eigen kracht te laten of te zetten, is contracteren van begeleidingsinstanties juist essentieel. Gezamenlijk met poliklinische inzet van specialistische zorg kan deze verbeterslag gemaakt worden.	Prodeba	Ook wij zien ontschotting van de budgetten als grote kans om de kwaliteit van de hulp te verbeteren en tegelijk kosten te besparen.	Geen.
7.3.b	Kan een ouder met PGB c.q. PVB een eigen hulpverlener hebben?	Wmo Adviesraad Hillegom	Een pgb is ook in de nieuwe wet mogelijk maar wordt wel aan voorwaarden en kwaliteitseisen verbonden. Het vraagstuk van Pgb´s wordt samen met het WMO traject uitgewerkt.	Geen.

7.3.1 Jeugd- en gezinsteams en populatiebekostiging

Nr.	Inhoud Reactie	Naam organisatie/persoon	Beantwoording	Wijziging in beleidsplan
7.3.1.a	We willen graag benadrukken dat de J&G teams weliswaar een gemeentelijk inbedding hebben, maar ook een horizontale / regionale cohesie kennen. Dit is van belang in het kader van actueel houden van methodische kennis en voor het waarborgen van een redelijke eenduidigheid van werkwijze en procedures. Dit is weer in het belang van het waarborgen van het gelijkheidsprincipe voor de burger.	Cardea	Volkomen mee eens, en dat is ook de reden dat we gaan werken met regionaal werkende coaches en intervisie. Overigens zit de gelijkheid voor burgers er vooral in dat er zoveel mogelijk maatwerk wordt geleverd, en eenzelfde type vraag dus tot verschillende oplossingen kan leiden.	Geen
7.3.1.b	Overweeg gezamenlijk financieren van lokale preventie en vroegsignalering en van de gebiedsgerichte jeugd- en gezinsteams voor de gemeenten die hiervan gebruik willen maken.	Wmo-adviesraad, gemeente Oegstgeest	Eens. Het bekostigen en contracteren van de teams zal regionaal geschieden. Een deel van de lokale preventie en vroegsignalering is ook al regionaal en lokaal beleid. We willen voorkomen dat, als elke gemeente los contracteert en financiert, er een enorme bureaucratie ontstaat met bijbehorende kosten en daarmee minder geld naar de werkelijke hulp gaat.	Geen.
7.3.1.c	Het Platform adviseert om de betekenis van de term populatie in deze alinea scherper te definiëren. Wordt hier de doelgroep bedoeld of het aantal inwoners per gemeente? En wat is de te hanteren peildatum?	WMO-Adviesplatform gemeente Teylingen	Dit zal een mix van factoren zijn, niet alleen aantallen, maar ook de huidige cliëntencijfers etc. Dit wordt nader uitgewerkt en is deels ook een lokale zaak.	Geen.

7.3.2 Solidariteit en risicospreiding

Nr.	Inhoud Reactie	Naam organisatie/persoon	Beantwoording	Wijziging in beleidsplan
7.3.2.a	Maak een verdeelsleutel betreffende solidariteit en risicospreiding op basis van objectieve kenmerken van de bevolking.	Wmo-adviesraad, gemeente Oegstgeest	Dit wordt de komende maanden uitgewerkt. Uw optie is een van de mogelijkheden.	Geen.
7.3.2.b	Opdrachtgeverschap: "daarbij wordt een totaalbedrag afgesproken, gebaseerd op"; door wie wordt dat totaalbedrag afgesproken? "verantwoording vindt o.a. plaats …"; De Wmo-adviesraad adviseert hier nog eens goed naar te kijken en een en ander toe te lichten, zodat de hiervoor gestelde vragen worden beantwoord en de twijfels worden weggenomen.	Wmo adviesraad Kaag en Braassem	Er zal een budgetmodel worden opgesteld op basis van objectieve populatiegegevens in combinatie met cijfers over huidig gebruik. Dit wordt nog verder ontwikkeld.	Geen.
7.3.2.c	Solidariteit en risicospreiding: Gelet op het belang adviseert de Wmo-adviesraad om het voornemen wat krachtiger te formuleren en er een tijdstip aan te koppelen.	Wmo adviesraad Kaag en Braassem	Dit wordt het eerste kwartaal van 2014 uitgewerkt.	Geen.

7.3.4 Keuze van aanbieders

Nr.	Inhoud Reactie	Naam organisatie/persoon	Beantwoording	Wijziging in beleidsplan
7.3.4.a	Over de plaats van kleine zorgaanbieders wordt nog geen enkele inhoudelijke uitspraak gedaan. Deze voortdurende onzekerheid maakt het onmogelijk voor ons om te anticiperen op ontwikkelingen. Ook vrijgevestigden hebben te maken met frictiekosten en (financiële) verplichtingen. Goed ondernemerschap vraagt een vooruitziende blik en de flexibiliteit om in te springen op veranderende omstandigheden. Op deze manier wordt onze groep echter onwenselijk lang in het ongewisse gelaten. Wij dringen aan op spoedige transparantie over welke kant het op gaat.	ZP Jeugd Holland Rijnland	We begrijpen uw zorg. De relatie met vrijgevestigden is een belangrijk onderwerp o.a. in de proeftuinen. Voor 2015 zal de continuïteit van zorg ook bij vrijgevestigden gegarandeerd zijn zoals wettelijk verplicht is en is verankerd in ons RTA. Het is een goede zaak dat u als vrijgevestigden onderlinge samenwerking hebt gezocht. Dat maakt het maken van afspraken en het voeren van overleg beduidend eenvoudiger. Dank daarvoor.	Geen.
7.3.4.b	In 2014 volgt er nog een advies wat te doen met kleine aanbieders. Dat is erg laat omdat in 2015 er al gestart gaat worden. Een advies is geen besluit. Er is op dit moment enorm veel uitstroom van PGB naar ZIN. En ook op ZIN (Zorg in Natura) wordt erg gekort.	Zorgbureau ABC Gezinsbegeleiding B.V.	Eens, hierover zal het eerste kwartaal meer duidelijkheid komen bij de invulling en uitwerking van het regionaal opdrachtgeverschap. Een pgb is ook de nieuwe wet mogelijk, maar wordt aan allerlei voorwaarden gebonden. Zie ook de beantwoording hierboven.	Geen.
7.3.4.c	Zal er geen wildgroei komen van zelfstandige hulpverleners?	Wmo Adviesraad Hillegom	Aan alle aanbieders worden kwaliteitseisen gesteld. Het is de vraag of gemeenten met een oneindig en groeiend aantal hulpverleners in zee willen gaan. Dit wordt de komende maanden verder uitgewerkt.	Geen.
7.3.4.d	De Wmo-adviesraad adviseert het mogelijk te maken dat de relatie tussentijds beëindigd kan worden bij het door professionals duidelijk blijven vooropstellen van bet eigen organisatiebelang en onvoldoende afstappen van de organisatie-eigen werkwijzen en afwegingen	Wmo adviesraad Kaag en Braassem	Eens. We zullen kwaliteitseisen stellen aan alle aanbieders en daar scherp op toezien.	Geen.

7.3.4.e	Zoals aangegeven wordt de keuze gemaakt voor de bestaande grote aanbieders voor drie jaar. Toch is de Wmo-adviesraad van mening dat indien een aanbieder zich meldt, die een positief wezenlijk andere werkwijze en kennis heeft te bieden, in dat geval bezien dient te worden of inschakeling mogelijk is; dit kan in het belang zijn van de cliënten.	Wmo adviesraad Kaag en Braassem	Uw vraag is niet met zekerheid te beantwoorden. Het gaat niet alleen om *wie* het doet maar vooral om *wat* we doen. We zijn enerzijds voor een gevarieerd aanbod, maar willen ook de huidige wildgroei en versnippering van het aanbod beperken.	Geen.
7.3.4.f	De Wmo-Adviesraad adviseert hierbij duidelijk aan te geven per wanneer de bestuurders hieraan zijn gehouden, dus uiterlijk met ingang van bet jaar 2015. Mocht achteraf blijken dat dit toch niet het geval is, moet hierop een sanctie staan. Geadviseerd wordt deze sanctie te benoemen.	Wmo adviesraad Kaag en Braassem	Dit zal een van de kwaliteitseisen voor contractering zijn en geldt zoveel als mogelijk per 1/1/2015.	Geen.
7.3.4.g	Toegang tot dossier: De Wmo-adviesraad adviseert op te nemen dat - en op welke manier- de ouder/jeugdige toegang heeft tot het eigen (zorg)dossier. Wellicht is een mogelijkheid dat dit loopt via de website van de eigen gemeente	Wmo adviesraad Kaag en Braassem	Een belangrijk punt. Het moet voor cliënten mogelijk toegang te hebben tot het eigen dossier. Dit is mede afhankelijk van de te kiezen ict applicatie. De manier waarop dat gebeurt werken we de komende maanden nader uit.	Geen.

8. Kwaliteit

Nr.	Inhoud Reactie	Naam organisatie/persoon	Beantwoording	Wijziging in beleidsplan
8.a	Bij het bespreken van het begrip kwaliteit wordt nergens gerefereerd aan de wettelijk vastgelegde bepalingen binnen de wet BIG en de WGBO, de belangrijkste wetgevende kaders binnen de Jeugd GGZ. Daarnaast wordt gesproken over het meten van de effectiviteit van de hulp. Binnen de jeugd GGZ is daar de afgelopen jaren al veel ervaring mee opgedaan middels de ROM (Routine Outcome Monitoring). Ook een groot deel van onze vrijgevestigde zorgaanbieders maakt gebruik van ROM en cliënttevredenheidsvragenlijsten.	ZP Jeugd Holland Rijnland	Dank voor deze waardevolle toelichting, we zullen hier bij de uitwerking rekening mee houden.	De tekst is hierop aangevuld.
8.b	De raad vindt kwaliteit voor gebruikers van de jeugdzorg een hoog goed. De resultaten van de kwaliteitsmetingen zal de raad met grote aandacht volgen en desgewenst nader over adviseren	Adviesraad WMO Leiden	Wij betrekken u hier als wmo adviesraden graag bij.	Geen.
8.c	Bij de voornemens willen wij graag benoemd zien, dat ook of met name kwaliteitseisen vanuit cliënt perspectief opgenomen worden in de kwaliteitseisen en prestatie-indicatoren. (bereikbaarheid en beschikbaarheid van de hulpverlener, continuïteit van hulp/klik met de hulpverlener, (mede) beheer eigen dossier, goed informatie voorziening e.d.)	Clientenraad Cardea	Dat wij het cliënt-perspectief inderdaad centraal stellen mag blijken uit zowel onze visie, maar ook uit de manier waarop we de onderwerpen 'cliënt en kwaliteit' samen met jeugdigen, ouders en belangenbehartigers uit gaan werken.	Geen
8.d	Wij zijn verheugd dat er een sterke nadruk wordt gelegd op kwaliteit van de zorg en een goede kwaliteitsmeting. Wij spreken de hoop uit dat cliënten, zowel jongeren als ouders, ook bij deze metingen en dit proces betrokken worden op verschillende niveaus.	Zorgbelang Zuid-Holland	Dat is in ieder geval duidelijk ons voornemen.	Geen.

8.1 Landelijke kwaliteitseisen

Nr.	Inhoud Reactie	Naam organisatie/persoon	Beantwoording	Wijziging in beleidsplan
8.1.a	Een verklaring omtrent gedrag (VOG) is volgens de Raad ook gewenst voor vrijwilligers, indien een jeugdorganisatie daarmee werkt.	Wmo Adviesraad Leiden Wmo Adviesraad Katwijk	Naar ons idee is dit ook nu reeds het geval. Een VOG zal breed moeten gelden binnen het jeugddomein. Wel weten we dat de kosten voor een VOG bij vrijwilligersorganisaties soms een probleem kunnen zijn.	Geen.
8.1.b	Het Platform verzoekt om aandacht voor het aspect van integere en veilige dienstverlening. Hiermee wordt bedoeld dat de dienstverlening in het kader van de jeugdwet niet onder druk of dwang tot stand mag komen en dat er aandacht is voor de veiligheid van medewerkers in de uitvoering. Op dit aspect is visie nodig alsmede protocollen, registratie en een methode waarbij opschorting en zonodig staking van dienstverlening toegepast kunnen worden.	WMO-Adviesplatform gemeente Teylingen	Dank voor het benoemen van dit aspect. Gelukkig is er ook nu al bij organisaties aandacht voor dit onderwerp, al verschilt dat mogelijk per sector.	Geen.

8.2 Gemeentelijke kwaliteitseisen

Nr.	Inhoud Reactie	Naam organisatie/persoon	Beantwoording	Wijziging in beleidsplan
8.2.a	Een HKZ-certificatie geeft op papier de eisen waaraan goede zorg moet voldoen; echter, er worden geen richtlijnen gegeven voor de controle op de zorg. De raad adviseert dan ook een Prezo-certificaat (Prestatie geleverde Zorg) te eisen; in dit certificaat wordt naast de kwaliteitseisen ook controle op de kwaliteit van de geleverde zorg vereist.	Wmo raad Leiderdorp	Dank voor deze suggestie. Wat dit onderwerp betreft zal het zoeken zijn naar kwalificaties die ondersteunend zijn in het leveren van goede kwaliteit, en die tegelijkertijd niet al te bureaucratisch zijn.	Geen.
8.2.b	Er moet een goed systeem komen voor opschalen (bijv. wanneer gevraagde hulp niet wordt geboden)	Stuurgroep Integraal Jeugbeleid van de Gemeente Oegstgeest	Dat is zo, en daarom gaat wij dit in 2014 ontwikkelen. Mogelijk kunnen wij op enig moment bij u toetsen of we op de goed weg zitten.	Geen.
8.2.c	De Raad onderschrijft hetgeen wordt beschreven over de HKZ-certificering, namelijk een HKZ-certificering hoeft niet te leiden tot betere zorg. Kwaliteit moet namelijk niet alleen op papier maar ook in de praktijk voor de cliënt gewaarborgd zijn.	Wmo Adviesraad Leiden Wmo Adviesraad Katwijk	Dank voor deze steunende opmerking.	Geen.
8.2.d	Opschaling bij escalatie: voor het onderwijs is dat uiteindelijk de directeur van het Swv	Samenwerkingsverbanden Duin- en Bollenstreek, Midden-Holland, en PPO Reformatorisch	Dank voor deze aanvulling.	Geen.

Bijlage 1

Nr.	Inhoud Reactie	Naam organisatie/persoon	Beantwoording	Wijziging in beleidsplan
Bijl. 1a	Ons kind, ons plan… ook ons geld? Mag het gezin bepalen welke zorgaanbieder wordt gekozen? Wordt er alleen aan het gezin gerapporteerd? De ervaring leert dat wie betaalt, ook bepaalt.	Bureau Jeugdzorg Zuid-Holland	Uiteraard zitten hier grenzen aan, maar wij begrijpen heel goed de strekking van dit advies van cliënten en zullen hier bij de uitwerking gezamenlijk invulling aan geven.	Geen.

Bijlage 2

Nr.	Inhoud Reactie	Naam organisatie/persoon	Beantwoording	Wijziging in beleidsplan
Bijl. 2a	Niet alleen de privacy van ouders moet worden gewaarborgd maar ook de privacy van jongeren! Niet alleen toestemming van ouders is nodig voor gegevensuitwisseling maar ook van de jongere zelf.	ZP Jeugd Holland Rijnland	Een heel terechte opmerking, en wij gaan er van uit dat dit in het advies ook zo bedoeld is.	Geen.
Bijl. 2b	In de bijlage wordt gesproken van 'Nazorg'. Er is een enorme lacune in de zorg voor jongeren van 18-23 jaar. Het bieden van goede begeleiding op school (MBO/HBO/ BBL) en stage schiet enorm te kort. Dat geeft veel problemen thuis. Goede toeleiding en begeleiding naar stage/onderwijs geeft aanzienlijk minder probleemgedrag. GGZ (kinderen en Jeugd) en BJZ zijn hier niet op ingesteld. Geven ze ook zelf toe. Middels een trekkingsrecht zou je dat kunnen ondervangen of als onderdeel van 1 kind/ 1 plan.	Zorgbureau ABC Gezinsbegeleiding B.V.	Eens, eerder is al verschillende keren gesproken over het feit dat de zorg niet ophoudt na het 18e jaar. De tekst van het beleidsplan is hierop aangepast, zie o.a. bij 1.2 e	Geen in deze bijlage
Bijl. 2c	Wat vinden jongeren en ouders belangrijk? Bij punt 6 wordt het belang van privacy benadrukt. De Wmo-adviesraad mist dit in bet stuk als apart onderdeel en verzoekt een en ander goed te regelen en hieraan nadrukkelijk aandacht te besteden	Wmo adviesraad Kaag en Braassem	In de uitwerking zal het punt van privacy uiteraard een belangrijke rol spelen. Overigens is dit ook nu al voor professionals een belangrijk uitganspunt in handelen.	Geen.

Bijlage 3

Nr.	Inhoud Reactie	Naam organisatie/persoon	Beantwoording	Wijziging in beleidsplan
Bijl. 3a	Punt 2. Kinderopvang kan ouders ondersteuning bieden bij de opvoeding. In het contact met ouders is er veel ruimte voor opvoedingsvragen. Wij bieden ook ouderavonden aan gericht op opvoeding en het positief omgaan met kinderen.	De Kinderhaven Kindkracht 0/12	Wij waarderen deze ondersteunende rol van voorschoolse voorzieningen.	Geen.
Bijl.3b	Gezien de centrale rol die het CJG gaat spelen, is het juist voor het CJG van belang dat zij een goed overzicht hebben van het totaal hulpaanbod in de regio en wijk. De ervaring leert echter dat vaak gebruik gemaakt wordt van vaste verwijslijnen gebaseerd op persoonlijke voorkeuren (van medewerkers). Een goede sociale kaart waar gezinnen ook zelf zicht op hebben inclusief alternatieve mogelijkheden naast de voorkeuren van CJG-medewerkers lijkt ons noodzakelijk om gezinnen werkelijk een regie-functie te kunnen geven.	ZP Jeugd Holland Rijnland	Een sociale kaart gaat erg uit van het huidige systeem dat ingrijpend zal wijzigen. Voor de jeugd- en gezinsteams/CJG moet het duidelijk zijn welke hulp ingezet kan worden.	Geen.

Bijlage 4

Nr.	Inhoud Reactie	Naam organisatie/persoon	Beantwoording	Wijziging in beleidsplan
Bijl. 4a	Een opmerking ten aanzien van bijlage 4, waar op blz. 46, 3e gedachtestreepje wordt gesteld: Professionals de ruimte geven om gezaghebbend te opereren, om te zeggen 'zo gaan we het doen'. De Wmo-adviesraad heeft dit zo gelezen dat bedoeld wordt dat er met name ten opzichte van de gemeente een zekere handelingsbevoegdheid dient te zijn voor de professionals. Geadviseerd wordt om deze tekst te verduidelijken, zodat alle schijn wordt vermeden dat men hier beleid nastreeft dat acteert over de hoofden van de betreffende jongeren en ouders heen.	Wmo adviesraad Kaag en Braassem	Gezien het gevolgde gezamenlijke proces wordt deze tekst niet aangepast. We gaan er van uit dat onze visie, waarin juist jongeren en ouders centraal staan, zo duidelijk op verschillende plekken wordt geconcretiseerd dat de schijn van ‘acteren over hoofden heen’ afdoende vermeden wordt.	Geen.

Ontwikkelagenda van het Regionaal BeleidsplanTransitie Jeugdzorg van de gemeenten Lisse, Noordwijkerhout, Noordwijk, Teylingen, Katwijk en Hillegom

Inleiding

Het Regionale Beleidsplan Transitie Jeugdhulp Holland Rijnland is de basis van deze ontwikkelagenda. De beleidsvoornemens uit dit beleidsplan, voor de verschillende onderdelen van de jeugdzorg die naar de gemeenten komen, zijn hiervoor het uitgangspunt. Voor een aantal van die voornemens geldt dat ze (deels) lokaal uitgevoerd gaan worden, deels subregionaal en een aantal wordt regionaal uitgevoerd. Gemeenten hebben veelal de taak van regievoerder. De uitvoering ligt grotendeels bij de organisaties die ons beleid uitvoeren.

De uitvoering van deze ontwikkelagenda wordt (subregionaal) opgepakt binnen de projectorganisatie 3D Duin- en Bollenstreek. Subregionaal is de samenwerking tussen de gemeenten Lisse, Noordwijkerhout, Noordwijk, Teylingen, Katwijk en Hillegom. Daar waar gesproken wordt over lokaal betekent dit de samenwerking tussen de Bollen 4 gemeenten (Noordwijkerhout, Teylingen, Lisse en Hillegom) en afzonderlijk de gemeente Katwijk en gemeente Noordwijk.

De onderstaande beleidsvoornemen vormen samen de ontwikkelagenda voor de komende jaren. De beleidskaders met bijbehorende financiële gevolgen worden de komende jaren aan de gemeenteraden voorgelegd. In de loop van 2014 (derde kwartaal) maken we aan de hand van deze lijst met onderwerpen, in overleg met onze maatschappelijke partners en adviesraden, een voorstel voor de (sub)lokale uitwerking. Per beleidsvoornemen wordt bekeken op welke wijze maatschappelijke partners, adviesraden, cliënten en raadsleden worden meegenomen bij de opstelling van het beleid en uitvoering.

Regionale beleidsvoornemens

Hieronder volgt een overzicht van de regionale beleidsvoornemens met daaronder cursief gedrukt de gevolgen voor het lokale of subregionale beleid.

1. **Proces**

   Regionaal beleidsvoornemen: Dit regionale beleidsplan vast te stellen en in 2014 een verordening en een aantal uitvoeringsplannen inclusief financiële paragrafen uit te werken.

   Voor het lokale deel van het Regionaal beleidsplan Jeugdzorg betekent dit dat de uitvoeringsplannen in onze subregio uitgevoerd moeten worden.

2. **Positie jeugdigen en ouders**

   - De regie van de hulp zoveel als mogelijk bij de cliënt te leggen
   - Uit te werken op welke wijze het (gezins) plan als beschikking kan fungeren
   - Zorg te dragen voor een goede regionale klachtenregeling
   - Zorg te dragen voor een regionale onafhankelijke vertrouwenspersoon, mogelijk in aansluiting op landelijke afspraken
   - Diversiteit en respect voor ieders achtergrond te eisen van onze aanbieders en de cliënt zoveel als mogelijk medezeggenschap te geven over de persoon van de hulpverlener

   Bij dit beleidsvoornemen zal de regionale samenwerking voor een groot deel volstaan.
   Het eerste punt: 'de regie bij de cliënt' is voor alle decentralisaties het uitgangspunt en zal ook lokaal en subregionaal leidend zijn.

3. **Jeugd- en gezinsteams**

   - In gezamenlijkheid te komen tot een dekkend netwerk van jeugd- en gezinsteams. Deze hebben een basisvorm, maar kunnen daarbinnen verschillen per gemeente
   - De werkzaamheden van de jeugd- en gezinsteams en die van de CJG's hangen nauw samen. We maken een stappenplan waarin we aangeven hoe we tot inhoudelijke en organisatorische integratie komen
   - Onderzocht wordt op welke wijze en onder welke voorwaarden de jeugd- en gezinsteams zelf specialistische zorg in kunnen zetten

   Voor het lokale deel van het Regionaal beleidsplan Jeugdzorg betekent dit dat de twee gemeenten die proeftuinen hebben (Lisse en Katwijk) onderzoeken de inbedding in de bestaande CJG's, rapporteren in de regionale overleggen (Ambtelijk Overleg CJG, Ambtelijk Overleg Jeugd) en zoeken afstemming met (Passend) onderwijs. In 2014 zal de voorbereiding plaatsvinden voor een dekkend netwerk van Jeugd- en Gezinsteams in de Duin- en Bollenstreek. Er moet aandacht zijn voor de integrale toeganggedachte (3 D

breed)en de samenwerking tussen de verschillende hulpverleners.
In het Op Overeenstemming Gericht Overleg Duin- en Bollenstreek zal de relatie jeugdzorg en onderwijs, m.n. de Jeugd- en gezinsteams, besproken worden. De uitwerking voor onze subregio zal in de projectorganisatie 3D Bollenstreek plaatsvinden.

4. **Advies- en Meldpunt Huiselijk geweld en Kindermishandeling**
   - Het in te richten AMHK te positioneren bij de GGD
   - Nauwe samenwerking te garanderen tussen AMHK, jeugd- en gezinsteams en Raad voor de Kinderbescherming
   - aansturing van het AMHK vanuit gemeenten te garanderen
   - de GGD organisatie onder regie van de gemeenten aan te passen op deze uitbreiding

   Bij dit beleidsvoornemen zal de regionale samenwerking voor een groot deel volstaan. Als het gaat om het gebruik van de meldcode kindermishandeling en huiselijk geweld, zijn de gemeenten regievoerder ook lokaal.

5. **Jeugdbescherming en -reclassering**
   - De uitvoering van de jeugdbescherming en de jeugdreclassering te beleggen bij gekwalificeerde instellingen met het huidige Bureau Jeugdzorg als hoofdaannemer dat samenwerkingsafspraken maakt met andere uitvoerders zodat hulpverlening aan speciale doelgroepen wordt gewaarborgd
   - De uitvoering van jeugdbescherming en jeugdreclassering in Holland Rijnland sluit naadloos aan bij het regionale jeugdhulpmodel, jeugd en gezinsteams en werken dus met 1Gezin1Plan
   - De overgang van vrijwillig naar gedwongen kader verloopt vloeiend, er ontstaan geen gescheiden zorgcircuits en er is een doorlopend zorgproces van preventie tot curatie en bescherming voor de cliënt

   Bij dit beleidsvoornemen zal de regionale samenwerking voor een groot deel volstaan.

6. **Gesloten jeugdzorg**
   - Een traject in de jeugdzorg plus is gericht op perspectief en terugkeer naar de eigen omgeving en herstel van het dagelijks leven (onderwijs etc.)

   Voor het lokale deel van het Regionaal beleidsplan Jeugdzorg betekent dit dat we de relatie moeten leggen tussen de gesloten jeugdzorg en de lokale opvang (ouders, jeugd- en gezinsteams, scholen etc.) in de gemeente van herkomst. Dat kunnen we in de Duin- en Bollenstreek op eenduidige wijze inrichten en afspreken met de actoren binnen het sociale domein, zoals het onderwijs, woningcorporaties, de Intergemeentelijke Sociale Dienst, dagbestedingsvoorzieningen, jeugd- en gezinsteams, etc.

7. **Relatie met veiligheidsketen**
   - De jeugd- en gezinsteams krijgen nauwe verbinding met de politie
   - De consequenties voor het JPT en JPP worden nader uitgewerkt
   - Veiligheidshuis, AMHK en jeugd en gezinsteams werken nauw samen op casusniveau. Daarbij moet er sprake zijn van 1 continu proces voor de cliënt
   - De diverse organisaties die nu een 24-uurs crisisdienst hebben wordt gevraagd met een voorstel om te komen tot een integrale 24-uurs crisisdienst
   - De mogelijke relatie van deze crisisdienst met plaatsingscoördinatie in zware residentiële voorzieningen te onderzoeken

   Voor het lokale deel van het Regionaal beleidsplan Jeugdzorg betekent dit dat de lokale contacten met de veiligheidsketen o.a. binnen de jeugd- en gezinsteams vorm moeten krijgen. Dat kan in de Duin- en Bollenstreek op eenduidige wijze ingericht en afgesproken worden (JPT en/of JPP, Veiligheidshuis etc).

8. **Toegang**
   - De toegang tot jeugdhulp te laten lopen via de jeugd en gezinsteams, huisartsen en medisch specialisten
   - Uit te werken aan welke voorwaarden het gezinsplan moet voldoen om als beschikking te kunnen dienen
   - Heldere afspraken te maken met artsen over financiering van hulp, triage en diagnostiek

   Voor het lokale deel van het Regionaal beleidsplan Jeugdzorg betekent dit dat we de bestaande contacten met huisartsen moeten benutten of nieuwe contacten moeten leggen. De relatie tussen de lokale CJG's/jeugd- en gezinsteams en de lokale huisartsen kan op eenduidige wijze vorm krijgen in de Duin- en Bollenstreek met gebruikmaking van de al bestaande lokale contacten, netwerken en relaties. Er moet aandacht zijn voor de integrale toeganggedachte (3 D breed)en de samenwerking tussen de verschillende hulpverleners.

9. **Onderwijs**

- De jeugd en gezinswerkers zijn nauw verbonden met alle vormen van onderwijs
- Ouders en/of jeugdige, het onderwijs en de jeugd en gezinswerker stellen een gezamenlijk hulpplan op volgens de principes van 1kind 1 gezin 1 plan en houden elkaar op de hoogte over de voortgang van de hulp uit dit plan
- Het plan omvat zowel de ondersteuning vanuit de school, jeugdhulp als andere ondersteuning vanuit het gemeentelijk domein
- Rondom dyslexiezorg wordt duidelijk afgesproken wat onder de zorg van onderwijs en de zorg van gemeenten valt
- De genoemde punten met het MBO bespreken en nader uit te werken
- Op subregionaal niveau wordt de ontwikkelagenda verder uitgewerkt

Voor het lokale deel van het Regionaal beleidsplan Jeugdzorg betekent dit dat jeugdzorg en Passend Onderwijs in het OOGO samenkomt. De ontwikkelagenda Passend Onderwijs bespreken we in het OOGO (vaststelling op 30 januari).
Dyslexiezorg vraagt een regionale aanpak ivm financiering maar zal in de uitwerking op Duin- en Bollenstreekniveau vorm krijgen (afspraken met de samenwerkingsverbanden, inzet dyslexiespecialist vanuit de samenwerkingsverbanden)

10. Gemeente als regisseur

- Gemeenten in Holland Rijnland bundelen hun krachten om de benodigde cultuur- en organisatieveranderingen en optimale efficiency en effectiviteit te realiseren
- Op termijn wordt onderzocht of het CJG en de daarin werkende jeugd- en gezinsteams in een nieuw te vormen organisatie moeten worden ondergebracht

Bij dit beleidsvoornemen zal de regionale samenwerking voor een groot deel volstaan.

11. Samenwerkingsmodel

- Zowel de jeugdhulp in het gedwongen kader, als de specialistische regionale jeugdhulp gezamenlijk op het niveau van Holland Rijnland te contracteren
-Voor de jeugd- en gezinsteams op regionaal niveau basisafspraken te maken met de aanbieders
- Te onderzoeken of dat gecombineerd kan worden met de inkoop van die onderdelen van specialistische ondersteuning binnen de WMO die op regionaal niveau wordt ingekocht
- In februari 2014 een voorstel op te stellen waarin wordt uitgewerkt:

welke taken door het regionaal opdrachtgeverschap worden uitgevoerd, welke deskundigheden dit vraagt, hoe dit het beste kan worden ingebed, vormgegeven en bekostigd

Bij dit beleidsvoornemen zal de regionale samenwerking voor een groot deel volstaan op dit moment. In de loop van 2015 is een lokale of subregionale uitwerking gepland.

12. Bekostigingsmodel

- Gemeenten bekostigen de inzet van jeugd- en gezinsteams
- We onderzoeken of de jeugd- en gezinsteams beschikking kunnen krijgen over zorgbudgetten of zorgvolumes op basis van bijvoorbeeld populatiebekostiging
- Er komt een regionaal voorstel over de wijze waarop gemeenten financieel samen willen werken op het gebied van solidariteit en risicospreiding
- Er komt een regionaal voorstel voor de wijze van financiering via contracteren of subsidiëring, mede op basis van landelijke afspraken en wettelijke voorwaarden

Voor het lokale deel van het Regionaal beleidsplan Jeugdzorg betekent dit dat, afhankelijk van de regionale afspraken, hier een subregionale versie van de bekostigingsafspraken moet komen waarin ook de inzet van PGB's en PVB's beschreven is.

13. Kwaliteitseisen

- In 2014 te komen tot een regionale set van kwaliteitseisen, bestaande uit een combinatie van landelijke en regionale kwaliteitseisen
- Deze kwaliteitseisen te vertalen in een set effect- en prestatie-indicatoren die gericht is op de inhoudelijke doelen van onze jeugdhulp
- De kwaliteitseisen en de verantwoording daarvan mogen niet leiden tot onnodige bureaucratie
- In 2014 een escalatiemodel uit te werken, inclusief afspraken rondom politieke verantwoording en de mate van betrokkenheid bij casuïstiek

Bij dit beleidsvoornemen zal de regionale samenwerking voor een groot deel volstaan.

De ontwikkelagenda van het Regionale Beleidsplan Jeugdzorg

1. **Preventief jeugdbeleid** (CJG)

In aansluiting op het regionaal op te stellen minimale basispakket preventie jeugdzorg, maken wij een lokale of subregionale versie van de zaken waar we in de Duin- en Bollenstreek extra aandacht aan willen besteden. Dat kan bijvoorbeeld gaan om opvoedondersteuning, vormgeven CJG's nieuwe stijl (met de jeugd- en gezinsteams), zorg en voorschoolse educatie in voor- en buitenschoolse voorzieningen of echtscheidingsproblematiek.

2. Lokale **uitvoeringstaken** van het Regionale Beleidsplan Jeugdzorg:

- vormgeven, bekostigen en aansturen van de jeugd- en gezinsteams;
- subregionale versie van de bekostigingsafspraken waarin ook de inzet van PGB's en PVB's beschreven is;
- De jeugd- en gezinsteamproeftuinen in Lisse en Katwijk en de uitkomsten van de pilot 'van indiceren naar arrangeren' van Noordwijk zijn de basis voor de nieuwe werkwijze in de Duin- en Bollenstreek;
- Ten behoeve van de toegang tot de jeugdhulp moeten de contacten met huisartsen benut worden. De relatie tussen de lokale CJG's/jeugd- en gezinsteams en de lokale huisartsen kan op eenduidige wijze vorm krijgen in de Duin- en Bollenstreek met gebruikmaking van de al bestaande lokale contacten, netwerken en relaties. Er moet aandacht zijn voor de integrale toeganggedachte (3 D breed)en de samenwerking tussen de verschillende hulpverleners;
- Dyslexiezorg vraagt een regionale aanpak i.v.m. financiering maar zal in de uitwerking op Duin- en Bollenstreekniveau vorm krijgen (afspraken met en bv inzet van de dyslexiespecialist vanuit het Samenwerkingsverband).

gemeente TEYLINGEN

VOORSTEL

OPSCHRIFT

Vergadering van maart 2014

Besluit nummer: 2014_Raad_00035

Onderwerp:
Doordecentralisatie Rijnlands Lyceum Sassenheim (RLS) - Besluitvormend

Beknopte samenvatting:
De gemeenteraad wordt gevraagd in te stemmen met het doordecentraliseren van onderwijshuisvestingsgelden van de gemeente naar het RLS per 1-1-2014. Hiermee komen we tegemoet aan de wens van het RLS om zelf over deze middelen te beschikken, gelijk aan de KTS. Voor de jaren 2014 tot en met 2017 is een ingroeiregeling overeengekomen zodat doordecentralisatie niet meteen leidt tot fors hogere uitgaven voor de gemeente.

Bestemd voor:
- Commissie Welzijn

DE GEMEENTERAAD

AANHEF

Bijgevoegde bijlage(n):
- Definitieve eindrapportage doordecentralisatie RLS (informatief)
- Begrotingswijziging doordecentralisatie RLS

MOTIVERING

Aanleiding en context:
Op 30 mei 2013 heeft de gemeenteraad gesproken over doordecentralisatie van onderwijsgelden. De raad heeft hierbij besloten dat, indien het bestuur van het RLS een aanvraag tot doordecentralisatie indient, het college van B&W hierover met de school in overleg gaat. Op 3 juni 2013 heeft de gemeente dit verzoek ontvangen. Vervolgens zijn wij met het RLS het gesprek hierover aangegaan met behulp van Ruimte OK, een bureau geïnitieerd door o.a. de VNG en de VO raad en met expertise op dit gebied.

Deze gesprekken hebben geleid tot een positief onderhandelingsresultaat. Dit onderhandelingsresultaat wordt nu ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd. Gevraagd wordt in te stemmen met doordecentralisatie van de onderwijshuisvestingsgelden naar het

RLS. Omdat deze middelen worden verlegd van gemeente naar schoolbestuur, neemt het schoolbestuur de restant boekwaarde van de gemeente over. De gemeenteraad wordt gevraagd hiervoor een gemeentegarantie af te geven, zodat het schoolbestuur deze lening kan aangaan bij het Ministerie van Financiën.

Beoogd resultaat:
Realiseren van doordecentralisatie van de onderwijsmiddelen van het RLS per 1-1-2014.

Argumentatie:
1.1 Het RLS heeft hierom gevraagd
Het RLS heeft een verzoek tot doordecentralisatie ingediend. Zij willen zelf beschikken over de gelden, zodat ze sneller dan nu in kunnen spelen op actuele ontwikkelingen en het gebouw daarop kunnen aanpassen. Op deze manier blijft het RLS een aantrekkelijke school voor leerlingen en leraren. Het RLS neemt alle huisvestingstaken van de gemeente over, te weten uitbreiding, nieuwbouw, vergoeding vandalismeschade, vergoeding gymnastiekonderwijs en de kosten voor verzekering en OZB.

1.2 De Wet op het Voortgezet Onderwijs (WVO) maakt dit mogelijk
In artikel 76v van de WVO is geregeld dat de gemeenteraad kan besluiten de gelden voor de onderwijshuisvesting door te decentraliseren.

1.3 Het past binnen de visie van de gemeente om op te treden als regisseur en facilitator
De gemeente wil randvoorwaarden stellen en de uitvoering waar mogelijk bij anderen, in dit geval het schoolbestuur, leggen. Het RLS en de gemeente worden een meer gelijkwaardig gesprekspartner.

1.4 Hiermee worden het RLS en de KTS gelijk behandeld
Sinds 2001 zijn door de voormalige gemeente Voorhout de onderwijsmiddelen van de KTS doorgedecentraliseerd. Hoewel het niet verplicht is, is het wel logisch beide scholen voor voortgezet onderwijs in de gemeente Teylingen gelijk te behandelen. Zowel gemeente als de KTS zijn positief over de doordecentralisatie. De KTS is in staat stap voor stap het gebouw te vernieuwen en snel aan te passen wanneer de samenleving daar om vraagt. Dit zou niet mogelijk zijn geweest als de gemeente het in eigen hand zou hebben gehouden, vanwege de bepalingen van de Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs.

2.1 Vanaf 2018 gaat doordecentralisatie meer kosten dan in de begroting is opgenomen
De meerkosten lopen op tot ongeveer € 400.000 (afhankelijk van het precieze leerlingenaantal, als het leerlingenaantal toeneemt, nemen de inkomsten in het gemeentefonds ook toe). De begroting moet hierop aangepast worden. Daar staat wel tegenover dat wij op termijn geen miljoeneninvestering meer hoeven te doen voor vervangende nieuwbouw (dit wordt bij huidig prijspeil geraad op ongeveer 22 miljoen euro). De reden dat de meerkosten zo hoog liggen is omdat we nu niet reserveren voor vervangende nieuwbouw op termijn (over ongeveer 25 jaar). Per saldo wordt het financieel meerjarenperspectief vanaf 2018 verslechterd met ongeveer € 400.000. Dit betekent dat de nieuwe gemeenteraad de opdracht heeft vanaf 2018 aanvullende bezuinigingen te vinden ter hoogte van € 400.000 bovenop de al voorziene bezuinigingen die nodig zijn om de meerjarenbegroting sluitend te krijgen.

3.1 Zonder gemeentelijke garantstelling kan een schoolbestuur alleen maar lenen bij commerciële banken
Om een maatschappelijke financiering te verkrijgen, vraagt het Ministerie van Financiën een gemeentelijke garantstelling voor de af te sluiten geldlening. Voor een financiering bij een

commerciële bank wordt een rente berekend die ligt tussen de 4,5% en 5,5%. In het treasurystatuut 2009 staat opgenomen dat de gemeente garanties uit hoofde van de 'publieke taak' mag verstrekken. Als voorwaarde wordt gesteld dat er vooraf informatie moet worden ingewonnen over de financiële positie en kredietwaardigheid van de betreffende partijen. Het schoolbestuur achten wij financieel voldoende gezond.

4.1 De afpraken moeten uitgewerkt worden in een overeenkomst dat de instemming van beide partijen kan verdragen
De gemeenteraad is op basis van artikel 76v van de WVO bevoegd het besluit tot doordecentralisatie te nemen. Het college is bevoegd ter uitvoering van dit besluit een contract met het schoolbestuur af te sluiten.

Alternatieven:
1. Niet doordecentraliseren
De gemeenteraad kan besluiten de onderwijsmiddelen niet door te decentraliseren. Doordecentralisatie is namelijk niet verplicht en er mag onderscheid gemaakt worden tussen schoolbesturen. Het RLS heeft dan niet de middelen om het gebouw aan te passen aan nieuwe ontwikkelingen. Volgens de Verordening heeft het RLS alleen recht op uitbreiding bij leerlingengroei of vervangende nieuwbouw. Daar is komende jaren geen sprake van. Voordeel van dit alternatief is dat dit niet leidt tot hogere kosten per 2018, maar pas rond 2035 wanneer vervangende nieuwbouw nodig is. Vanuit de afdeling Advies en Ondersteuning wordt gezien de hoge meerkosten die uit dit voorstel voortvloeien in relatie tot het sombere financiële meerjarenperspectief geadviseerd voor dit alternatief te kiezen.

2. Later een besluit nemen
De gemeenteraad wordt gevraagd nu een besluit te nemen. Dit besluit kan ook door de nieuwe gemeenteraad worden genomen bij de Kadernota, waarbij integrale afweging mogelijk is. Dit leidt wel tot langere onzekerheid bij het RLS en heeft als gevolg dat doordecentralisatie uitgesteld en mogelijk afgesteld wordt.

Kanttekening:
1. Doordecentralisatie kost vanaf 2018 de gemeente meer geld
Vanaf 2018 kost doordecentralisatie de gemeente ongeveer € 400.000 meer. Dit geld is niet beschikbaar binnen de onderwijsbegroting, waardoor dit uit de algemene middelen moet komen en er dus minder geld beschikbaar is voor andere zaken. Daar staat wel tegenover dat rond 2035 niet in een keer miljoenen beschikbaar gesteld hoeven worden voor vervangende nieuwbouw voor het RLS. Met andere woorden: de uitgaven worden gespreid.

Aanpak / uitvoering:
Na het besluit wordt een contract opgesteld en gaat de doordecentralisatie met terugwerkende kracht per 1-1-2014 in.
Het aanvragen van een lening met gemeentegarantie wordt door het RLS in gang gezet.

Participatie niveau:
Initiatiefnemer, Beleidseigenaar

Duiding participatie niveau:
Het RLS heeft het verzoek ingediend om te praten over doordecentralisatie. Samen hebben we Ruimte-OK ingehuurd als ondersteuning. Het eindresultaat heeft de instemming van beide partijen.

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

VOORSTEL

Besluitpunt 1:
In te stemmen met het doordecentraliseren van onderwijshuisvestingsgelden naar het RLS per 1-1-2014.

Besluitpunt 2:
In te stemmen met bijgevoegde begrotingswijziging en de bijbehorende meerkosten die zijn geraamd op € 400.000 vanaf 2018.

Besluitpunt 3:
In te stemmen met het verlenen van garantstelling ten behoeve van een maatschappelijke lening met een hoogte van € 1.734.289,- aan het schoolbestuur Stichting Rijnlandse Lycea bij het Ministerie van Financiën ten behoeve van de overname van de resterende boekwaarde.

Besluitpunt 4:
Opdracht te geven aan het college om het besluit tot doordecentralisatie uit te werken in een overeenkomst.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Maatschappelijke Ontwikkeling — Welzijn & Onderwijs

Financiële consequenties:
Voor de eerste vier jaren, 2014 tot en met 2017 wordt een vast bedrag overgemaakt, gelijk aan de huidige meerjarenbegroting, te weten:

2014 € 187.916
2015 € 181.389
2016 € 179.431
2017 € 177.472

Deze bedragen worden niet geïndexeerd.

Vanaf 2018 wordt een bedrag per leerling overgemaakt, vermenigvuldigd met het leerlingenaantal op 1 oktober van het voorafgaande jaar. Het bedrag per leerling was in 2013 € 387,23 (indexatie van dit bedrag wordt geraamd op 2% per jaar). Dit bedrag per leerling is gelijk aan het bedrag per leerling dat de KTS ontvangt. Volgens de laatste prognose is dat:

2018 € 580.000
2019 € 585.000
2020 € 580.000

Deze bedragen liggen jaarlijks ongeveer € 400.000 hoger dan wat we de komende vier jaren uitgeven aan het RLS. Hier staat tegenover dat de resterende boekwaarde van € 1.734.289 door het RLS worden overgenomen per 1-1-2014 en in een keer afgelost bij de gemeente. Hiermee verdwijnen deze kapitaallasten van de gemeentelijke begroting. Per saldo wordt het financieel meerjarenperspectief vanaf 2018 verslechterd met ongeveer € 400.000. Dit betekent dat de nieuwe gemeenteraad de opdracht heeft vanaf 2018 aanvullende bezuinigingen te vinden ter hoogte van € 400.000 bovenop de al voorziene bezuinigingen die nodig zijn om de meerjarenbegroting sluitend te krijgen.

Toelichting:
Collegeprogramma en raadsprogramma
Doordecentralisatie past binnen het streven naar regisseren, participeren en samenwerken.

STEMMING

Ontwerpbesluit door de gemeenteraad in vergadering van 13 maart 2014

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- Begrotingswijziging doordecentralisatie RLS

Aldus besloten in de raad van 13 maart 2014

de raad van de gemeente Teylingen,

de griffier, de voorzitter,

R. van Dijk Anne Lize E.C. van der Stoel

Gemeente Teylingen	Raming van baten en lasten	Provincie Zuid-Holland	Begrotingsjaar nummer	2014 9

Doordecentralisatie Rijnlands Lyceum

De raad van de gemeente Teylingen

besluit:

de raming van baten en lasten voor het dienstjaar 2014 als volgt te wijzigen.

Aldus besloten in de raad van 13 maart 2014

de raad van de gemeente Teylingen,

de griffier, de voorzitter,

R. van Dijk Anne Lize E.C. van der Stoel

Produkt-nummer Lasten		Nieuwe of verhoging raming	verlaging raming	2015	2016	2017
	Raming van baten en lasten					
	Programma 3 sport,onderwijs					
6.443.101	Huisvesting en inrichting voorgezet onderwijs		20.762	-20.762	-20.762	-20.762
34101U	Onroerende-zaakbelastingen		10.925	-10.925	-10.925	-10.925
34320U	Verzekeringen		35.000	-35.000	-35.000	-35.000
34334U	Huurkosten					
42407U	Doordecentralisatie voortgezet onderwijsgelden	187.916		181.389	179.431	177.472
61000U	Kapitaallasten		121.229	-114.702	-112.744	-110.785
	Totaal exploitatie	**187.916**	**187.916**	**0**	**0**	**0**
	Investerings- en financieringsstaat					
	Totaal investeringen	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
	Kostenverdeelstaat					
	Totaal kostenplaatsen	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
	Totaal kostenplaatsen	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

Produkt-nummer Baten	Omschrijving	Nieuwe of verhoging raming	verlaging raming	2015	2016	2017
	Raming van baten en lasten					
	Programma					
	Totaal exploitatie	-	-	-	-	-
	Investerings- en financieringsstaat					
	Totaal investeringen	-	-	-	-	-
	Kostenverdeelstaat					
	Totaal kostenplaatsen	-	-	-	-	-
	Totaal kostenplaatsen	-	-	-	-	-

STICHTING RUIMTE VOOR ONDERWIJS EN KINDEROPVANG

RAPPORTAGE
VERKENNING
DOORDECENTRALISATIE

GEMEENTE TEYLINGEN
STICHTING RIJNLANDS LYCEUM

RAPPORTAGE VERKENNING DOORDECENTRALISATIE

Gemeente Teylingen
Stichting Het Rijnlands Lyceum

Inhoudsopgave

1. Doelstelling en achtergrond van de verkenning **3**
Het activeringsscenario
Stichting Ruimte voor Onderwijs en Kinderopvang (Ruimte OK) ondersteunt pilots
Afwegingskader

2. Verkenning **4**

Stap 1. Bepaal de variant van doordecentralisatie **5**
Toelichting
Resultaten en aanbevelingen

Stap 2. Financiële exercitie; bepaal de jaarlijkse vergoeding **6**
Toelichting
Uitkering gemeentefonds voor het voortgezet onderwijs
Uitkering gemeentefonds voor het primair onderwijs
Overdracht economisch claimrecht
Overdracht boekwaarde en overdracht grondwaarde
Het rekenmodel: aan de slag!
Resultaten en aanbevelingen

Stap 3. Definieer de voorwaarden **13**
Toelichting
Resultaten en aanbevelingen

Stap 4. Verevening; gelijke monniken, gelijke kappen? **14**
Samenwerking
Resultaten en aanbevelingen

Stap 5. Uitkomsten verkenning en politiek-bestuurlijke afweging **15**
Resultaten en aanbevelingen

Bijlage 1 Varianten van doordecentralisatie **17**

Bijlage 2 Resultaten rekenmodel **21**

December 2013

rapportage door
Mr. J.W. Schraven Ruimte OK 06 12 94 63 51
H. Winkels de Leeuw BENBS 010 4200 803

1. Doelstelling en achtergrond van de verkenning

Het activeringsscenario

De Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) en de VO-raad willen gemeenten en scholen in het voortgezet onderwijs aanmoedigen om de mogelijkheden van een zogenaamde doordecentralisatie serieus te verkennen. Om gemeenten en schoolbesturen te helpen de juiste vragen te stellen en inzicht te geven in de financiële gevolgen hebben de VNG en de VO-raad een *Activeringsscenario Doordecentralisatie* ontwikkeld. Doel van het Activeringsscenario Doordecentralisatie is het gesprek tussen gemeenten en schoolbesturen over doordecentralisatie in het voortgezet onderwijs op gang te brengen. Wat komt erbij kijken? Wat zijn de voor- en nadelen? Wat zijn de risico's? Het activeringsscenario bevat een leidraad met vragen die bij het gesprek tussen gemeente en schoolbestuur aan de orde moeten komen en een rekenmodel. Het "activeringsscenario" gaat uit van bestaande wetgeving, te weten doordecentralisatie op basis van vrijwilligheid. Dit betekent dat gemeente en schoolbestuur zelf beslissen of zij in gezamenlijkheid tot een afspraak komen of niet. Doel is te komen tot een transparante besluitvorming, waarbij voor- en nadelen, risico's en kansen van doordecentralisatie in kaart worden gebracht. De lokale omstandigheden staan daarbij centraal. Zo zullen bij de afwegingen ook de concrete investeringsbehoeften van de in de gemeente gevestigde scholen met de daarbij behorende financiële consequenties betrokken worden.

Stichting Ruimte voor Onderwijs en Kinderopvang (Ruimte OK) ondersteunt pilots

De VNG en de VO-Raad hebben Ruimte OK gevraagd de activiteiten van het Servicecentrum Scholenbouw (SCS) over te nemen. Dit servicecentrum bood ondersteuning bij het ontwikkelen van verschillende modellen en standaarden. Naast het genoemde afwegingskader en rekenmodel omvat dit contractsmodellen. Deze modellen zijn nu verkrijgbaar bij Ruimte OK: www.ruimte-ok.nl.
Verder kan een aantal pilots worden begeleid. Een gemeente en de betrokken school of scholen kunnen dan gebruik maken van ondersteuning door Ruimte OK om te komen tot een gefundeerde besluitvorming over de mogelijkheden van doordecentralisatie.
Net als bij de SCS-projecten wordt Ruimte OK ondersteund door BENBS, Bouw en Beheer Scholen, Rotterdam. BENBS zorgt voor de rekenkundige bewerking van de gegevens.
Een pilot heeft als **doel** het ontwikkelde model (vragenlijst en rekenmodel) verder te ontwikkelen om te komen tot een heldere afweging en besluitvorming door de betrokken partijen, schoolbestuur en gemeente, ten aanzien van de toepassing van de mogelijkheid van doordecentralisatie (art 76v WVO)
Afgeleide doelstellingen van de pilot zijn:

- ontwikkeling/toetsing van standaarden en modellen aan de hand van de praktijk;
- kennisontwikkeling- en verspreiding van (varianten van) doordecentralisatie.

Met instemming van de betrokken partijen zullen de resultaten van de pilots worden verzameld en beschikbaar gesteld voor publicatie (www.ruimte-ok.nl). De pilots participeren in een zgn. Community of Practice: via de (deels besloten) website van Ruimte OK kunnen de verschillende pilots elkaars vorderingen volgen, documenten onderling delen, vragen stellen, enzovoorts.

Afwegingskader

Ruimte OK heeft het ontwikkelde stappenplan waarlangs een zakelijke en transparante afweging kan worden gemaakt ten aanzien van de keuze voor of tegen doordecentralisatie, overgenomen. De kern van het stappenplan vormt een financiële rekenexercitie die in een rekenmodel is ondergebracht. Aan de hand daarvan kan betrekkelijk eenvoudig een verkenning worden gemaakt van de financiële gevolgen voor (het beslag op) de gemeentebegroting en de toekomstige investeringsruimte voor het schoolbestuur.

Door het stappenplan te doorlopen en in het rekenmodel diverse opties door te nemen verkrijgt men inzicht in de uitgangspunten en mogelijkheden. Doelstelling van het stappenplan is een goede basis te creëren om in onderling overleg tot een verdere uitwerking te komen, die rekening houdt met de lokale omstandigheden en ambities van partijen. De uitkomst van het stappenplan leidt tot een standaardrapportage, die als het resultaat zou kunnen gelden van een gezamenlijke werkgroep van betrokken gemeenteambtenaren en vertegenwoordigers van de betrokken school of scholen.

Deze rapportage kunnen de bestuurlijk verantwoordelijke instanties meenemen in hun afwegingen die leiden tot een beslissing over de haalbaarheid van doordecentralisatie van de zorg voor de onderwijshuisvesting. In dit stadium bestaat vanzelfsprekend ook nog ruimte voor onderhandeling. Het stappenplan biedt in dit verband suggesties aan partijen.

2. Verkenning

De verkenning naar de mogelijkheden van doordecentralisatie verloopt langs een vastomlijnd stappenplan. Belangrijk onderdeel daarvan vormt de toepassing van het rekenmodel Doordecentralisatie VO. De resultaten daarvan zijn in deze rapportage opgenomen.

Het onderzoek richt zich op de vestiging van **Het Rijnlands Lyceum Sassenheim** in de **gemeente Teylingen**.

In een aantal bijeenkomsten/workshops met vertegenwoordigers van de school en van de gemeente zijn de verschillende stappen doorgenomen.

De verkenning geeft op de eerste plaats inzicht in de financiële consequenties van de doordecentralisatie. De mogelijkheden en de knelpunten van de gekozen doordecentralisatie-variant worden geconcretiseerd. Waar mogelijk worden in deze rapportage aanbevelingen gedaan die in het verdere overleg tussen gemeente en schoolbesturen de basis kunnen zijn om tot een definitieve bestuurlijke afweging te komen. Elke stap start met een toelichting. Vervolgens worden de resultaten weergegeven en wordt afgesloten met één of meerdere aanbevelingen.

Stap 1. Bepaal de variant van doordecentralisatie

Toelichting
Doordecentralisatie is mogelijk in verschillende varianten. De wet geeft geen blauwdruk en partijen zullen in onderling dienen te bepalen op welke wijze zij de doordecentralisatie willen vormgeven. De wet geeft slechts aan dat gemeente en schoolbestuur een overeenkomst dienen aan te gaan en dat de gemeente daarbij een jaarlijkse vergoeding voor huisvestingskosten beschikbaar stelt. In **bijlage 1** wordt de betreffende wetsbepaling nader toegelicht en zijn de verschillende toepassingsmogelijkheden nader uitgewerkt. Aan de hand daarvan kan men zich oriënteren op mogelijkheden en onmogelijkheden van de huidige wettelijke systematiek als het gaat om een herverdeling van taken en verantwoordelijkheden.

Voor de opzet van deze eerste verkenning is gestart met de meest eenvoudige variant.
De belangrijkste kenmerken hiervan zijn:
- de jaarlijkse vergoeding krijgt de vorm van een **bedrag per leerling**. Voor de omvang wordt aangesloten bij de uitkeringssystematiek van het gemeentefonds;
- **maximale overdracht** van gemeentelijke taken. De besteding van de jaarlijkse vergoeding is in beginsel vrij, verantwoording geschiedt achteraf.

Als deze variant geen haalbare kaart blijkt te zijn kunnen partijen elkaar vervolgens trachten te vinden in een andere variant.

Resultaten en aanbevelingen:

In het overleg tussen gemeente en het Rijnlands primair gekozen voor de variant waarbij de gemeente een jaarlijkse vergoeding beschikbaar stelt in de vorm van een bedrag per leerling. Dit bedrag is in beginsel bestedingsvrij: de voorwaarden ten aanzien van de besteding, vastgelegd in de doordecentralisatieovereenkomst zijn in algemene zin verwoord (zorg dragen voor adequate huisvesting) en de verantwoording geschiedt achteraf.
De gemeente kiest voor deze variant, mede omdat in dezelfde gemeente een andere school voor voortgezet onderwijs (KTS) reeds een dergelijk overeenkomst is aangegaan met de toenmalige gemeente Voorhout. Door een bestuurlijke herindeling is de gemeente Voorhout opgegaan in de gemeente Teylingen, tesamen met de gemeente Sassenheim. De gemeente wenst zoveel mogelijk aan te sluiten bij de vorm van doordecentralisatie, zoals die is overeen gekomen met het bestuur van de KTS, waardoor het totale voortgezet onderwijs in de gemeente op gelijke wijze is behandeld.

Stap 2. Financiële exercitie; bepaal de jaarlijkse vergoeding

Toelichting
Uitgangspunt: jaarlijkse vergoeding sluit aan op uitkering gemeentefonds.

Over de hoogte van het jaarlijkse vergoedingsbedrag geeft de wet geen enkele indicatie. Een berekeningsmethodiek zal door partijen zelf moeten worden ontwikkeld. Eén van de mogelijkheden is om aan te sluiten bij de hoogte van de uitkering die de gemeente ontvangt uit het gemeentefonds. Uit de verdeelsystematiek van het gemeentefonds kan echter geen norm voor een vergoeding worden ontleend omdat dat deze systematiek op zichzelf geen rekening houdt met de investeringsbehoefte in het voortgezet onderwijs in de gemeente.

In de praktijk wordt niettemin vaak aangesloten bij de omvang van de uitkering van het gemeentefonds als het gaat om de bepaling van de jaarlijkse vergoeding. Vooral in het

voortgezet onderwijs en het speciaal onderwijs wordt daarvoor gekozen omdat de betreffende vergoedingen goed te traceren zijn als onderdeel van het gemeentefondsbudget.

Omdat aan deze verdeelsystematiek geen bestedingsnorm kan worden ontleend en de omvang daarvan op zich zelf geen relatie heeft met de investeringsbehoefte van het scholenbestand wordt bij een dergelijke keuze meestal afgesproken dat het schoolbestuur een maximale bestedingsvrijheid heeft. Deze bestedingvrijheid vormt het kenmerkend onderscheid met de andere varianten van doordecentralisatie waarbij de vergoedingen in meer of mindere mate zijn geënt op de in overleg vastgestelde investeringsbehoefte van de betrokken school of scholen. Waar deze behoefte is vastgelegd in concrete investeringsplannen zal de besteding van de jaarlijkse vergoeding niet vrij zijn, maar gericht zijn op de realisatie van in de plannen omschreven huisvestingsprojecten.

Uitkering gemeentefonds voor het voortgezet onderwijs
De gemeenten ontvangen sedert 1997 jaarlijks een vergoeding voor huisvestingskosten van het voortgezet onderwijs. Deze maakt deel uit van de zogenaamde algemene uitkering van het gemeentefonds. Tot 2006 was deze component voor 75% gerelateerd aan het aantal leerlingen dat aan een school voor voortgezet onderwijs in de gemeente was ingeschreven. De overige 25% werd toebedeeld op ander maatstaven, zoals het aantal inwoners jonger dan 21 jaar. Met ingang van 2006 is de component voor 100% gerelateerd aan het leerlingental. Voorts is het basisbedrag per leerling verhoogd en zal de komende jaren verder worden opgehoogd. Deze aanpassing is een gevolg van een andere wijze van financieren door gemeenten dan door het Rijk (op basis van afschrijving van de investering in plaats van een bijdrage a fonds perdu door het Rijk). De jaarlijkse verhoging bedraagt ongeveer € 8,- per leerling en loopt tot en met 2016. Daar tegenover staat het besluit van het kabinet om op verzoek van de 2e Kamer (motie Buma) om de gemeente te korten op hun budget voor onderwijshuisvesting. In 2015 zal daartoe een bedwordtrag van 256 mln uitgenomen worden, dat wordt toegevoegd aan de budgetten voor primair en voortgezet onderwijs. Op welke wijze deze korting zal neerslaan naar de uitkeringen van de individuele gemeente wordt bekend gemaakt bij circulaire in mei 2014 van het Gemeentefonds. Rekening wordt gehouden met een korting van ca 20%.
Om het huisvestingsbudget van de gemeente nader te kunnen vaststellen moet nog rekening worden gehouden met het zgn. leerlinggewicht en het gemeentefondsaccres. Een gewone leerling voortgezet onderwijs kent een weging van 0,8 en een leerling voor een school voor praktijkonderwijs heeft een gewicht van 1,98. Het gemeentefondsaccres betreft de jaarlijkse verhoging van het gemeentefonds. Deze wordt uitgedrukt in de zogenaamde uitkeringsfactor.

De “formule” voor de bepaling van het huisvestingsbudget voor het voortgezet onderwijs luidt voor 2013:
aantal leerlingen x 0,8 (gewicht) x € 458,43 (basisbedrag) x 1,468 (uitkeringsfactor cfm. september-circulaire 2012) = € 538,38 per leerling voortgezet onderwijs.

De “formule” voor de bepaling van het huisvestingsbudget voor het praktijkonderwijs luidt voor 2013:
aantal leerlingen x 1,98 (gewicht) x € 315,82 (basisbedrag) x 1,468 (uitkeringsfactor) = € 917,98 per leerling praktijkonderwijs.

De omvang van de uitkering van het gemeentefonds wordt jaarlijks gepubliceerd in circulaires van het ministerie van Binnenlandse zaken. Bron:
http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/gemeenten/gemeentelijke-financien/gemeentefonds.

Op deze bedragen per leerling kan een correctie gemaakt worden in verband met kosten van onderwijs die nadrukkelijk niet tot het onderdeel onderwijshuisvesting behoren. Gedacht kan worden aan de uitgaven voor de gemeentelijke taken op het vlak van de leerplicht. Hoewel deze component niet valt te traceren wordt in de praktijk wel gerekend met een bedrag van € 25,- per leerling.
Vraagpunt bij de doordecentralisatie is of de overheveling van middelen ingaat vanaf het aangaan van de overeenkomst of dat rekening moet worden gehouden met de in het verleden ontvangen middelen. Bij dit laatste zal de vraag betrokken worden op welke wijze de overdracht van de boekwaarde van gemeente aan school wordt bepaald (zie hierna).

Ander vraagpunt bij de te maken afspraken is of de bedragen jaarlijks worden geïndexeerd op de wijze zoals het gemeentefonds dit vaststelt (de zogenaamde uitkeringsfactor) of dat een ander index wordt gevolgd (bijvoorbeeld CBS bouwindex).

Overdracht economisch claimrecht
De wetsbepaling biedt partijen, de gemeente en schoolbestuur, de mogelijkheid af te wijken van de wettelijke bepalingen waarin de wijze van subsidiëring van huisvestingsvoorzieningen en het zogenoemde economistclaimrecht van de gemeente zijn vastgelegd. Door op basis van dit artikel afspraken te maken kan de beschikkingsmacht van het bevoegd gezag over de huisvestingsvoorzieningen worden verruimd of aangepast. Zo kunnen de regels ten aanzien van buitengebruikstelling, vervreemding en (hypothecaire) bezwaring, verhuur en medegebruik en het vorderingsrecht worden gewijzigd of geheel buiten toepassing worden verklaard.

Voor de overdracht van de schoolgebouwen bestaan meerdere mogelijkheden. De overdracht kan om niet of tegen betaling geschieden. Bij dat laatste geval bestaat de keuze uit overdracht tegen taxatiewaarde of overname van de boekwaarde van het pand. Door betaling van de restantboekwaarde zal de gemeente worden gecompenseerd voor de op de gebouwen rustende boekwaarde. Ook kan langs deze weg een verevening worden bereikt tussen de besturen zodat ook recht wordt gedaan aan het beginsel van gelijke bekostiging.

Een separate afspraak kan worden gemaakt over de waardeoverdracht van de grond. Vaak wordt gekozen voor een geclausuleerde overdracht: bij buiten gebruikstelling van gebouw en terrein geldt een aanbiedingsverplichting aan de gemeente. Zo heeft men in de gemeente Nijmegen ervoor gekozen om de waarde te ontlenen aan de WOZ-taxatie; de gemeente dient bij gebruikmaking van haar optierecht de WOZ-waarde te vergoeden aan het schoolbestuur. De opbrengst uit verkoop kan het bestuur inzetten voor investeringen in andere gebouwen en/of de aankoop van een nieuw terrein.

Overdracht boekwaarde en overdracht grondwaarde
Ook op dit onderdeel geeft de wet geen houvast inzake hoe de overdracht kan plaatsvinden en welke bedragen daarvoor eventueel kunnen worden gerekend.
De volgende benaderingen kunnen worden onderscheiden:
- overdracht om niet of tegen betaling;
- overdracht grondwaarde en/of overdracht waarde opstallen.

Betaling van de waarde van de gebouwen zoals deze zijn gerealiseerd vóór 1997 onder verantwoordelijkheid van het Rijk ligt niet in de rede. De gemeente heeft deze opstallen immers om niet ontvangen van het Rijk. Bij uitzondering zijn wel gebouwen gerealiseerd met lening en ook voor de overdracht van de sportvelden heeft verrekening tussen de gemeenten en het Rijk plaatsgevonden. De daarmee samenhangende bedragen zijn echter gering.
Ook voor de grond geldt dat deze om niet is overgedragen van Rijk naar gemeente, hetgeen ook pleit voor overdracht om niet aan het schoolbestuur. Het belang daarvan voor het bestuur is echter beperkt zolang daarop een onderwijsbestemming rust. De waarde ontstaat veelal pas na wijziging van de bestemming, waaraan de gemeente haar medewerking zal

moeten verlenen vanuit haar wettelijke bevoegdheid op het vlak van ruimtelijke ordening. Vaak wordt gekozen voor geclausuleerde overdracht: een optierecht voor de gemeente, bijvoorbeeld tegen vooraf vastgestelde waarde .

Overdracht tegen betaling kan weer worden onderscheiden in:
- waardebepaling op basis van genormeerde boekwaarde, de zogenaamde gecorrigeerde vervangingswaarde (deze waarderingsgrondslag wordt bij de WOZ-taxatie gehanteerd);
- waardebepaling op basis van gemeentelijk geregistreerde boekwaarde (sommige gemeenten hebben na de decentralisatie aan de VO-schoolgebouwen een waarde toegekend met een specifieke afschrijvingsmethodiek);
- waardebepaling op basis van restant boekwaarde van gemeentelijke investeringen na 1997 (de meeste gemeenten kennen aan de VO-schoolgebouwen pas een waarde toe indien en voor zover vanuit de gemeentekas een investering is bekostigd).

Uitgaande van het standaard-“gemeentefondsmodel” zou de gemeente in elk geval moeten worden uitgekocht voor de investeringen die zij na de decentralisatie in 1997 heeft gepleegd, bijvoorbeeld door betaling van de restantboekwaarde. Hoe deze moet worden berekend, is voorwerp van onderhandeling. De gemeente zal geneigd zijn te kiezen voor de boekwaarde zoals deze in de gemeentelijke jaarrekening (staat C) is opgenomen. In overleg kan echter ook voor een andere waardebepaling worden gekozen, bijvoorbeeld door uit te gaan van een kortere afschrijvingsperiode (30 jaar in plaats van 40 jaar).

Welke benadering of grondslag voor de overdracht van grond en/of gebouwen wordt gekozen blijft vanzelfsprekend voorwerp van onderhandeling tussen gemeente en schoolbestuur.

Voor het schoolbestuur is het in dit verband van belang het economisch claimrecht te verwerven. Na de totstandkoming van de doordecentralisatie kan het bestuur in haar eigen jaarrekening een restwaarde toekennen aan het vastgoed waardoor de jaarlijkse afschrijving kan worden verlaagd.

Het rekenmodel: aan de slag!
Het rekenmodel biedt een handvat om in onderling overleg tot de vaststelling van een jaarlijks bedrag te komen en geeft inzicht in de financiële consequenties van doordecentralisatie. Het model is te downloaden vanaf de website van Ruimte OK.

Uitgaande van een eenvoudige doordecentralisatie-variant (bedrag per leerling, maximale overdracht van taken) werkt het model met verschillende parameters.
Het beschikbare budget wordt ontleend aan de uitkeringsmaatstaven van het gemeentefonds. Het daaruit afgeleide bedrag per leerling wordt gefixeerd voor het startjaar van de doordecentralisatie en vervolgens geïndexeerd. De omvang daarvan kan men zelf bepalen. Het model heeft deze gelijk gesteld aan de verwachte prijsstijging voor de bouwkosten.
Het model biedt ruimte om de lasten over een reeks van jaren (40 jaar) te verdelen. Bij het startjaar zullen de lopende verplichtingen moeten worden ingevuld, waaronder de boekwaarde van de bestaande gebouwen en de overige jaarlijkse uitgaven (premies verzekeringen, heffingen WOZ). De toekomstige lasten kan men zelf begroten op basis van de investeringsbehoeften. Partijen kunnen deze in onderling overleg, eventueel in verschillende scenario’s, uitwerken. Daarbij kan bijvoorbeeld gebruik worden gemaakt van investeringsplan uit een Integraal Huisvestingsplan. Op de website van Ruimte OK zijn ook modellen opgenomen die de genormeerde ruimtebehoefte en genormeerde investeringskosten berekenen op basis van een verwacht aantal leerlingen. De uitkomsten daarvan genereren inputgegevens voor het rekenmodel. Het model kan worden ingevuld per gemeente, per schoolbestuur of per school.

De beschikbare budgetten worden gesaldeerd met de begrote investeringslasten (zowel per schoolgebouw als voor het totale gebouwenbestand). Deze worden tevens grafisch weergegeven. Door aanpassing van de inputgegevens kan snel een eerste inzicht worden verkregen over de financiële consequenties van verschillende scenario's van investeringsplannen.

Resultaten en aanbevelingen

Het gebouwenbestand van het Rijnlands is in verschillende scenario's in het rekenmodel doorgerekend.

Bij de input zijn aan de **uitgavenkant** de bestaande boekwaarden opgenomen, zoals geregistreerd bij de gemeente, vermeerderd met de jaarlijkse lasten voor premies verzekeringen en voor WOZ-heffingen, ervan uitgaande dat deze kosten ook deel uitmaken van de doordecentralisatie. Tevens zijn de kosten voor de huur van de gemeentelijke gymnastiekhal, waarvan het Rijnlands gebruik maakt meegenomen in de jaarlijkse lasten. Voor de toekomstige investeringslasten is uitgegaan van een vervanging van het huidige pand in 2035 uitgaande van een genormeerde levensduur en van genormeerde bouwkosten.

Uitgaven:
- Overname boekwaarde (ontstaan uit de door gemeente bekostigde uitbreiding): 1,8 mln
- Verzekeringspremies: € 10.500,-
- WOZ heffing: € 20.730,-
- Huur sporthal (kale huur): € 40.000,-
- Kosten vervanging: (1995 + 40 jaar = 2035): € 17 mln

Aan de **inkomstenkant** is op de eerste plaats uitgegaan van de uitkering van het Gemeentefonds voor zover deze is te relateren aan de component van het bedrag per leerling. Vervolgens is in een tweede scenario uitgegaan van een bedrag per leerling, gelijk aan het met de KTS overeengekomen vergoedingsbedrag. Deze ontvangsten worden bij de start van de doordecentralisatie gefixeerd en vervolgens geïndexeerd (geraamd op 1%).

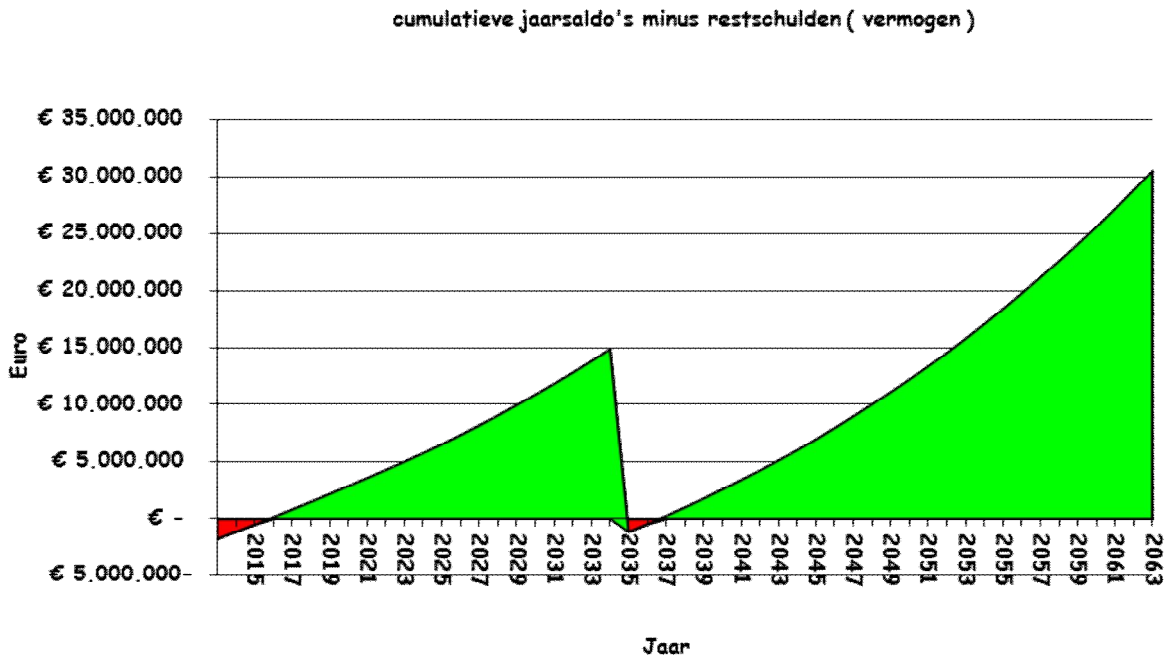
Inkomsten:
- Bij 100% doorvergoeding van Gemeentefondsuitkering (€ 578,- per leerling): € 791.867,-
- Bij vergoedingsniveau KTS (€ 387,- per leerling): € 530.551,-

In de berekeningen is getracht rekening te houden met de door het Rijk aangekondigde uitname uit het Gemeentefonds van 285 mln in 2015. Het is nog bekend hoe deze korting van ca 17 % op het totaal beschikbare deelbudget voor onderwijshuisvesting (1,4 mld) neerslaat in de uitkering van de individuele gemeente. In het rekenmodel wordt rekening gehouden met een structurele verlaging van het basisbedrag per leerling van ca € 70,-.

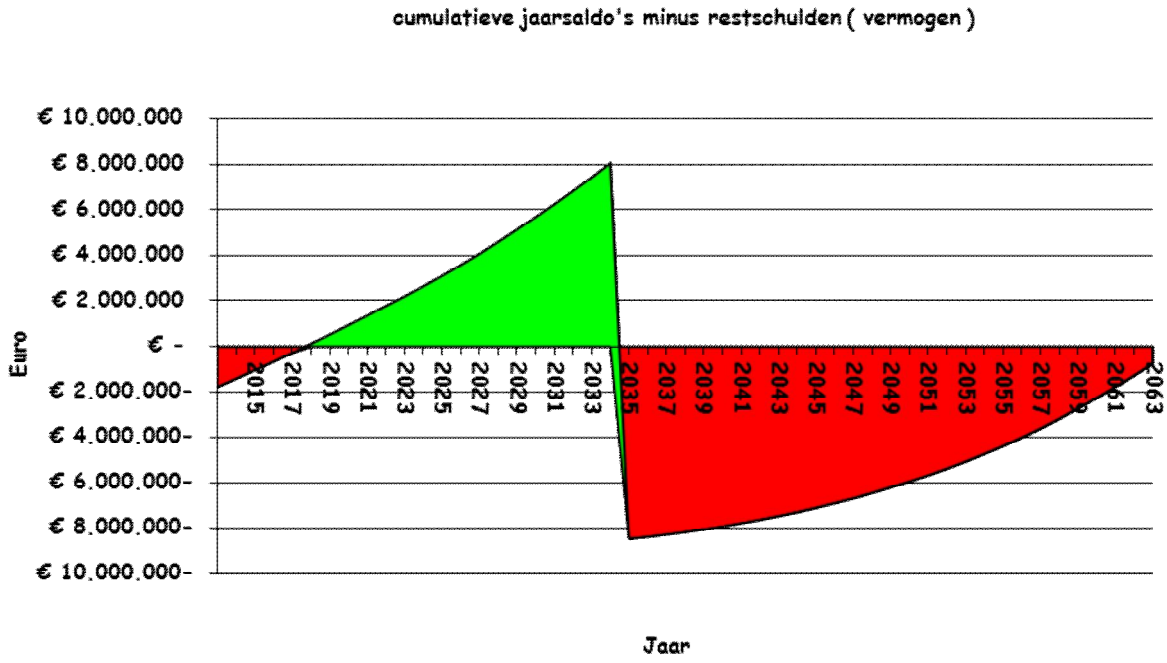
Deze ontvangsten worden gesaldeerd met de jaarlijkse lasten, waardoor een eerste inzicht ontstaat over de financiële consequenties van de verschillende scenario's. In onderstaande grafieken zijn deze **saldo's** in beeld gebracht.
Per jaar wordt het saldo van inkomsten en uitgaven bepaald: bij een negatief saldo wordt uitgegaan van rentelasten (4,5%), bij een positief saldo van rente-inkomsten (2,5%). De indexering van inkomsten en uitgaven zijn aan elkaar gelijkgesteld (1%) In de grafieken worden de jaarsaldo's zichtbaar gemaakt. Indien de saldering in een jaar samen met de "schuld/hypotheek" negatief is, kleurt het vlak rood, bij een positief saldo is het vlak groen. De grafiek geeft een beeld over een periode van 50 jaar.

In de grafiek wordt tevens rekening gehouden met een leerlingdaling, die consequenties heeft voor de inkomsten (bedrag per leerling) en voor de uitgaven (vermindering ruimtebehoefte bij vervanging). De daling is ontleend aan de meest recente prognose: 16% over de periode 2013-2023.

Grafiek 1. Saldo-ontwikkeling bij 100% doorvergoeding (€ 578,- per leerling)



Grafiek 2. Saldo-ontwikkeling bij KTS-vergoeding (€ 387,- per leerling)



In het eerste scenario zou de vergoeding ruim toereikend zijn om de verwachte huisvestingslasten te kunnen financieren. In het tweede scenario lijkt de financiering tevens haalbaar: het Rijnlands heeft voldoende inkomsten om bij de start de overname van de boekwaarde te herfinancieren, af te lossen en vervolgens te reserveren voor een toekomstige vervangende nieuwbouw. De daarmee gemoeide investeringslasten kunnen worden afgedekt uit de vergoedingenstroom van de gemeente. Binnen deze investeringsruimte kan ook gekozen worden voor een fasering, bijvoorbeeld door in eerder stadium te kiezen voor een renovatie-levensduurverlenging van (een deel van) het gebouw.

Groeimodel

Voor beide scenario's geldt dat de gemeente wordt geconfronteerd met een forse stijging van de jaarlijkse uitgaven voor het voortgezet onderwijs. In de bijeenkomsten die in het kader van deze verkenning zijn gehouden is daarom de mogelijkheid aan de orde geweest van een zogenaamd "groeimodel". Daarbij leggen partijen zich bij de start van de doordecentralisatie vast op een ophoging van de jaarlijkse vergoeding die over een reeks van jaren verloopt, bijvoorbeeld 4 tot 5 jaar. Langs deze weg zou kunnen worden gestart met een bedrag per leerling dat gelijk is aan het huidige uitgavenpatroon van de gemeente waardoor de schoolbesturen in elke geval de lopende financieringslasten kunnen betalen. Na een periode van bijvoorbeeld 4 jaar kan het bedrag per leerling geleidelijk gaan oplopen tot een overeengekomen niveau dat meer aansluit op de bedragen per leerling die de gemeente uit het gemeentefonds ontvangt of op het niveau dat op langere termijn als voldoende kan worden beschouwd voor de zorg van de huisvesting. Het voordeel van deze aanpak voor het schoolbestuur is dat het zekerheid verkrijgt over de toekomstige huisvestingsbudgetten, waardoor zij ervoor kan kiezen investeringen vóór te financieren. Door deze investeringen kunnen besparingen in de exploitatielasten worden bereikt (energiezuinige en onderhoudsvriendelijke gebouwen), die tot op zekere hoogte dekking kunnen bieden voor deze financieringslasten.

Het Rijnlands heeft aangegeven onder een aantal voorwaarden bereid te zijn om een dergelijk groeimodel toe te passen (zie hierna Stap 5, bestuurlijke afweging).

Stap 3. Definieer de voorwaarden

Toelichting
Naast de bepaling van een jaarlijks bedrag voor de huisvestingslasten zal ook een overeenkomst moeten worden opgesteld. Deze overeenkomst bevat de voorwaarden waaronder de jaarlijkse vergoeding door de gemeente beschikbaar wordt gesteld en de voorwaarden voor de besteding en verantwoording van deze middelen. Ook kunnen partijen op basis van deze overeenkomst afwijken van in de wet opgenomen bepalingen ten aanzien van de huisvesting. Langs deze weg kunnen ze als het ware een eigen regime vestigen, zoals ten aanzien van de eigendom van de gebouwen.

In de overeenkomst zullen schematisch de volgende onderwerpen moeten worden geregeld:
- Partijaanduiding: uit de wet kan worden afgeleid dat voor elk bestuur een afzonderlijke overeenkomst dient te worden afgesloten. Het is ook mogelijk dat meer schoolbesturen

met de gemeente (eenzelfde) overeenkomst aangaan. Ook kan een schoolbestuur met meerdere gemeenten (eenzelfde) contract afsluiten;
- Overwegingen: daarin zijn de beweegreden van partijen en de achtergronden en omstandigheden weergegeven. Daarbij kan vaak verwezen worden naar een verkenning of advies en onderliggend raadsbesluit. Deze overwegingen kunnen een belangrijke rol spelen bij een eventuele rechterlijke toetsing, waar de vraag aan de orde komt of sprake is van zogenaamde onvoorzienbare omstandigheden;
- Omschrijving van objecten waar de overeenkomst op van toepassing is. Partijen kunnen bijvoorbeeld afspreken dat niet alle gebouwen en terreinen vallen onder de overeenkomst (bijvoorbeeld gymnastiekvoorzieningen);
- Afstand van recht op aanspraken die het schoolbestuur heeft op grond van de wet en verordening, bijvoorbeeld het recht om jaarlijks een aanvraag in te dienen;
- Overzicht van taken die worden belegd bij het schoolbestuur;
- De vaststelling van de omvang en de wijze van beschikbaarheid van de jaarlijkse vergoeding, alsmede de wijze waarop indexering plaatsvindt;
- De wijze van verantwoording van de besteding, eventuele specifieke verplichtingen van het schoolbestuur bij bepaalde investeringen;
- De periodieke evaluatie en de voorwaarden waaronder partijen tot een wijziging van de overeenkomst komen. Hierbij kunnen bijvoorbeeld omstandigheden worden benoemd, zoals een wijziging in de uitkering van het gemeentefonds, waardoor partijen verplicht zijn tot een overleg over een wijziging van de contractsvoorwaarden;
- De toepasselijkheid van het wettelijke huisvestingsregime. Partijen kunnen het zogenaamde economisch claimrecht van de gemeente uitsluiten of op een andere wijze daaraan invulling geven;
- Een geschillenregeling. Partijen kunnen in plaats van de wettelijke mogelijkheid om een beroep op de rechter te doen met elkaar afspreken dat zij een bijzondere rechtsgang zullen volgen bij geschillen, bijvoorbeeld een bindend advies;
- Een standaardbepaling over de duur, de wijze en gronden voor en de gevolgen van een beëindiging van de overeenkomst

Resultaten en aanbevelingen

Zoveel mogelijk kan worden aangesloten bij de overeenkomst zoals afgesloten met het bestuur van de KTS. Nadere aandacht vraagt de afspraak met de gemeente inzake de huur van de gemeentelijke sporthal. In de overeenkomst zal worden opgenomen dat het Rijnlands gebruik kan en zal blijven maken van deze hal tegen gelijkblijvende voorwaarden.

Stap 4. Verevening; gelijke monniken, gelijke kappen?

Wanneer verschillende schoolbesturen zijn gevestigd in de gemeente zal de gemeente het bestuursrechtelijke beginsel van gelijke behandeling in acht dienen te nemen. Als de resultaten bekend zijn van de exercitie uit het rekenmodel zal dan ook de vraag moeten worden beantwoord of de betrokken scholen als het ware in een gelijke startpositie zijn gebracht. Met andere woorden: de toepassing van het model mag er niet toe leiden dat één van de scholen benadeeld wordt ten opzichte van de andere. Met name moet dan worden gedacht aan een relatief oud gebouw of een pand dat vanwege zijn slechte bouwaard relatief snel aan vervanging toe is.
Het is niet eenvoudig om hierin objectieve maatstaven aan te leggen. De ouderdom van een gebouw is niet altijd doorslaggevend. Ook kan de ligging van een locatie van veel grotere invloed zijn op de waarde dan de omvang van het terrein. Overdracht om niet kan dan ook tot een evenwichtige uitkomst leiden tussen de scholen.

Het is aan partijen, met name de betrokken schoolbesturen zelf, om te bezien of er aanleiding is te komen tot een bepaalde verevening. De overname van de boekwaarde, zoals in dit rapport is verondersteld en door het rekenmodel is gevolgd, zal daarin niet altijd volledig kunnen voorzien. Het rekenmodel biedt wel een aantal “knoppen” waarmee een vorm van verevening kan worden gezocht, zoals het invoeren van een fictieve boekwaarde.

Resultaten en aanbevelingen

Als gevolg van een bestuurlijk en herindeling is de situatie ontstaan dat één school is doorgedecentraliseerd en één onder het regime van de gemeentelijke huisvestingsverordening. Door met beide een vergelijkbare overeenkomst aan te gaan hoopt de gemeente te voldoen aan gelijke behandeling. Dat met beide schoolbesturen een inhoudelijk afwijkende afspraak zal worden gemaakt, is overigens te verantwoorden nu de scholen ook niet goed vergelijkbaar zijn wat betreft ouderdom en bouwaard van de huisvesting. Aan enige vorm van verevening bestaat overigens geen behoefte.

Stap 5. Uitkomsten verkenning en politiek-bestuurlijke afweging

Wanneer de verschillende stappen zijn doorlopen zou in elk geval inzicht moeten zijn verkregen in de financiële consequenties van doordecentralisatie. De mogelijkheden en knelpunten voor zowel de gemeente als voor de betrokken schoolbesturen zullen in beeld zijn gebracht, eventueel in verschillende scenario’s. Het laatste woord is uiteindelijk aan het schoolbestuur en de gemeenteraad. Voor- en nadelen laten zich in algemene zin betrekkelijk eenvoudig in een overzicht plaatsen.

GEMEENTE	**SCHOOLBESTUUR**
voordelen	**voordelen**
vermindering bestuurslast	grotere autonomie
begrotingszekerheid	integrale afweging renovatie/nieuwbouw
zekerstelling onderwijsaanbod	efficiënt gebouwbeheer (lange termijn visie)
nadelen	**nadelen**
wettelijke zorgplicht blijft	deskundigheid vergaren vastgoedbeheer
afsplitsing huisvestingsbudget	financiële risico’s
beperking integraal accommodatiebeleid	

Een bestuurlijk akkoord zal echter in de praktijk eerst tot stand komen als beide partijen het vertrouwen hebben dat de doordecentralisatie-afspraak voldoende zicht biedt op een adequate huisvesting van het voortgezet onderwijs. Hoewel de bestedingsvrijheid uitgangspunt is van de verkende doordecentralisatie zal de politieke bereidheid van de raad, maar ook die van eigen “achterban” van het schoolbestuur, om tot een akkoord te komen toenemen indien partijen over en weer inzicht hebben op de investeringsplannen die uit de overgehevelde middelen worden gerealiseerd. Zo zou in de overeenkomst nog een intentie kunnen worden opgenomen over één of meerdere investeringen in een bepaalde periode. Ook kunnen aan de overeenkomst inspanningsverplichtingen worden verbonden die aan de politieke wens van de gemeente tegemoet komt, zoals ten aanzien van de maximale schaal van de scholen of de spreiding van het onderwijsaanbod.

Ook kan het noodzakelijk blijken met een overgangsperiode te starten. Als de gemeente niet bereid of in staat is om het volledige budget bij de start over te hevelen kan bijvoorbeeld gekozen worden voor een “ingroeimodel”. De gemeente keert dan de eerste jaren slechts een gedeelte van haar ontvangsten uit, maar verplicht zich dan bij de start wel om deze vanaf een zeker jaar te gaan overmaken.

Verder kan men een akkoord bereiken over een lager bedrag door bijvoorbeeld een aantal risico's aan de zijde van de gemeente te laten. In de overeenkomst kan men bijvoorbeeld opnemen dat bij een sterke daling van het aantal leerlingen de jaarlijkse vergoeding tot een afgesproken minimum blijft gehandhaafd.

Resultaten en aanbevelingen

De beperkte financiële ruimte op de begroting van de gemeente Teylingen laat niet toe om bij het aangaan van de overeenkomst het volledige bedrag uit de uitkering van het gemeentefonds beschikbaar te stellen. De gemeente wenst in dit verband ook zoveel mogelijk aan te sluiten bij de hoogte van het vergoedingsbedrag, zoals dit eerder met de KTS is overeengekomen .
Een afspraak met de gemeente, uitgaande van dit beperkte bedrag, kan niettemin aantrekkelijk zijn voor het Rijnlands, als je diens positie beziet vanuit het perspectief van de gemeentelijke huisvestingsverordening. De geldende regeling biedt de eerstkomende decennia geen aanspraak op een vergoeding, nu het gebouw nog relatief jong is en van voldoende omvang om het te verwachte aantal leerlingen te huisvesten. Een aanspraak op vervanging of uitbreiding ligt dan ook niet in het verschiet. Met een beperkte jaarlijkse vergoeding zou het Rijnlands echter voor zich de mogelijk creëren renovaties uit te voeren, naar eigen inzicht functionele en technische verbeteringen uit te voeren en zo de levensduur te beïnvloeden. Op termijn kan langs deze weg ook voldoende ruimte worden gevonden om voor een (gefaseerde) vervanging zorg te dragen.
De beperkte vergoeding brengt wel met zich mee dat de risico's, die thans bij de gemeente liggen goed in beeld moeten komen en niet zonder meer kunnen worden neergelegd bij het Rijnlands. Bij overeenkomst zullen in elk geval de volgende zaken nader moeten worden geregeld:

- De herfinanciering van de bestaande boekwaarde zal door de gemeente moeten worden gegarandeerd door een gemeentegarantie op de door het bestuur aan te gane lening. Voorts zal de jaarlijkse vergoeding niet onder het niveau moeten zakken van de kapitaalslasten op de boekwaarde. De jaarlijkse vergoeding, die fluctueert met het aantal leerlingen, zal van een harde ondergrens moeten worden voorzien.
- Het gebruik van de gemeentelijk sporthal moet tegen gelijkblijvende voorwaarden worden gegarandeerd. De jaarlijkse vergoeding biedt geen ruimte voor het bouwen van eigen sportvoorziening. Dit is ook niet in het belang van de gemeente.
- De hoogte van de jaarlijkse vergoeding hebben partijen in overleg en op basis van onderhandeling bepaald. Afstand wordt gehouden van de methodiek van het gemeentefonds. Indexering geschiedt op basis van de CBS (Cpi) en niet op basis van het zgn gemeentefondsaccres. De aangekondigde uitname uit ("korting" op) het gemeentefonds zal de hoogte niet beïnvloeden. Partijen zullen bij overeenkomst de jaarlijkse vergoeding fixeren over de eerste vijf jaren op basis van een zgn groeimodel.

Bijlage 1 Varianten van doordecentralisatie

1. Gemeentelijke zorgplicht en doordecentralisatie

De onderwijswetgeving draagt de gemeente op zorg te dragen voor adequate huisvesting van de op haar grondgebied gelegen scholen voor primair en voortgezet onderwijs. De wet bepaalt dat de gemeente een verordening publiceert en dat zij jaarlijks een programma en budget vaststelt. Daarnaast biedt de wet de mogelijkheid tot zgn. doordecentralisatie, waarbij de gemeente taken en middelen overhevelt aan een schoolbestuur. Slechts een enkele bepaling is daarover opgenomen: (art. 111 WPO, 109 WEC en 76v WVO) :
"In afwijking van dit hoofdstuk kan de gemeenteraad besluiten dat jaarlijks een bedrag voor huisvestingskosten wordt betaald aan het bevoegd gezag van een andere dan een gemeentelijke school voor zover die op het grondgebied van die gemeente in stand wordt gehouden. De gemeenteraad neemt het besluit in overeenstemming met het bevoegd gezag."

Op de eerste plaats moet worden geconstateerd dat doordecentralisatie niet als een recht voor betrokken schoolbesturen kan worden gezien. De wet geeft geen aanknopingspunten om de gemeente te dwingen tot een dergelijk initiatief. Wel zal een gemeente een afwijzing van een verzoek tot doordecentralisatie duidelijk moeten motiveren. Een negatief besluit van de gemeente is overigens wel een voor beroep vatbare beschikking. Het is echter zeer de vraag of de rechter een gemeente zal dwingen tot een positief besluit. De uitwerking daarvan in een overeenkomst omvat vele aspecten, die elk moeten worden uit onderhandeld.
Over de inhoud en omvang van de over te dragen taken en middelen voor huisvestingsvoorzieningen geeft de wet geen enkele richtsnoer. Uit de bepaling kan enkel worden afgeleid dat een dergelijke constructie in ieder geval gepaard dient te gaan met een beschikbaarstelling van "een jaarlijks bedrag voor huisvestingskosten".
Derhalve kan gedacht worden aan een overdracht van een beperkt aantal huisvestingstaken of taken die zich beperken tot een aantal vestigingen of gebouwen. Ook over de hoogte van het jaarlijkse vergoedingsbedrag geeft de wet geen enkele indicatie. Een berekeningsmethodiek zal door partijen zelf moeten worden ontwikkeld. De suggestie wordt wel gedaan om aan te sluiten bij de hoogte van de uitkering die de gemeente ontvangt uit het Gemeentefonds. Gezien de complexiteit van deze systematiek is de omvang van het door het Gemeentefonds uit te keren bedrag voor het voortgezet onderwijs slechts met het nodige voorbehoud te benaderen. Omdat het hier ook geen doeluitkering betreft kan daaraan ook geen bestedingsnorm worden verbonden.
Gelet op de ruime formulering van het betreffende artikel en de daarbij behorende toelichting biedt het wetsvoorstel ook weinig houvast waar het gaat om de vraag in welke vorm doordecentralisatie kan worden gegoten. De term "overeenstemming" suggereert een civielrechtelijke verbintenis, een overeenkomst, tussen een schoolbestuur of een groep van schoolbesturen met de gemeentelijke overheid of verscheidene betrokken gemeentelijke overheden. Wanneer men ervan uitgaat dat een doordecentralisatieafspraak tussen gemeente en schoolbestuur wordt vastgelegd in een overeenkomst naar burgerlijk recht, dan heeft dat een aantal consequenties. Zo zal bij een geschil over de toepassing van de overeenkomst niet de bestuursrechter bevoegd zijn in dit geschil te beslissen, maar de gewone, burgerlijke rechter. Deze zal daarbij rekening houden met de bepalingen in het Burgerlijk Wetboek. In dit verband is het van belang dat in de op te stellen overeenkomst de wederzijdse rechten en plichten duidelijk worden beschreven.
De wetsbepaling biedt partijen, de gemeente en schoolbestuur, de mogelijkheid af te wijken van de wettelijke bepalingen, waarin de wijze van subsidiëring van huisvestingsvoorzieningen en het zogenoemde economisch claimrecht van de gemeente zijn vastgelegd. Door afspraken op basis van dit artikel te maken kan de beschikkingsmacht van

het bevoegd gezag over de huisvestingsvoorzieningen worden verruimd of aangepast. Zo kunnen de regels ten aanzien van buitengebruikstelling, vervreemding en bezwaring, verhuur en medegebruik en het vorderingsrecht worden gewijzigd of geheel buiten toepassing worden verklaard.
Doordecentralisatie vindt slechts plaats indien gemeente en schoolbestuur in dit verband tot overeenstemming komen. De gemeente is en blijft partij bij de overeenkomst die zij daarbij met het schoolbestuur aangaat. Het is een illusie te veronderstellen dat met de toepassing van de huidige wetsbepaling de gemeentelijke eindverantwoordelijkheid voor de onderwijshuisvesting volledig kan worden uitgesloten. Tegen deze achtergrond wordt vooral gepleit voor een pragmatische benadering. Benadrukt moet worden dat doordecentralisatie vooral een nuttig instrument kan zijn om te komen tot een op maat gesneden subsidierelatie tussen het bestuur en de gemeente.

2. Doordecentralisatie als instrument voor meerjarenbeleid: budgetovereenkomst

De wettelijke regeling voor de bekostiging van de huisvesting, vastgelegd in een gemeentelijke verordening, biedt geen basis voor meerjarenafspraken. De verordening voorziet slechts in een jaarcyclus van aanvragen en beoordelen. De “planningshorizon” wordt vanuit deze regeling in feite beperkt tot één jaar. De VNG-modelverordening spreekt in haar toelichting wel van een zogenoemd consensusmodel, ervan uitgaande dat overeenstemming tussen partijen kan worden bereikt over een bepaalde prioriteit van aanvragen, waarbij honorering wordt gespreid over meerdere jaren. Maar deze leidt slechts tot een 'morele verplichting' voor een gemeente. De mogelijkheid tot het aangaan van juridisch bindende afspraken over meerdere jaren biedt de verordening derhalve niet. Waar gemeente en schoolbestuur een aantal verplichtingen over en weer wensen aan te gaan, biedt de wetgeving daartoe enkel de mogelijkheid middels de doordecentralisatiebepaling. De essentie van een daarop gebaseerde afspraak is immers dat deze zich uitstrekt over meerdere jaren ('jaarlijks bedrag').De doordecentralisatiebepaling biedt –zoals gezegd- tevens de wettelijke basis om af te wijken van de wet en de verordening. De strakke criteria en procedurevoorschriften kunnen langs deze weg buiten toepassing worden verklaard. Op deze wijze is het mogelijk om een in overleg opgesteld meerjaren huisvestingsplan een juridische basis toe te kennen, waar deze in de verordeningssystematiek ontbreekt. De gemeente verplicht zich dan jegens een schoolbestuur om voor meerdere jaren middelen beschikbaar te stellen. De omvang van deze middelen zullen dan zijn geënt op de investeringslasten, zoals deze voorvloeien uit het meerjaren huisvestingsplan. Daartegenover verlicht een schoolbestuur zich jegens een gemeente om deze middelen aan te wenden voor de realisatie van de projecten, die voor zijn scholen in het plan zijn opgenomen.
Ook hier zijn weer tal van uitwerkingsvarianten denkbaar. Zo kan de termijn waarvoor deze verplichtingen worden aangegaan variëren, afhankelijk van de duur van het meerjarenplan (bijv. 4, 8 of 12 jaar).
Ook de wijze waarop de middelen beschikbaar worden gesteld kan variëren. De gemeente kan de met een project gemoeide vergoeding in één keer uitkeren in het jaar, waarin het project volgens het plan zou worden gerealiseerd, of gespreid in een overeengekomen betalingsritme over de gehele planperiode. Daarnaast kan de gemeente de jaarlijkse vergoeding ontlenen aan de rente- en aflossingsverplichting (kapitaalslasten), die voortkomen uit de investeringen. In dat geval verzorgt het schoolbestuur de financiering, bijvoorbeeld door een lening aan te gaan. De gemeente kan, indien partijen dit wensen, ook de lening borgen middels een gemeentegarantie. Voor het aangaan van een financiering via het Agentschap Schatkistbankieren van het Ministerie van Financiën is een gemeentegarantie vereiste.

3. Onderscheid naar bestedingsvrijheid. “Gemeentefondsmodel”

Over de hoogte van het jaarlijkse vergoedingsbedrag geeft de wet geen enkele indicatie. Een berekeningsmethodiek zal door partijen zelf moeten worden ontwikkeld. De suggestie wordt wel gedaan om aan te sluiten bij de hoogte van de uitkering die de gemeente ontvangt uit het Gemeentefonds. Uit de verdeelsystematiek van het Gemeentefonds kan echter geen norm voor een vergoeding worden ontleend, in de zin dat deze systematiek een onderbouwing kent, die rekening houdt met de investeringsbehoefte in het voortgezet onderwijs in de gemeente.
In de praktijk wordt niettemin vaak aangesloten bij de omvang van de uitkering van het gemeentefonds als het gaat om de bepaling van de jaarlijkse vergoeding. Vooral in het voortgezet onderwijs en het speciaal onderwijs wordt daarvoor gekozen, omdat de betreffende budgetten ook beter zijn te traceren als onderdeel van het gemeentefondsbudget.
Omdat aan deze geen bestedingsnorm kan worden ontleend en de omvang daarvan op zich zelf geen relatie heeft met de investeringsbehoefte van het scholenbestand, wordt bij een dergelijke keuze meestal afgesproken dat het schoolbestuur een maximale bestedingsvrijheid heeft. Deze bestedingsvrijheid vormt het kenmerkend onderscheid met de andere varianten van doordecentralisatie, waarbij de vergoedingen in meer of mindere mate zijn geënt op de in overleg vastgestelde investeringsbehoefte van de betrokken school of scholen. Waar deze behoefte is vastgelegd in concrete investeringsplannen, zal de besteding van de jaarlijkse vergoeding niet vrij zijn, maar gericht zijn op de realisatie van in de plannen omschreven huisvestingsprojecten.
Zoals hiervoor beschreven kunnen een tweetal basisvarianten worden onderscheiden:

“Gemeentefondsmodel”	“Budgetovereenkomst”
Jaarlijkse vergoeding ontleend aan gemeentefonds	Jaarlijkse vergoeding geënt op investeringsbehoefte en -plannen
Bestedingsvrij	Geoormerkt/ prestatiegebonden

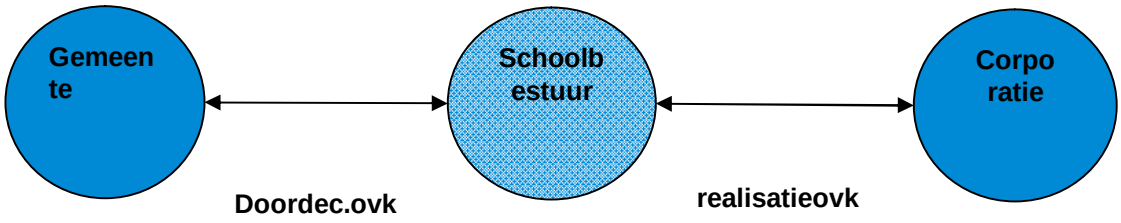
4. Overdracht economisch claimrecht

De wetsbepaling biedt partijen, de gemeente en schoolbestuur, de mogelijkheid af te wijken van de overige wettelijke bepalingen, waarin de wijze van subsidiëring van huisvestingsvoorzieningen en het zogenoemde economisch-claimrecht van de gemeente zijn vastgelegd. Door afspraken op basis van dit artikel te maken kan de beschikkingsmacht van het bevoegd gezag over de huisvestingsvoorzieningen worden verruimd of aangepast. Zo kunnen de regels ten aanzien van buitengebruikstelling, vervreemding en bezwaring, verhuur en medegebruik en het vorderingsrecht worden gewijzigd of geheel buiten toepassing worden verklaard.
De overdracht kan om niet of tegen betaling geschieden. Bij dat laatste geval moeten dan met name gedacht worden aan de overname van de boekwaarde van het pand. Door betaling van de restantboekwaarde zal de gemeente worden gecompenseerd worden voor de op de gebouwen rustende leningen. Ook kan langs deze weg een verevening worden bereikt tussen de besturen, zodat ook recht wordt gedaan aan het beginsel van gelijke bekostiging.
Een separate afspraak kan worden gemaakt over de waardeoverdracht van de grond. Vaak wordt gekozen voor een geclausuleerde overdracht: bij buiten gebruikstelling van gebouw en terrein geldt een aanbiedingsverplichting aan de gemeente. Zo heeft men in de gemeente Nijmegen ervoor gekozen om de waarde te ontlenen aan de WOZ-taxatie; de gemeente dient bij gebruikmaking van haar optierecht de WOZ-waarde te vergoeden aan het

schoolbestuur. De opbrengst uit verkoop kan het bestuur inzetten voor investeringen in de gebouwen of de aankoop van een nieuw terrein.

5. Betrokkenheid derden/private partijen

De doordecentralisatieovereenkomst biedt de mogelijkheid aan het schoolbestuur om derden te betrekken bij de financiering. Dit kunnen geldverstrekkers zijn als banken, maar ook andere maatschappelijke ondernemers of corporaties. De overeenkomst fungeert dan als onderdeel van een financieringsarrangement op maat. De gemeentelijke vergoeding wordt dan bijv. ingezet ter dekking van de huurlasten die door een schoolbestuur worden aangegaan met een corporatie. De overeenkomst biedt tevens een goede wettelijke basis om de gewenste eigendomsposities vast te leggen. De onderlinge contractuele relaties kunnen als volgt in schema worden gesteld.



- prestaties/projectdefinitie
- gemeentelijke vergoeding
- exploitatiebijdrage SB
- claimrechtpositie

- outputspec
- "huursom"
- beheer
- vastgoedpositie

Bijlage 2 Resultaten rekenmodel

Verwezen wordt naar de bij deze rapportage behorende spreadsheets/excelbestanden.

Het Activeringsscenario Doordecentralisatie VO is een initiatief van

Begeleiding en uitvoering is belegd bij de

in samenwerking met BENBS Bouw EN Beheer Scholen

Ruimte OK Beukenlaan 42 5651 CD Eindhoven 040 2329740 info@ruimte-ok.nl
BENBS Marie van Eijsden-Vinkstraat 132 3066 JB Rotterdam 010 4200 803 blijm@benbs.info

gemeente
TEYLINGEN

VOORSTEL

OPSCHRIFT

Vergadering van maart 2014

Besluit nummer: 2014_Raad_00034

Onderwerp:
Conceptprogramma RDOG HM 2015 - Besluitvormend

Beknopte samenvatting:
De raad wordt gevraagd een zienswijze in te dienen op het conceptprogramma 2015 van de RDOG. Door het opstellen van dit programma wordt bereikt dat de besluitvorming over de begroting 2015 later dit jaar niet wordt doorkruist door discussies over inhoudelijke onderwerpen.

Wij stemmen in met het conceptprogramma 2015 van de RDOG.

Bestemd voor:
- Commissie Welzijn

DE GEMEENTERAAD

AANHEF

Ingewonnen advies/adviezen:
- Team FIN (AO)

Bijgevoegde bijlage(n):
- zienswijze conceptprogramma RDOG HM 2015
- Conceptprogramma RDOG HM 2015

MOTIVERING

Aanleiding en context:
Op 29 januari 2014 is het conceptprogramma 2015 ontvangen van de gemeenschappelijke regeling RDOG Hollands Midden (RDOG HM). Dit programma bespreekt de inhoudelijke en financiële ontwikkelingen die de uitgangspunten vormen voor de programmabegroting 2015 van de RDOG HM.

Het programma bestaat uit de volgende onderdelen:
1. De programma’s veiligheid en zorg, ambulancezorg en openbare gezondheidszorg, waarin een

beschrijving wordt gegeven van de taak, visie en eventuele ontwikkelingen op deze terreinen.
2. Een hoofdstuk over de ontwikkelingen van het takenpakket van de RDOG HM, met name voor de jeugdgezondheidszorg. Ingegaan wordt op hoe vorm wordt gegeven aan de regionalisering van de RDOG HM en hoe de organisatie intern anticipeert op deze ontwikkelingen.
3. Een hoofdstuk over de uitgangspunten voor de begroting 2015.

De raad wordt gevraagd een zienswijze uit te brengen waar de RDOG HM rekening mee kan houden bij de opstelling van de programmabegroting 2015.

Beoogd resultaat:
Door het opstellen en vaststellen van het conceptprogramma wordt bereikt dat de besluitvorming over de begroting 2015 later dit jaar niet doorkruist wordt door discussies over de inhoudelijke uitgangspunten die aan deze begroting ten grondslag liggen.

Argumentatie:
1.1 Dit conceptprogramma sluit inhoudelijk aan bij de taken die bij de RDOG HM zijn belegd.
In vergelijking met 2013 zijn er geen inhoudelijke wijzigingen in het takenpakket van de RDOG HM. Wel wordt dit takenpakket omgevormd naar de huidige ontwikkelingen, wensen en inzichten zoals meer vraaggericht, regionale samenwerking en kostenbesparend. Door het bestuur zijn grenzen (afkappunten) bepaald tot waar het takenpakket kan worden afgebouwd zodat dit niet leidt tot negatieve maatschappelijke effecten. Dit minimale takenpakket per sector bepaalt waar de RDOG HM bij de beschrijving van dit conceptprogramma 2015 rekening mee heeft gehouden.
De nieuwe taak van het Advies en Meldpunt Huiselijk geweld en Kindermishandeling (door de decentralisatie jeugdzorg) wordt in 2014 uitgewerkt en zo mogelijk in de begroting 2015 verwerkt. Hierbij wordt uitgegaan van het budget zoals dat voor 2013 voor dit meldpunt beschikbaar is gesteld.

1.2 De gemeente kan zich vinden in hoe de RDOG HM de ontwikkelingen waarmee zij wordt geconfronteerd, heeft vertaald naar uitgangspunten voor de begroting 2015.
In het conceptprogramma geeft de RDOG HM duidelijk weer welke ontwikkelingen spelen. Het betreft de regionalisering van de GGD HM voor de jeugdgezondheidszorg (waarbij het basistakenpakket jeugdgezondheidszorg binnen de regio's Hollands Midden en Holland Rijnland gelijk wordt gesteld en er dus financiele voordelen te behalen zijn), de voortdurende zoektocht naar bezuinigingsmogelijkheden, de flexibiliseringsopdracht voor de jeugdgezondheidszorg (waarbij de contactmomenten met ouders en kind bepaald worden door de vraag van ouders zelf en niet meer de vaste momenten voor iedereen) en de noodzaak om goed aan te sluiten bij de decentralisaties in het sociaal domein.

1.3 Dit conceptprogramma 2015 is financieel het maximaal haalbare op dit moment.
In 2011 heeft er in de regio al een discussie plaatsgevonden over de financiële uitgangspunten voor de RDOG HM voor de komende jaren. Door de werkgroep Financieel kader gemeenschappelijke regelingen Hollands Midden zijn in 2013 bezuinigingen van circa 10 % voor de jaren 2015 en 2016 voorgesteld. Deze bezuinigingen komen bovenop de eerder afgesproken en reeds lopende bezuinigingstrajecten en taakstellingen die nog niet geheel zijn ingevuld. Opgeteld gaat het in de periode 2014–2016 over € 5 miljoen, in personeelsplaatsen over 60 - 70 fte.

Van de huidige taakstelling voor 2015 is inmiddels een bedrag van € 1,9 miljoen ingevuld. Voor een belangrijk deel betreft dit een reductie in overhead en materiële lasten. Voor een beperkt deel konden nog inhoudelijke keuzes worden gemaakt.

Het Algemeen Bestuur van de RDOG HM heeft in zijn vergadering van 11 december 2013

geconstateerd dat deze extra bezuinigingen, voorgesteld door de werkgroep Financieel kader, niet mogelijk zijn zonder onverantwoorde keuzes in het basistakenpakket te maken. Ook voor de overhead geldt dat er weinig ruimte meer is. Daarnaast zijn de volgende overwegingen geformuleerd:
- Vanuit de decentralisaties wordt relatief meer ingezet op preventie (een kerntaak van de GGD), waardoor bezuinigen op dit preventieve veld niet wenselijk is voor de toekomst.
- De hoogte van de decentralisatie uitkering CJG wordt niet gekort waardoor op de jeugdgezondheidszorg vanuit het Rijk niet wordt bezuinigd. De jeugdgezondheidszorg heeft een belangrijke taak het preventieve veld.
- Bij verregaande bezuinigingen wordt niet voldaan aan de wettelijk minimale eisen.
Het standpunt van het Algemeen Bestuur is dan ook dat de RDOG HM niet anders kan dan afwijken van het financieel kader GR'en 2015-2018. Dit is verwoord in het conceptprogramma en zal ook zo verwerkt worden in de programmabegroting 2015.

Het Algemeen Bestuur heeft besloten dat een onderzoek moet worden uitgevoerd naar de mogelijkheden om de RDOG HM op middellange termijn nog leaner en meaner en flexibeler te maken, de financiële positie transparanter te maken en de taken optimaal te laten aansluiten op de maatschappelijke effecten die door de gemeenten worden beoogd. De verwachting is dat hierdoor ook verdere bezuinigingen mogelijk zijn. Dit onderzoek wordt uitgevoerd in opdracht van de aangesloten gemeenten.

Alternatieven:
Niet van toepassing.

Kanttekening:
In tegenstelling tot eerdere jaren is de kans groot dat dit niet het definitieve programma is, omdat de resultaten van het onderzoek bij de RDOG HM, de ontwikkelingen op het gebied van de decentralisaties en het nieuwe basistakenpakket jeugdgezondheidszorg nog wijzigingen in het takenpakket en/of de bedrijfsvoering voor het jaar 2015 kunnen opleveren.
Over grote afwijkingen zult u geïnformeerd worden of zo nodig om besluitvorming worden gevraagd.

Aanpak / uitvoering:
Onze zienswijze wordt middels bijgevoegde conceptbrief kenbaar gemaakt aan de RDOG HM.

Participatie niveau:
Initiatiefnemer, Beleidseigenaar

Duiding participatie niveau:
De deelnemende gemeenten aan de gemeenschappelijke regeling bepalen de kaders.

Deze beslissing wordt genomen rekening houdend met volgende adviezen:
- Team FIN (AO)
  Het advies is gunstig.
  <p>De opmerkingen zoals maandag besproken zijn verwerkt.</p>

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

VOORSTEL

Besluitpunt 1:
1. Middels bijgevoegde brief de zienswijze van Teylingen op het conceptprogramma 2015 aan de RDOG HM kenbaar te maken.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Maatschappelijke Ontwikkeling — Zorg

Financiële consequenties:
Onze bijdrage aan de RDOG HM bedraat in 2014 (exclusief de maatwerkproducten JGZ) € 1.112.114,-. In het conceptprogramma wordt voor 2015 een indicatie gegeven van € 1.076.494,- (exclusief indexatie).

In het conceptprogramma wordt uitgegaan van de tot nu toe genomen AB-besluiten over het financieel kader 2014-2016, inclusief de besluiten uit december 2013 over de harmonisatie van de jeugdgezondheidszorg. In zijn totaliteit laat het conceptprogramma 2015 voor Teylingen een kostendaling zien van € 35.620,-.

Het conceptprogramma, inclusief bezuinigingsvoorstellen, wordt vertaald in de begroting 2015 van de RDOG HM. Deze begroting zal op een later tijdstip aan u worden voorgelegd ter besluitvorming.

STEMMING

Ontwerpbesluit door de gemeenteraad in vergadering van 13 maart 2014

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- zienswijze conceptprogramma RDOG HM 2015

Aldus besloten in de raad van 13 maart 2014

de raad van de gemeente Teylingen,

de griffier, de voorzitter,

R. van Dijk Anne Lize E.C. van der Stoel

RDOG HM
T.a.v. het bestuur
Postbus 121
2300 AC LEIDEN

Verzenddatum	zaaknummer	afdeling
	98031	Maatschappelijke Ontwikkeling
onderwerp	**uw kenmerk**	**behandeld door**
Zienswijze conceptprogramma 2015		Astrid Fattor
	bijlage	**telefoon**
		14 0252

Geacht bestuur,

Onlangs hebben wij het conceptprogramma 2015 ontvangen.
In het conceptprogramma beschrijft u de contouren voor de begroting 2015. Op 13 maart heeft de gemeenteraad van Teylingen het conceptprogramma besproken. Hierbij sturen we u de reactie van onze gemeenteraad toe.

De gemeente Teylingen kan instemmen met de contouren zoals deze beschreven zijn in het conceptprogramma 2015 op voorwaarde dat er geen grote wijzigingen zullen plaatsvinden in de definitieve tekst en uitwerking in de conceptbegroting.

Wij wensen u veel succes met het uitwerken van de begroting.

Als u nog vragen of opmerkingen heeft dan kunt u contact opnemen met Astrid Fattor via telefoonnummer 14 0252 of a.fattor@teylingen .nl

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders,

Henk Lelieveld
Beleidsmedewerker Afdeling Maatschappelijke Ontwikkeling.

Conceptprogramma RDOG HM 2015

Concept programma RDOG HM 2015

Inhoud

1. Inleiding 3
1.1 Programma indeling 3
1.2. De opdracht in algemene zin 3
1.3 Missie en ambitie 4
1.4 De RDOG HM in 2020 5

2. Programma Geneeskundige Hulpverlening 7

3. Programma Ambulancezorg 7

4. Programma Openbare Gezondheidszorg; AGZ 9
4.1 Infectieziektebestrijding 9
4.2 Medische milieukunde 10

5 Programma Openbare Gezondheidszorg; OBG 11
5.1 Epidemiologie en Beleid 11
5.2 Gezondheidsbevordering en publieksinformatie 12

6 Programma Openbare Gezondheidszorg; Publieke Zorg voor de Jeugd 14
6.1 Jeugdgezondheidszorg 14
6.2 Basistakenpakket JGZ 16
6.3 Aansluiten op wet op de Jeugdhulp 18
6.4 Toezicht kinderopvang 20

7 Programma OGZ; Zorg voor Kwetsbare Burgers 21
7.1 Openbare Geestelijke Gezondheidszorg 21
7.2 AMHK 22

8 Ontwikkelingen takenpakket RDOG HM 2015 23
8.1 Regionalisering taken GGD HM 23
8.2 Besluiten producten 2015 25
8.3 Wijzigingen organisatiestructuur RDOG HM 26
8.4 Huisvestingsplan 2015 27
8.5 Informatisering en ICT 27

9. Uitgangspunten begroting 2015 28
9.1 Contouren vastgestelde bezuinigingsafspraken periode 2014-2016 28
9.2 Financieel kader gemeenschappelijke regelingen 2015-2018 29
9.3 Beleid indexatie 2015 29
9.4 Keuzes vanwege bezuinigingsopdracht 2015 30
9.5 Prognose Bijdrage per gemeente 2015 31
9.6 Meerjarenontwikkeling gemeentebijdrage 33

Bijlage Basistaken & aanvullende diensten GGD HM 2015 36

1. Inleiding

De RDOG Hollands Midden is een gemeenschappelijke regeling van 23 gemeenten in de regio Hollands Midden. Zij voert voor gemeenten taken uit op het gebied van:

- De Wet Publieke Gezondheid
- De tijdelijke Wet Ambulance Zorg
- De Wet Veiligheidsregio's
- De Wet Kinderopvang en kwaliteitseisen peuterspeelzalen
- Het Warenwetbesluit tatoeëren en piercen
- Wet op de Lijkbezorging.
- De Wet Maatschappelijke Ondersteuning

In de Wet Kinderopvang en in het 'Warenwetbesluit tatoeëren en piercen' wordt de GGD expliciet als uitvoerder genoemd. De Wet Lijkbezorging bepaalt dat de gemeente gemeentelijk lijkschouwers dient aan te wijzen. In de regio Hollands Midden zijn dit artsen van de GGD.

1.1 Programma indeling

De jaarlijkse programmabegroting RDOG kent drie programma's:

I. Het programma **geneeskundige hulpverlening** voor de sector GHOR (geneeskundige hulpverleningsorganisatie in de regio). Voor de uitvoering van de taken van de sector GHOR zijn afspraken gemaakt tussen het bestuur van de Veiligheidsregio Hollands Midden (VRHM) en het bestuur van de RDOG HM. Hierin is vastgelegd dat het budget voor de uitvoering van de taken van de sector GHOR ter beschikking wordt gesteld door het bestuur VRHM. Via de begroting van de RDOG wordt geen bijdrage per inwoner in rekening gebracht. Beide besturen zijn voornemens om deze set van afspraken te herzien in 2014/2015. Deze herziening is in eerste instantie ingezet, omdat de gemeenschappelijke regeling RDOG nog dateert uit 2006 en de wetten waarop deze gebaseerd is, niet meer bestaan. Door de inwerkingtreding van de tijdelijke Wet ambulancezorg is het stelsel van wetgeving rondom de GHOR afgerond. De strekking van de nieuwe afspraken is dat de geneeskundige hulpverlening geïntegreerd blijft binnen de RDOG HM en dat deze rechtstreeks en geheel wordt gefinancierd door een inwonerbijdrage van de gemeenten.
   De nieuwe afspraken en aanpassing van beide gemeenschappelijke regelingen, heeft als bijkomend voordeel dat besparingen kunnen worden gerealiseerd door verminderde afdracht van btw, waarvan een deel bedoeld is voor de bezuinigingsopdracht aan de sector GHOR.

II. Het programma **ambulancezorg**, dat wordt uitgevoerd door de sector Regionale Ambulancevoorziening (RAV). De kosten dit programma worden gefinancierd door zorgverzekeraars op basis van beleidsregels van het NZa en afspraken die gemaakt worden in het lokaal overleg met zorgverzekeraars. Via de begroting van de RDOG wordt geen bijdrage per inwoner in rekening gebracht.

III. Het programma **openbare gezondheidszorg** voor de sector GGD Hollands Midden. Per 2015 is het basispakket voor de gehele regio Hollands Midden gelijk. Voor het grootste deel wordt iedere gemeente in de regio een bijdrage per inwoner in rekening gebracht. De kosten voor de Jeugdgezondheidszorg 0-4 jaar worden verdeeld op basis van het aantal kinderen 0-4 jaar per gemeente.

Gelet op de functie van dit conceptprogramma in de beleidscyclus bevat dit conceptprogramma de belangrijkste doelstellingen, de ontwikkelingen in het jaar 2015 en de financiële uitgangspunten.

1.2. De opdracht in algemene zin

De taken, die de sector GHOR in het programma geneeskundige hulpverlening uitvoert, hebben met name betrekking op de geneeskundige hulpverlening in crisissituaties. De taken in het kader van het programma ambulancezorg hebben met name betrekking op acute gezondheidsproblemen, waarvoor snelle medische

en verpleegkundige zorg nodig is en op de verpleegkundige en medische begeleiding van patiënten tijdens vervoer. Het programma openbare gezondheidszorg kent een breder scala aan taken en kan in de vorm van vier beoogde maatschappelijke effecten worden beschreven:

1. Het beschermen van de bevolking en van individuen tegen infectieziekten en tegen stoffen met een gezondheidsbedreigende werking;
2. Het beschermen, bewaken en bevorderen van de gezondheid van de bevolking met accenten gericht op kwetsbare groepen, waaronder kinderen en mensen in achterstandsituaties;
3. Het bewaken van de gezondheid van de bevolking door individuele en collectieve monitoring;
4. Het terugbrengen van sociaaleconomische gezondheidsverschillen door verbeteren van integraal gezondheidsbeleid en het bevorderen van een gezonde leefstijl.

De hiervoor benodigde taken zijn in 1989 al in de Wet Collectieve Preventie Volksgezondheid beschreven, maar uiteraard dient continue nagegaan te worden of deze taken nog effectief zijn en of nieuwe taken aan het takenpakket moeten worden toegevoegd. Dit kan bijvoorbeeld het gevolg zijn van ontwikkelingen als de verschuiving van verantwoordelijkheden tussen rijk en gemeenten op het gebied van de jeugdzorg, de Participatiewet en de AWBZ, nieuwe infectieziekten of een toename van armoede met daaraan gerelateerde problemen zoals huisuitzettingen.

In het kader van de bezuinigingen waarmee gemeenten worden geconfronteerd is in de afgelopen jaren het takenpakket van met name het programma openbare gezondheidszorg kritisch tegen het licht gehouden en is vastgesteld welke taken in omvang konden worden verminderd zonder dat het bijbehorende maatschappelijke effect onder een aanvaardbaar niveau komt. Dat heeft geleid tot een besluit van het bestuur om afkappunten voor het minimale takenpakket per sector te bepalen. Dat besluit is uitgangspunt geweest bij de beschrijving van de programma's in 2013 en 2014 en ook voor dit conceptprogramma 2015 en de bijbehorende meerjarenbegroting.

1.3 Missie en ambitie

Openbare gezondheidszorg (OGZ) en veiligheid beogen beide te voorkomen dat burgers worden blootgesteld aan bedreigingen van hun gezondheid en welbevinden of proberen de effecten van die blootstelling te voorkomen of te verminderen. Bij beide is zowel sprake van pro-actie (het nemen van structurele maatregelen), preventie (voorkomen van het ontstaan van risico's en / of het verminderen van de gevolgen ervan), preparatie (voorbereid zijn op bedreigingen) als repressie (effectief optreden als bedreigingen aanwezig zijn). Voor de OGZ komt daar nog bij het bevorderen van de toegang tot zorg. Beide domeinen zijn een verantwoordelijkheid van de overheid, zowel de landelijke, de provinciale als de lokale overheid. Samenwerken tussen uitvoerende organisaties is essentieel. OGZ en veiligheid vormen de basis voor de missie van de RDOG en haar afzonderlijke sectoren:

Missie
De RDOG bewaakt, beschermt en bevordert de gezondheid en het welbevinden van de burgers in de regio Hollands Midden in zowel reguliere als crisisomstandigheden. Daarnaast probeert de RDOG de effecten van gezondheidsbedreigingen te beperken. Het is onze missie om die opdracht resultaatgericht op een innoverende manier in samenwerking met betrokkenen vorm te geven.

Ambitie
De RDOG heeft de ambitie om er een bijdrage aan te leveren dat de regio Hollands Midden gaat behoren tot de drie regio's met de hoogste gezondheidsverwachting van Nederland.[1]

[1] Zoals bepaald op grond van de gezondheidsscore, de determinantenscore, de preventiescore en de benchmark ambulancezorg.

1.4 De RDOG HM in 2020

De afgelopen jaren heeft de RDOG en daarbinnen met name de GGD HM zich genoodzaakt gezien diverse bezuinigingen door te voeren:

1. In 2010 en 2011 is er sprake geweest van een interne bezuiniging van € 1,3 miljoen euro, teneinde de kosten weer in overeenstemming te brengen met de baten.
2. In 2011 is € 400.000,- bezuinigd, omdat het bestuur de loonindex voor dat jaar op nul heeft gesteld.
3. Vervolgens zijn, op geleide van het advies van het bestuurlijk overleg financieel kader gemeenschappelijke regelingen (werkgroep Strijk) om in de jaren 2012 en 2013 te komen tot een reductie van 10% op de Bijdrage per Inwoner, taakstellingsbesluiten genomen. De door het bestuurlijk overleg geadviseerde 10 % bezuiniging wordt gerealiseerd, maar vanwege bijzondere omstandigheden - allereerst de integratie van de JGZ 0-4 jaar - is de periode die hiervoor wordt uitgetrokken, verlengd.
4. Daar bovenop komt ons besluit om de loonkostenindex voor het jaar 2014 op nul te stellen.
5. Tenslotte is de gemiddelde schaalbezetting de afgelopen jaren gestegen tot inmiddels 96,5% van het schaalmaximum, terwijl (taakstellend) begroot wordt op 95% van het schaalmaximum.

Als gevolg van de punten 3, 4 en 5 staat voor het jaar 2014 een bezuiniging ingeboekt van € 860.000,-, oplopend tot € 2,46 miljoen euro in 2015 en € 2,93 miljoen euro in 2016. Dat is circa 13% van het budget over het jaar 2013. In onderstaande tabel zijn deze gegevens samengevat.

Tabel 1. Huidige taakstelling 2014, 2015 en 2016

Omschrijving	**2014**	**2015**	**2016**
Nullijn 2014 (schatting loonindex 2%)	460.000	460.000	460.000
regionalisering		350.000	350.000
afgesproken bezuinigingsopdracht 2014	70.000	70.000	70.000
afgesproken bezuinigingsopdracht 2015		812.000	812.000
tegenvallers begrotingssystematiek loonkn. 2014	332.000	332.000	332.000
tegenvallers begrotingssystematiek loonkn. 2015		434.000	434.000
tegenvallers begrotingssystematiek loonkn. 2016			470.000
totaal	**862.000**	**2.458.000**	**2.928.000**

In 2012 heeft het bestuur afkappunten bepaald voor de verschillende producten. Uitvoering van de betreffende producten onder het betreffende afkappunt zou naar de mening van het bestuur tot onverantwoorde uitvoering van de betreffende taken leiden. Daarnaast is een recent een benchmark uitgevoerd, waaruit blijkt dat de overhead van de RDOG zich in het onderste kwartiel bevindt van de spiegelgroep van vergelijkbare organisaties en de helft bedraagt van de gemiddelde overhead bij een gemeente.

Van de huidige taakstelling voor 2015 is inmiddels een bedrag van € 1,9 miljoen ingevuld. Voor een belangrijk deel betreft dit een reductie in overhead en materiële lasten, voor een beperkt deel konden nog inhoudelijke keuzes worden gemaakt.

Verdere reductie van het primaire takenpakket acht het bestuur op dit moment niet verantwoord. Het bestuur stelt dan ook vast dat momenteel geen invulling kan worden gegeven aan nog verdere bezuinigingen, die voortvloeien uit het financieel kader van de bestuurlijke werkgroep financieel kader gemeenschappelijke regelingen. Uiteraard blijven bestuur en organisatie zoeken naar mogelijkheden om verdere bezuinigingen door te voeren, aangezien voor het jaar 2016 in het kader van de huidige taakstellingen nog bezuinigingen ter grootte van € 1 miljoen euro moeten worden gerealiseerd en omdat het bestuur maximaal wil meewerken aan de opdracht, die in het nieuwe financieel kader besloten ligt. In die zin heeft dit conceptprogramma dan ook een voorlopig karakter en zal dit in de loop van het komende jaar worden bijgesteld.

Dit bijstelling vraagt echter een verderstrekkende benadering en fundamentele keuzes van gemeenten en bestuur. Vandaar dat we als bestuur hebben besloten dat er een onderzoek moet worden uitgevoerd naar de

mogelijkheden om de RDOG HM op middellange termijn nog leaner en meaner en flexibeler te maken, de financiële stand van zaken transparanter te maken en de taken optimaal te laten aansluiten op de maatschappelijke effecten die door de gemeenten worden beoogd. Dit onderzoek wordt getrokken door een ambtelijke projectgroep van gemeenten en bestuurlijk gemonitord door het dagelijks bestuur.

De resultaten van dit onderzoek, gecombineerd met de besluitvorming van gemeenten over rol, taken en positie van de RDOG HM in het kader van de decentralisaties en gecombineerd met de vertaling van het nieuwe basistakenpakket jeugdgezondheidszorg (dat in het voorjaar 2014 door het kabinet zal worden vastgesteld), zullen ongetwijfeld leiden tot bijstellingen van het programma 2015 en mogelijk ook tot aanpassing van de ‘reguliere’ bijdrage per inwoner van gemeenten. Daarbij zullen wij uiteraard de gemeenten betrekken.

Een dergelijke ‘doorlichting’ van de RDOG dient gemeenten het vertrouwen te geven dat de RDOG in de toekomst optimaal bijdraagt aan de bezuinigingstaakstelling waar gemeenten zich voor geplaatst zien, zonder dat vooraf al een bepaald percentage kan worden genoemd. Daarnaast zal de doorlichting moeten leiden tot een heldere rol van de RDOG HM ten opzichte van gemeentelijke processen en beleidsterreinen en moeten leiden tot een helder beeld van hetgeen de RDOG HM, mede gezien haar wettelijke taken en haar mogelijkheden als bestuursorgaan, bijdraagt aan de realisatie van de beoogde maatschappelijke effecten binnen de relevante gemeentelijke beleidsterreinen.

De resultaten van dit onderzoek komen niet op tijd om deze te kunnen verwerken in de teksten van dit concept programma 2015. Het bestuur zal in de periode na mei 2014 op basis van de resultaten van het onderzoek een visie op de RDOG HM in 2020 vormgeven.

De ontwikkelingen met betrekking tot de decentralisaties spelen een grote rol in de toekomst van de RDOG HM. In paragraaf 6.3. wordt de inhoudelijke verbinding geschetst tussen jeugdgezondheidszorg en jeugdhulp/- zorg en in paragraaf 7.2. wordt gepreludeerd op de ontwikkelingen rond het AMHK. (Mede) In het kader van de decentralisatie jeugdzorg wordt ook het basistakenpakket jeugdgezondheidszorg herzien. Dit nieuwe basistakenpakket zal in de loop van 2014 bekend worden. Daarnaast moeten gemeenten nog besluiten nemen over de bestuurlijke aansturing van functies binnen de jeugdzorg op subregionaal of regionaal niveau en kan de RDOG HM eventueel in beeld komen waar het gaat om het op een efficiënte en effectieve manier uitvoeren van contractmanagement, onderhandelingen met jeugdzorgaanbieders, registratie van beleidsinformatie, beheer verwijsindex en andere organisatorische aspecten. Het is uiteraard in eerste instantie aan gemeenten om aan te geven welke taken iedere gemeente afzonderlijk wil gaan uitvoeren en welke functies men om redenen van efficiency of effectiviteit wil bundelen op subregionaal of regionaal niveau en, in dat laatste geval, wat de rol van de RDOG HM daarin kan zijn. De besluitvorming van gemeenten over deze aspecten wordt dan ook door de RDOG HM met belangstelling tegemoet gezien.

2. Programma Geneeskundige Hulpverlening

Het programma ‘geneeskundige hulpverlening’ wordt uitgevoerd door de GHOR. De GHOR is belast met de coördinatie, aansturing en regie van de geneeskundige hulpverlening in het kader van rampenbestrijding en crisisbeheersing en adviseert andere overheden en organisaties op dat gebied. De zorgketen is opgebouwd uit zeer veel diverse, autonome partijen die allemaal een eigen rol en soms verschillende belangen hebben in de rampenbestrijding en crisisbeheersing. Een vlotte, adequate en eenduidige aansturing van de geneeskundige hulpverleningsketen is dan ook essentieel. De GHOR is hiervoor wettelijk verantwoordelijk. Zij doet dat in opdracht van het openbaar bestuur.
De GHOR is de onmisbare spil tussen zorg, veiligheid en openbaar bestuur in (de voorbereiding op) rampenbestrijding en crisisbeheersing. Deze spilfunctie komt tot uiting in haar taak de verschillende samenwerkende organisaties goed op elkaar te laten aansluiten tot één soepele keten. Deze keten omvat de overgang van reguliere naar opgeschaalde zorg (en vice versa) door zorginstellingen. Daarnaast zorgt de GHOR voor een goede aansluiting tussen de zorgketen, de veiligheidspartners en het openbaar bestuur bij rampen en crises.

Voor de uitvoering van de taken van de sector GHOR zijn afspraken gemaakt tussen het bestuur van de Veiligheidsregio Hollands Midden (VRHM) en het bestuur van de RDOG HM. Hierin is vastgelegd dat het budget voor de uitvoering van de taken van de sector GHOR ter beschikking wordt gesteld door het bestuur VRHM. Via de begroting van de RDOG wordt geen bijdrage per inwoner in rekening gebracht. Beide besturen zijn voornemens om deze set van afspraken te herzien in 2014/2015. Deze herziening is in eerste instantie ingezet, omdat de gemeenschappelijke regeling RDOG nog dateert uit 2006 en de wetten waarop deze gebaseerd is, niet meer bestaan. Door de inwerkingtreding van de tijdelijke Wet ambulancezorg is het stelsel van wetgeving rondom de GHOR afgerond. De strekking van de nieuwe afspraken is dat de geneeskundige hulpverlening geïntegreerd blijft binnen de RDOG HM en dat deze rechtstreeks en geheel wordt gefinancierd door een inwonerbijdrage van de gemeenten.
De nieuwe afspraken en aanpassing van beide gemeenschappelijke regelingen, heeft als bijkomend voordeel dat besparingen kunnen worden gerealiseerd door verminderde afdracht van btw, waarvan een deel bedoeld is voor de bezuinigingsopdracht aan de sector GHOR.

3. Programma Ambulancezorg

Op 1 januari 2013 is de Tijdelijke Wet Ambulancezorg in werking getreden. De RDOG HM is vergunninghouder geworden op grond van deze wet. De sector Regionale Ambulancevoorziening Hollands Midden (RAV HM) biedt verantwoorde ambulancezorg aan de inwoners van onze regio; professioneel, innovatief en transparant.

Het programma ‘ambulancezorg’ is weergegeven in het Regionaal Ambulanceplan 2013 – 2017 (RAP). De RAV HM verwoordt in het RAP haar meerjarenbeleid voor de komende vijf jaar. Daarvoor is bewust gekozen. Na 2017 ontstaat mogelijk een nieuwe situatie gezien de eindigheid van de Tijdelijke Wet Ambulancezorg (TWAZ). De organisatie wil daar met haar meerjarenbeleid op kunnen aansluiten.

Kern van dit programma is een goede spreiding van ambulancezorg in de regio, het aantal beschikbare ambulances en de verdeling van deze beschikbare ambulances over dagdelen en soort dagen. Prestaties worden zorgvuldig gemonitord, waardoor met de beschikbare middelen optimale zorg wordt geleverd, blijkend uit een prominente plaats in de landelijke benchmark. Waar de aanrijtijd onder druk staat, zijn aanvullende maatregelen genomen, zoals de inzet van brandweer First-Responder eenheden en de inzet van politiefunctionarissen met kennis en vaardigheden omtrent levensreddende handelingen en in de beschikking van AED-apparatuur.

Dé unieke kracht van de RAV Hollands Midden is innovatie. Zij is altijd op zoek naar vernieuwde behandelmethoden of recent ontwikkelde apparatuur. Soms zelfstandig, vaak in samenwerking met anderen. Voorop lopen betekent dat de patiënt altijd de best mogelijke zorg krijgt.

De financiering van het programma vindt plaats in het kader van de zorgverzekering.
In 2013 is een transitieakkoord getekend rondom de vorming van een landelijke meldkamerorganisatie met vooralsnog 10 regionale uitvoeringsorganisaties. Voor de RAVHM betekent dit dat de Meldkamer ambulancezorg (MKA) naar verwachting in 2014 zal verhuizen naar gebouw *de Yp* in Den Haag. Voor de overgang van de meldkamertaken naar de Landelijke Meldkamer Organisatie (LMO) moet besloten worden of het huidige personeel van de MKA (wat in dienst is bij de Nationale Politie) in dienst komt bij de RAVHM of in dienst komt bij de LMO.

4. Programma Openbare Gezondheidszorg; AGZ

Hoofdstuk 4 beschrijft de taakgebieden van de GGD die gericht zijn op de bescherming van de gezondheid van de burgers in de regio. De taken worden hoofdzakelijk uitgevoerd door de medewerkers van de sector Algemene Gezondheidszorg.

4.1 Infectieziektebestrijding

Taakgebied	**Infectieziektebestrijding (IZB)**	
Tekst van de Wet en besluiten (steekwoorden)	College draagt zorg voor de uitvoering van de IZB, w.o. ➢ algemene preventieve maatregelen; ➢ bestrijden TBC en SOA-AIDS, inclusief bron- en contactonderzoek ➢ bron- en contactonderzoek bij meldingen ➢ adviseren burgemeester en uitvoeren maatregelen College bevordert technische hygiënezorg; GGD ontvangt legionella-meldingen en adviseert hierover	
Producten in basistakenpakket	• Infectieziektebestrijding • TBC-bestrijding • SOA-sense • Technische hygiënezorg **Totaal**	
Beoogde maatschappelijke effecten	Het verminderen van de prevalentie van infectieziekten	
Normen, richtlijnen en protocollen	Strak landelijk geprotocolleerd, normen artsen en verpleegkundigen per 100.000 inwoners	

Visie en/of toelichting
Op het gebied van algemene infectieziektebestrijding wil de overheid (nog) planmatiger werken bevorderen. De draaiboeken SARS en grieppandemie zijn hiervan voorbeelden en voorlopers. De overheid stelt hoge eisen aan opleiden, trainen en oefenen op dit gebied. De inspectie voor de gezondheidszorg onderzoekt jaarlijks of organisaties aan deze eisen voldoen. De komende jaren zullen ministeriële aanwijzingen worden gegeven aan GGD- en GHOR-organisaties, die hieraan niet voldoen.
Er is sprake van een grotere alertheid voor wat betreft T.B.C., legionella, hepatitis A en B en seksueel overdraagbare aandoeningen. Deze geeft een opwaartse druk op de noodzakelijke inspanningen van de GGD. Laboratoriumdiagnostiek, curatieve SOA-bestrijding en aanvullende seksualiteitshulpverlening worden aanvullend vergoed uit een landelijke regeling.
Op dit terrein zijn veel landelijke protocollen en richtlijnen van toepassing, waardoor het moeilijk is hierbinnen regionale keuzes te maken. Er wordt vanuit gegaan dat en gemonitord of iedereen deze landelijke richtlijnen en protocollen in acht neemt. Indien de inspectie tekortkomingen vast stelt, worden aanwijzingen gegeven.

4.2 Medische milieukunde

Taakgebied	Medische milieukunde
Tekst van de Wet en besluiten (steekwoorden)	College draagt zorg voor bevorderen medisch milieukundige zorg, die in ieder geval volgende aspecten omvat: ➢ Signaleren ongewenste situaties; ➢ Adviseren van bevolking over risico's; ➢ Beantwoorden van vragen van bevolking en geven van voorlichting; ➢ Verrichten van onderzoek. College vraagt advies aan GGD voordat besluiten worden genomen met gevolgen voor volksgezondheid
Producten in basistakenpakket	Medische milieukunde
Beoogde maatschappelijke effecten	Het voorkomen van gezondheidsklachten als gevolg van bedreigingen vanuit de fysieke omgeving, inclusief straling. Bedreigingen worden zoveel mogelijk, veelal door andere organisaties, aan de bron aangepakt
Normen, richtlijnen en protocollen	Modeltakenpakket dat 5 taakgebieden omvat en normen voor personele inzet per taakgebied

Visie en/of toelichting

Op het gebied van medische milieukunde wordt een opwaartse druk gevoeld door het toenemende aantal klachten en vragen van burgers en gemeenten inzake het binnenmilieu en de particuliere omgeving. Ook de Wet Luchtkwaliteit en de problematiek van UMTS-masten zorgen voor een opwaartse druk op de activiteiten.. Het adviseren over gezondheidsaspecten van ruimtelijke ordenings- en infrastructuurplannen wordt een speerpunt in de komende jaren, aangezien de invloed van de gebouwde omgeving op de volksgezondheid en het gedrag van burgers zeer groot is, burgers hierop steeds kritischer worden en de inspectie dit als aandachtspunt heeft geformuleerd. Dit gebeurt in goed overleg met de milieudiensten, aangezien de advisering door GGD en milieudiensten raakvlakken heeft. Het binnenmilieu op scholen staat momenteel ook in de belangstelling; deze activiteiten worden aanvullend gefinancierd door het RIVM.
De medisch milieukundigen en de epidemiologen van de GGD kunnen ingezet worden voor clusteronderzoeken; als er in een bepaald gebied veel personen zijn met overeenkomende gezondheidsklachten (leukemie, luchtwegproblemen). Dan wordt onderzocht of die klachten of problemen dezelfde oorzaak hebben en of er bronnen kunnen worden bepaald, die de betreffende klachten geven..

5 Programma Openbare Gezondheidszorg; OBG

Hoofdstuk 5 beschrijft de taakgebieden van de GGD die gericht zijn op de bevordering van de gezondheid van de burgers in de regio. De taken worden hoofdzakelijk uitgevoerd door de medewerkers van de sector Onderzoek Beleid- en Gezondheidsbevordering.

5.1 Epidemiologie en Beleid

Taakgebied	**Epidemiologie en beleid**	
Tekst van de Wet en besluiten (steekwoorden)	➢ Aansluiting Openbare (Publieke) gezondheidszorg en curatieve zorg ➢ Verwerven van inzicht in gezondheidssituatie van bevolking ➢ Ten behoeve van het lokale gezondheidsbeleid verzamelen en analyseren van gegevens m.b.t. de gezondheidssituatie van de bevolking ➢ Gezondheidsonderzoek bij rampen ➢ Bewaken van gezondheidseffecten bij bestuurlijke beslissingen	
Producten in basistakenpakket	• Advisering lokaal gezondheidsbeleid • Epidemiologie **Totaal**	
Beoogde maatschappelijke effecten	Gefundeerde basis bieden voor beleid, dat gericht is op bescherming, bewaking en bevordering van gezondheid, ook in geval van rampen	
Normen, richtlijnen en protocollen	Gezondheidspeilingen onder jongeren, volwassenen en ouderen, aansluitend op de landelijke preventiecyclus; Op landelijke gelijkvormige wijze verzamelen en analyseren van gegevens over de gezondheidssituatie; Gestandaardiseerde vragenlijst t.b.v. landelijke aggregatie; Lokale nota's gezondheidsbeleid iedere vier jaar.	

Visie en/of toelichting

Gegevens zijn de basis voor beleid. Periodiek (in principe elke vier jaar) worden gezondheidspeilingen uitgevoerd onder respectievelijk jongeren, volwassenen en ouderen in de regio Hollands Midden en worden rapportages Regionale Volksgezondheids Toekomstverkenningen (rVTV's) geleverd.
In 2010 hebben de gemeenten de rapportages Regionale Volksgezondheids Toekomstverkenningen (rVTV's) ontvangen en in 2011 de publicaties Kernboodschappen voor lokaal gezondheidsbeleid. Mede op basis hiervan heeft de GGD samen met ambtenaren de Regionale Nota Gezondheidsbeleid 2013-2016 opgesteld.
Op de website van de GGD onder de menuknop Gezonde Gemeente is actuele informatie te vinden over landelijk en regionaal gezondheidsbeleid, waaronder maatregelen en GGD-interventies. In 2012 is conform landelijke afspraken een monitor onder volwassenen en ouderen uitgevoerd. In 2013 heeft de GGD een peiling uitgevoerd onder jongeren van 12 t/m 18 jaar. Aan de landelijke harmonisatie en standaardisatie van de jongerenpeiling wordt de komende jaren gewerkt. De GGD Hollands Midden volgt deze ontwikkelingen op de voet.
In relatie tot de komende transities zijn de verwachtingen ten aanzien van preventie groot. Een scheiding tussen Wpg en Wmo lijkt daarbij in toenemende mate kunstmatig. Gezondheid- en Wmo-beleid kunnen meer dan nu in elkaars verlengde uitwerking krijgen binnen gemeentelijk beleid.

Ondanks bezuinigingen op de formatie biedt de GGD de gemeenten ook in 2015 op diverse manieren beleidsondersteuning. De GGD zal in 2014 in nauw overleg met gemeenten starten met de planvorming voor een nieuwe rVTV in 2015, mede in relatie tot de nieuwe taken als gevolg van de decentralisaties in het sociale domein.
De informatie voor Gezonde Gemeente wordt geactualiseerd als er nieuwe cijfers en interventies beschikbaar komen. Actuele gezondheidsgegevens zijn daarnaast online beschikbaar via www.gezondheidsatlashollandsmidden.nl.

5.2 Gezondheidsbevordering en publieksinformatie

Taakgebied	**Gezondheidsbevordering en publieksinformatie**	
Tekst van de Wet en besluiten (steekwoorden)	➢ Bijdragen aan de opzet, uitvoering en afstemming van preventieprogramma's, met inbegrip van programma's voor gezondheidsbevordering ➢ In stand houden structuur voor samenwerking tussen instellingen die taken vervullen op het gebied van gezondheidsbevordering	
Producten in basistakenpakket	• Gezondheidsbevordering 18 plus • Informatie- en documentatiecentrum • Digitale sociale kaart (Aanvullende Dienst ZHN) **Totaal**	
Beoogde maatschappelijke effecten	Het bevorderen van de gezondheid van burgers door: o Het bevorderen en behouden van gedragsverandering bij burgers t.a.v. een gezonde leefstijl met als resultaat gezondheidswinst en reductie in zorg- en maatschappelijke kosten o Het bevorderen van preventie in de zorg o Het bevorderen en faciliteren van samenwerkingsverbanden / netwerken op de verschillende speerpunten van het Rijk o Het geleiden van burgers naar adequate zorg	
Normen, richtlijnen en protocollen	▪ Speerpunten uit VWS-nota gezondheidsbeleid Gezondheid dichtbij (2011) ▪ Toetsingskader van inspectie	

Visie en/of toelichting
Onderzoek waaruit blijkt dat burgers uit de lagere sociaal-economische groepen gemiddeld 7 jaar eerder overlijden en 12 jaar meer gezondheidsproblemen ervaren en het gegeven dat het verschil de afgelopen jaren groter is geworden, baart bestuurders en professionals in de publieke gezondheidszorg zorgen. Mensen uit de lagere sociaaleconomische groep hebben 50% meer kans om vóór hun 65ste te overlijden. Interventies, die erop gericht zijn om deze gezondheidsverschillen te verkleinen, moeten integraal zijn en zich binnen het hele publieke domein afspelen. Gezondheidsbevordering kan daaraan een substantiële bijdrage leveren.
Gezondheidsbevordering wordt gefaciliteerd door een actief beleid van de Rijksoverheid, vanuit de gedachte dat preventie de toekomstige kosten van de gezondheidszorg zal beperken. Betere afstemming tussen rijksbeleid en lokaal beleid moet leiden tot meer effect. De landelijke nota Gezondheidsbeleid 'Gezondheid Dichtbij' noemt vijf speerpunten: overgewicht, roken, diabetes, schadelijk alcoholgebruik en depressie. Wijk- en buurtgericht werken is daarbij het devies, aangezien van werken op dat 'kleinschalige' niveau effecten zijn te verwachten. Het regionale en gemeentelijke (lokale) gezondheidsbeleid sluit, mede op basis van epidemiologische gegevens, bij deze thema's aan.
Gezondheidsbevordering gaat om gedragsgerichte preventie van vermijdbare aandoeningen die mens en diens directe omgeving, werkkring en gezondheidszorg belasten. De meeste gezondheidswinst wordt behaald wanneer er sprake is van een interventiemix waarin zowel voorlichting en educatie (gericht op het aanleren en behouden van gezond gedrag) als de instrumenten wet- en regelgeving, economische maatregelen en een gezonde leefomgeving (gericht op het wegnemen van barrières die gezond gedrag in de weg staan) essentiële onderdelen zijn. Naast de wijk, zorg en welzijnsorganisaties, sector ruimtelijke ordening en sport, biedt de werksetting aanknopingspunten voor gezondheidsbevordering.
Er wordt gebruik gemaakt van evidence based interventies .

Het Informatie- en documentatiecentrum biedt een ondersteunende en adviserende rol bij de contactmomenten jeugdgezondheidszorg, in de wachtkamers van CJG en GGD, en bij activiteiten in het kader van groepsgerichte gezondheidsbevordering , met een groot bereik bij burgers. Via het Informatie- en Documentatiecentrum wordt een omvangrijke informatiestroom voor de klanten toegankelijk en beheersbaar gemaakt. Waar mogelijk worden de informatiefolders en onderwijsleermaterialen digitaal aangeboden. Bijvoorbeeld via de GGD-website en de website van Gezonde School.

Het veld van zorg, welzijn en wonen is zeer breed. Veel instellingen presenteren hun gegevens en dienst- en productaanbod op internet. Het is voor een individuele burger of verwijzer vaak moeilijk om overzicht te houden over het totale aanbod. Een complete en betrouwbare sociale kaart is dan ook heel belangrijk in de informatieverstrekking aan burgers en intermediairs. De GGD biedt de gemeenten in ZHN laagdrempelige, goed bereikbare en actuele sociale kaartgegevens op internet met informatie over zorg, wonen en welzijn in Zuid-Holland Noord. Deze actuele data zijn beschikbaar voor gebruik op VCJG's, gemeentelijke websites, WMO-applicaties, andere thema-specifieke websites. Deze aanvullende dienst wordt in ieder geval tot en met 2015 afgenomen door alle gemeenten in ZHN.

6 Openbare Gezondheidszorg; Publieke Zorg voor de Jeugd

Hoofdstuk 6 beschrijft de taakgebieden van de GGD die gericht zijn op de bescherming van de gezondheid van jeugdigen in de regio. De taken worden hoofdzakelijk uitgevoerd door de medewerkers van de sector Publieke Zorg voor de Jeugd (PZJ) binnen het Centrum voor Jeugd en Gezin

6.1 Jeugdgezondheidszorg

Taakgebied	**Jeugdgezondheidszorg**
Tekst van de Wet en (voorgenomen) besluiten (steekwoorden)	Gemeenten zijn op basis van de Wet Publieke Gezondheid (WPG) verantwoordelijkheid voor de JGZ. Het JGZ aanbod is vastgelegd in het Basistakenpakket (BTP), dat wettelijk zijn beslag heeft gekregen in het Besluit Publieke Gezondheid. Het uniforme deel van het BTP bestaat uit werkzaamheden, die gestandaardiseerd en aan alle kinderen moeten worden aangeboden. Daarnaast heeft de sector PZJ te maken met wetgeving en beleid op het gebied van digitaal dossier (DDJGZ), Verwijsindex/Jeugdmatch, Inspectie kinderopvang en centra voor Jeugd en gezin (WMO prestatieveld 2). In de loop van 2014 zal naar verwachting een aanpassing plaats vinden in de WPG. Staatssecretaris van Rijn stelt in zijn brief aan de tweede Kamer d.d. 25 juni 2013 (kenmerk 123736-105142-PG) de volgende aanpassingen voor in lijn met het advies van de commissie de Winter: “voorlichting, advisering, instructie en begeleiding van ouders en jeugdigen komt in het uniforme basispakket JGZ alsmede het normaliseren van zorgen en vragen en (beleids)advisering over de jeugd. Indien problemen die de JGZ signaleert niet door de JGZ opgelost kunnen worden dan moet tijd extra zorg/hulp ingeschakeld worden en JGZ toeleiden naar jeugdhulp. Structureel wordt het aanbod vanaf 14 jaar (Werkwijze contactmoment 15/16 jarigen inclusief groepsvoorlichting en beleidsadvisering school), omdat juist op deze leeftijd er veel vragen en/of gezondheidsrisico’s zijn rond o.a. middelengebruik en leefstijl. Kindermishandeling, internetgebruik en schoolverzuim/ziekteverzuim/ schooluitval worden in de wetswijziging expliciet als thema’s opgenomen. Deze thema’s worden samen met de kernpartners vanuit het CJG opgepakt
Producten, afgeleid van de Wet Publieke Gezondheid	• Prenatale voorlichting • Contactmomenten 0-18 jaar: signaleren, screenen, inschatten zorgbehoefte • Voorlichting, advisering, instructie en begeleiding risicokinderen en -gezinnen • Toeleiding en Zorgcoördinatie (VVE, 1Gezin1Plan) • Rijksvaccinatieprogramma • Gezondheidsbevordering en opvoedingsondersteuning • Gezondheidsbedreigingen • Beleidsadvisering jeugd
Beoogde maatschappelijke effecten	Het bewaken, bevorderen en beschermen van de lichamelijke en psychische gezondheid en de sociale ontwikkeling van alle jeugdigen in Hollands

	Midden. Alle kinderen zijn in beeld en (op) tijd voor elk kind is er actie. Bij opvoeders en jongeren staat het normaliseren (1) van zorgen en vragen voorop en herstel van de eigen verantwoordelijkheid en zelfredzaamheid. Het uniforme deel van het Basistakenpakket van de Jeugdgezondheidszorg telt inmiddels 38 interventies waarvan de effectiviteit bewezen is. Van de overige taken is zeer aannemelijk dat ze effectief zijn maar dit moet nog door onderzoek worden bevestigd.
Normen, richtlijnen en protocollen	WPG en Wet Kinderopvang, alsmede besluit basistakenpakket jeugdgezondheidszorg. Zie verder tekst van de Wet.

Toelichting

Binnen de JGZ zijn een aantal belangrijke, deels overlappende onderwerpen voor de komende jaren te onderscheiden:

- Per 2015 heeft PZJ dezelfde producten in het basistakenpakket in de beide subregio's. De uitdaging is om verder te harmoniseren en verschillen in werkwijzen weg te nemen.
- Flexibilisering en integratie van het basistakenpakket JGZ 0-18 jaar en de ontwikkeling van JGZ naar Publieke Zorg (Public Health) voor de Jeugd (PZJ) verankeren en aansluiten op de nieuwe ontwikkelingen in het sociale domein.
- Het verder ontwikkelen van Centra voor Jeugd en Gezin en de discussies in dit kader over de rol van de JGZ 0-18 jaar daarin. Aansluiting op de sociale teams/jeugd en gezinsteams in samenhang met de verdere ontwikkeling van de Centra voor Jeugd en Gezin.
- De realisatie en verbetering van het huidige Digitaal Dossier JGZ, meewerken aan landelijke uitwisseling van de dossiers en de door ontwikkeling van een regionaal jeugd- en gezinsdossier in samenwerking met de CJG-partners en afgestemd op de transformatie van de jeugdhulp.
- Aansluiting van de ontwikkeling van Publieke Zorg voor de Jeugd op die van het Passend Onderwijs en Veiligheidshuis
- Het verbinden van gezondheidsbevorderende en opvoedingsondersteunende activiteiten met betrekking tot jeugdigen met de buurt, in samenhang met CJG en in samenwerking met het primair en voortgezet onderwijs.
- Het verbinden van de aanpak kleinschalige calamiteiten (product gezondheidsbedreigingen in 1/2^{e} milieu) en crisissituaties met de nieuwe GROP/OTO ontwikkeling.

De boven genoemde onderwerpen hebben met elkaar gemeen dat de JGZ 0-18 door haar publieke functie - om op tijd elk kind met risicofactoren op te sporen en door het feit dat zij alle kinderen in beeld dient te houden - de ruggengraat vormt van de Centra voor Jeugd en Gezin en schakel met onderwijs (primair, voortgezet en speciaal), kinderopvang, dorp/wijk, ambulante hulpverlening (vb. jeugd- en gezinteam) en curatieve gezondheidszorg (huisartsen, kinderartsen en jeugdGGZ).
Wat betreft deze laatste streeft de PZJ ernaar dat de jeugdartsen hun schakelfunctie inzetten in het afstemmen met de huisartsen en specialisten bij het toeleiden naar zorg van die jeugdigen waarvoor dat nodig is. Daarnaast streeft PZJ ernaar dat een aantal senior jeugdverpleegkundigen kwetsbare gezinnen met complexe en meervoudige problematiek vroegtijdig gaat ondersteunen vanuit de Centra voor Jeugd en Gezin en de verbindende schakel vormt met de Jeugd- en gezinsteams dan wel sociale wijkteams.
Om dit te realiseren is een experiment "*gezinsverpleegkundige"* gestart. Dit zal naar verwachting tot een herschikking van taken tussen senior jeugdverpleegkundigen leiden. In de loop van 2014 zal de werkwijze m.b.t. deze *gezinsverpleegkundigen* verder vorm krijgen afhankelijk van de uitkomsten van het lopende experiment en de verdere vormgeving van de Jeugd- en gezinsteams dan wel sociale wijkteams.

6.2 Basistakenpakket JGZ

De sector Publieke Zorg voor de Jeugd (PZJ) kent drie hoofdtaken: de uitvoering van het Basistakenpakket Jeugdgezondheidszorg, de coördinatie en uitvoering van CJG werkzaamheden (aanvullende diensten) en de uitvoering van de Inspectie Kinderopvang. De sector werkt vanuit een aantal hoofddoelen en uitgangspunten, die naadloos aansluiten bij de per 1-1-2015 in te voeren Jeugdwet.
De sector PZJ werkt vanuit de volgende uitgangspunten:

- preventie en uitgaan van eigen verantwoordelijkheid en eigen mogelijkheden (eigen kracht) van jeugdigen en hun ouders, met inzet van hun sociale netwerk;
- de-medicaliseren, ontzorgen en normaliseren door onder meer het opvoedkundig klimaat te versterken in gezinnen, wijken, scholen en in voorzieningen als kinderopvang en peuterspeelzalen;
- eerder de juiste hulp op maat te bieden om het beroep op dure gespecialiseerde hulp te verminderen;
- integrale hulp aan gezinnen volgens het uitgangspunt ‘één gezin, één plan, één regisseur’; door ontschotting van budgetten ontstaan meer mogelijkheden voor betere samenwerking en innovaties in ondersteuning, hulp en zorg aan jeugdigen en gezinnen;
- meer ruimte voor professionals om de juiste hulp te bieden door vermindering van regeldruk; betrokken professionals die sociale netwerken in de omgeving van het gezin weten in te schakelen en die kunnen samenwerken met vrijwilligers en familieleden en hun kracht weten te benutten.

De Jeugdgezondheidszorg is publieke gezondheidszorg, die veelal ongevraagd wordt aangeboden aan alle kinderen. De JGZ richt zich op preventie door bescherming en bevordering van de gezondheid van de jeugd. De JGZ kijkt naar het kind en de jongere in zijn gezin en omgeving en maakt een integrale beoordeling van de gezondheid en welbevinden van de kinderen. De JGZ beoordeelt of groei en ontwikkeling verlopen binnen vastgestelde grenzen, signaleert problemen en normaliseert. Er vindt een beweging plaats van niet alleen kijken naar ziekte en aandoeningen, maar naar gezondheid en wat kinderen en ouders nodig hebben om gezond te kunnen opgroeien en opvoeden. Het nieuwe basistakenpakket zet in op flexibilisering van de JGZ. De contactmomenten zijn niet meer vanzelfsprekend voor iedereen hetzelfde maar er is meer ruimte voor maatwerk en extra aandacht voor risico kinderen. Voor de inhoud is de vraag leidend wat kinderen nodig hebben om gezond op te kunnen groeien. Dit houdt in dat voor een deel van de populatie meer contactmomenten nodig zijn en dat een ander deel voldoende heeft aan minder contactmomenten. Zo is bijvoorbeeld voor het bepalen van de visus (maar ook voor andere activiteiten) regelmatig een hernieuwde afspraak nodig. Voor het motiveren tot deelname aan de JGZ en voor het zoeken van (gespecialiseerde) hulp bij (zorgmijdende) gezinnen zijn vaak extra gesprekken nodig. Daarnaast zijn er gezinnen met bijvoorbeeld een tweede of derde kind voor wie bepaalde onderdelen van de JGZ minder noodzakelijk kunnen zijn (bijvoorbeeld algemene voorlichting over voeding.
In het besluit d.d. 11 december 2013 heeft het bestuur de indeling voor de contactmomenten zoals die worden uitgevoerd door de JGZ HM vastgesteld inclusief nieuwe werkwijzen om bovenstaande uitgangspunten te realiseren.

Gezamenlijk inschatten zorgbehoefte (GIZ)
GIZ helpt de professional bij het maken van die inhoudelijke afweging. De GIZ-werkwijze is een innovatieve taxatiemethodiek waarmee de zorgprofessional de ontwikkelbehoeften en zorgbehoefte van een ouder/jeugdige snel in kaart brengt: *samen met de betreffende ouder of jeugdige* Dat wordt gedaan met behulp van een gestructureerd, motiverend gesprek. Deze begint met een gezamenlijke analyse van de aard en de kracht van de ontwikkeling van de ouder/jongere in relatie tot zijn opvoeding en omgeving. Het eindigt met een gezamenlijke inschatting van het niveau en het type zorg die het beste past bij de geïdentificeerde krachten en behoeften. Vandaar de naam van de werkwijze: Gezamenlijk Inschatten zorgbehoefte. Eind 2013 is de implementatie van de GIZ begonnen.

Stevig Ouderschap pre- en postnataal[2]
Stevig Ouderschap is kortdurende laagdrempelige steun voor gezinnen met een verhoogd risico op opvoedproblemen gericht op het versterken van het gezonde opgroeien en opvoeden en normaliseren van problemen. Het doel van Stevig Ouderschap is het verkleinen van het risico op ernstige opvoedingsproblemen en kindermishandeling. Gedurende de zwangerschap worden circa drie huisbezoeken afgelegd en tijdens de eerste twee levensjaren van een kind worden circa zes bezoeken afgelegd door een hiertoe getraind JGZ-verpleegkundige. Tijdens de huisbezoeken wordt aandacht besteed aan het ouderschap, verwachting en kennis omtrent de ontwikkeling van het kind, beleving van de ouderrol in het perspectief van de eigen ontwikkelingsgeschiedenis, de vorm en kwaliteit van het sociale netwerk van het gezin en de noodzaak van aanvullende hulpverlening bij aanwezigheid van specifieke problematiek binnen het gezin. In een groot gerandomiseerd onderzoek is aangetoond dat het risico op opvoedingsproblematiek afneemt en de verwachtingen die ouders van hun kinderen hebben realistischer worden als gevolg van de huisbezoeken. De fysieke en psychosociale ontwikkeling van de kinderen verbetert zodanig dat deze vergelijkbaar wordt met die van kinderen in een laag-risico vergelijkingsgroep. Ouders zelf waarderen de huisbezoeken met een gemiddelde 8,5. Op grond van deze resultaten is Stevig Ouderschap opgenomen in de Databank van Effectieve Interventies (NJi) als één van de vier meest effectieve interventies in Nederland. Door de aansluiting op de bestaande visie en werkwijze is het draagvlak voor de methode zeer groot: 98% van de verpleegkundigen noemt de methode een waardevolle aanvulling voor de JGZ, zij waarderen het permanent werken met de methode met een 8,9. Dit maakt Stevig Ouderschap een geschikt programma voor het CJG. Inmiddels wordt in bijna één derde van Nederland (circa 130 gemeenten) met Stevig Ouderschap gewerkt.

Flexibiliseren.
De GGD HM gaat door met het implementeren van het innovatiescenario, waartoe eerder door het bestuur is besloten. In april 2014 begint de tweede fase. Het blijkt een stevige veranderopgave die diep ingrijpt op de primaire werkprocessen en daarvan afgeleide systemen. De ervaring leert dat het hele jaar 2015 nog in het teken zal staan van alle veranderingen. Het duurt even voordat de nieuwe werkwijzen voldoende zijn ingesleten bij alle medewerkers en systemen optimaal hierop zijn afgestemd. In 2015 ligt de nadruk daarom op borging van gemaakte afspraken, fine tunen van de nieuwe werkwijzen en systemen en effectmeting. Flexibilisering is geen bezuinigings-, maar een verbetermaatregel. De GGD HM kan het leer- en implementatietraject in 2015 met de huidige beschikbare middelen realiseren. Eventuele nieuwe bezuinigingen brengen de implementatie in gevaar.

Samenwerking
De JGZ voert haar taken uit in samenwerking en afstemming met andere organisaties en professionals, waarbij de samenwerking varieert per leeftijdsfase. Naast het basistakenpakket kan de JGZ op basis van de expertise ook activiteiten uitvoeren die buiten het basispakket liggen. De activiteiten uit het basispakket van de JGZ zijn anders van aard zijn dan die van jeugdhulp. JGZ-activiteiten worden veelal ongevraagd aangeboden aan alle kinderen vanuit het publieke belang, gericht op preventie van risico's, of ziekten. Daarbij is preventie vooral primaire preventie en in sommige gevallen secundaire of tertiaire preventie zoals bij de hielprik of bij onderzoek op verzoek na signalering door derden.
De activiteiten vanuit de jeugdhulp worden vooral aangeboden als er een risico(situatie) of probleem gesignaleerd is en/of er een vraag is vanuit het kind of de omgeving van het kind en Jeugdgezondheidszorg niet toereikend is.
Belangrijke onderdelen, waarop de samenwerking versterkt kan worden met als basis 1Gezin1Plan, zijn o.a.:

- zwangerschap, bevalling en het jonge kind: de JGZ is onderdeel van de keten rondom het jonge kind. Samenwerking betreft landelijke en lokale afspraken met verloskundigen, kraamzorg, huisartsen, gynaecologen en kinderartsen omtrent signalering van risicozwangeren en gezinnen met jonge kinderen, informatieoverdracht over (ongeboren) kinderen en gezinnen, voorlichting en advisering en begeleiding van risicokinderen en –gezinnen.

[2] Stevig Ouderschap is een aanvullende dienst. Zie ook paragraaf 8.1.

- gezondheidszorg: de JGZ is onderdeel van de gezondheidszorgketen en werkt nauw samen met paramedici en medici (huisartsen, kinderartsen en andere klinisch specialisten).
- Jeugdhulp: de JGZ en sociale teams dan wel jeugd en gezinsteams werken samen in het CJG en in de zorgstructuren in het onderwijs en treffen elkaar rondom individuele gezinnen.
- Onderwijs en kinderopvang. *d*e JGZ heeft reguliere contacten met school , voorschool en kindercentra over individuele kinderen en aan de hand van thema's. De JGZ onderzoekt kinderen op verzoek van school, verzorgt en neemt deel aan de zorgstructuren. Ook leidt de JGZ kinderen toe naar VVE-scholen en geeft de JGZ adviezen a.h.v. gezondheidsprofielen op populatieniveau.

6.3 Aansluiten op wet op de Jeugdhulp

Positie van de JGZ.
De JGZ is een basisvoorziening voor alle jeugdigen in de regio. De JGZ spreekt alle ouders en kinderen op een aantal momenten gedurende het opgroeien.
Samen met de ouders of jongeren maakt de JGZ professional een inschatting van de mate van zelfredzaamheid, van hun eigen kracht[3], verhouding van draagkracht/last, mate van gezondheid, opvoedingscompetenties en sociale factoren. Vaak weten mensen goed wat ze nodig hebben, maar wil het niet altijd slagen in het concrete handelen. Is de JGZ niet toereikend, dan hebben ouders en/of jongeren een jeugdhulpverlener nodig die op een open en oprechte manier vraagt en luistert, iemand die meekijkt en meedenkt en iemand die via de werkwijze 1Gezin1Plan hulp kan verlenen, totdat zij het weer op eigen kracht kunnen.
De jeugdgezondheidszorg ambieert een directe verbinding met de jeugdhulpvoorzieningen, zonder daar zelf onderdeel van uit te maken. JGZ en Jeugdhulpvoorzieningen hebben elkaar nodig om de hulpverlening aan ouders en jongeren te verbeteren en versterken.

Visie op aansluiting JGZ en jeugdhulp
Inspanningen zullen gericht moeten worden op het gestalte geven aan samenwerking tussen JGZ, preventieve CJG projecten en de Jeugd- en Gezinsteams(ZHN) en/of sociale wijkteams (MH). Vanwege de preventieve wettelijke taken zal de jeugdgezondheidszorg een ingang houden naar voorliggende voorzieningen zoals scholen en kinderdagverblijven. Deze samenwerking bestaat al jarenlang, is verankerd en dient gecontinueerd te worden. De jeugdgezondheidszorg en de diverse jeugdhulpvoorzieningen kunnen elkaar versterken op in ieder geval de volgende aspecten:

a) De jeugdgezondheidszorg is een vertrouwd gezicht voor ouders, jeugd, scholen, kinderdagverblijven en andere aanpalende voorzieningen.
De jeugdartsen en jeugdverpleegkundigen van de JGZ genieten van oudsher het vertrouwen van opvoeders en kinderen. Gezinnen met jonge kinderen worden vanaf het allereerste begin preventief ondersteund met de monitoring van groei en ontwikkeling, maar ook via screening, vaccinaties en steun bij de opvoeding.

b) *Voor de meeste ouders is de drempel naar het CJG niet hoog.*
Mede gezien de positie die de jeugdgezondheidszorg heeft als basisvoorziening vanaf de geboorte van elk kind –soms al tijdens de zwangerschap- en waar nagenoeg elk kind/jeugdige en zijn of haar ouders gebruik van maakt, is de drempel niet hoog. De drempel naar hulpverlening ligt hoger. Toeleiding is en blijft een belangrijke taak van de JGZ.

[3] Zie de eerdere noties over het GIZ- instrument

c) *Het is effectief en efficiënt om bestaande informatie en netwerken te benutten.*
JGZ medewerkers hebben een sterke positie in de zorgstructuur van kinderopvang, scholen voor primair en voortgezet onderwijs. Onder andere door die positie, maar ook door het digitaal dossier en de continuïteit in haar infrastructuur en dienstverlening bezit de JGZ een schat aan informatie over kinderen, hun gezinnen, zowel op collectief als op individueel gebied.

d) *De JGZ blijft, als de jeugdhulp is afgesloten.*
Het is van belang om de aansluiting met de door de JGZ gesignaleerde gezinnen met aanvullende, complexe zorgbehoeften structureel te borgen. Snelle overdracht en samenwerking vanuit de JGZ met de jeugd- en gezinsteams is juist bij deze gezinnen essentieel.
De jeugdhulp is eindig. Via de (gezins)verpleegkundigen[4] kan na afsluiting van de hulpverlening van het jeugd- en gezinsteam een overdracht plaatsvinden en kan ontzorgen en normaliseren georganiseerd worden.

e) *De expertise van de jeugdarts benutten*
De jeugdarts is de sociaal medische vertegenwoordiging binnen het CJG. En is in staat met een integrale kijk (ook ten aanzien van de geestelijke gezondheid) een zorginschatting te doen aan het begin van de keten. Een gezamenlijke analyse is van belang voor oordeelsvorming in het jeugd- en gezinsteam. De jeugdarts kan bij verwijzing op een aantal gebieden informatie verstrekken. De jeugdarts kan rechtstreeks doorverwijzen naar de GGZ jeugd en medische specialisten. De jeugdartsen kunnen een belangrijke rol vervullen in de schakel naar huisartsen. Huisartsen krijgen in het nieuwe jeugdstelsel een wettelijke verwijzingsbevoegdheid (evenals de jeugdarts en de medisch specialist). Uit onderzoek blijkt, dat huisartsen nu vooral doorverwijzen naar de GGZ, een van de duurste vormen van jeugdzorg.

f) *Gebruik maken van preventieve activiteiten*
Het CJG biedt preventieve opgroei- en opvoedingsondersteuning aan ouders met kinderen van 0-19 jaar, zowel individueel (mondeling, schriftelijk, telefonisch en digitaal) als in groepsverband. Het cursusaanbod wordt door de verschillende CJG partners uitgevoerd (cotraining) om zo de aanwezige expertise maximaal te kunnen benutten. Het activiteitenpakket is laagdrempelig, outreachend, flexibel en innovatief in werkwijze. Het opvoeden van kinderen brengt vragen met zich mee. We moeten ervoor waken dat we opvoedvragen niet te snel problematiseren. Zelfredzaamheid staat binnen het CJG centraal. Eerst wordt gekeken, wat iemand zelf kan en met ondersteuning van zijn sociale netwerk kan bereiken. Als ondersteuning in de eigen leefwereld onvoldoende is, dan wordt specialistische hulp ingezet. Het gaat om het aanschuiven van deskundigen met hun specialistische kennis en niet om doorschuiven.

Kortom, het is in het belang van de gemeenten dat er geïnvesteerd is in de aansluiting tussen de JGZ en de nieuwe voorzieningen voor jeugdhulp.

[4] In 2014 start de JGZ met een nieuwe invulling van de taken van senior jeugdverpleegkundigen, die gezinnen gedurende langere tijd kunnen begeleiden. Zij vormen de “stut en steun” ofwel “waakvlam” wanneer hulpverlening wordt afgebouwd dan wel afgeschaald en basiszorg gecontinueerd wordt.

6.4 Toezicht kinderopvang

Taakgebied	**Toezicht kinderopvang**
Tekst van de Wet en besluiten (steekwoorden)	De Wet Kinderopvang en kwaliteitseisen peuterspeelzalen en de hieruit voort gekomen maatregel van bestuur en onderliggende wet-, en regelgeving.
Producten	Inspectie kinderopvang
Beoogde maatschappelijke effecten	De Wet kinderopvang en kwaliteitseisen peuterspeelzalen bevordert een basis kwaliteitsniveau. Kinderopvang die voldoet aan de kwaliteitseisen draagt o.a. bij aan veilige, gezonde en pedagogisch verantwoorde kinderopvang.
Normen, richtlijnen en protocollen	Protocollen voor het (her)inspecteren van alle kinderopvanglocaties en peuterspeelzalen in het werkgebied Op basis daarvan het sturen van kinderopvangorganisaties en peuterspeelzalen in het werkgebied; Resultaat Er zijn Inspectierapportages beschikbaar op basis van het uniforme (landelijke) toetsingskader . Naast inspecties geven de inspecteurs ook sturing (bijv. rondom de bouw en verbouw van kinderopvanglocaties en peuterspeelzalen) en voorlichting (bijv. ten aanzien van veilig en hygiënisch werken in peuterspeelzalen en kinderopvang)

7 Programma OGZ; Zorg voor Kwetsbare Burgers

Verschillende producten van de GGD zijn gericht op Zorg voor de kwetsbare burgers in onze samenleving. De vormgeving en de positionering van het nieuwe AMHK is een eigenstandig traject binnen de transitie Jeugdzorg. Als het AMHK binnen de RDOG wordt ondergebracht zoals geformuleerd in de plannen van de gemeenten in Hollands Midden voor de jeugdzorg , zal een nieuwe sector ontstaan met de werktitel "*zorg voor kwetsbare burgers*". De OGGZ producten van de GGD worden samen met het nieuw te vormen AMHK in dit organisatieonderdeel ondergebracht. Vooralsnog wordt in dit hoofdstuk uitgegaan van de huidige taken.

7.1 Openbare Geestelijke Gezondheidszorg

Taakgebied	**Openbare Geestelijke Gezondheidszorg**	
Tekst van de Wet en besluiten (steekwoorden)	De Wmo wordt vernieuwd, geplande inwerkingtreding 1 januari 2015.	
Producten in basistakenpakket	• Meldpunt Zorg en Overlast • OGGZ preventie en beleid • Basiszorg coördinatie Kwetsbare kinderen **Totaal**	
Beoogde maatschappelijke effecten	Het voorkomen van maatschappelijke uitsluiting en het bevorderen van maatschappelijk herstel/voorkomen van terugval van sociaal kwetsbare burgers	
Normen, richtlijnen en protocollen	t.z.t. voortkomend uit nieuwe WMO	

Visie en/of toelichting

Tot 2006 was de taak Openbare Geestelijke Gezondheidszorg (OGGZ) opgenomen in de Wet Collectieve Preventie Volksgezondheid. Vanaf 2006 werd deze vertaald in de prestatievelden 7, 8 en 9 van de Wet maatschappelijke ondersteuning. In de nieuwe Wet maatschappelijke ondersteuning komt het begrip OOGZ niet voor, maar worden gemeenten belast met algemene en maatwerkvoorzieningen voor burgers, die problemen in de maatschappelijke participatie ondervinden als gevolg van psychische of psychosociale problemen. De wettelijke taken die voorheen letterlijk omschreven waren (signaleren en bestrijden risicofactoren, bereiken en begeleiden van kwetsbare personen en risicogroepen, functioneren als meldpunt voor signalen van crisis of dreiging van crisis bij kwetsbare personen en risicogroepen en het tot stand brengen van afspraken tussen betrokken organisaties over de uitvoering van de OGGZ) zijn vervallen
Los van deze begripsverandering kan in de praktijk worden vastgesteld dat de betreffende problematiek de afgelopen jaren niet is verminderd. De activiteiten die binnen het product Meldpunt Zorg en Overlast en OGGZ preventie en beleid worden uitgevoerd zijn ook noodzakelijk in het nieuwe sociale domein en passen goed binnen de nieuwe taken en de nieuw geformuleerde taken van de gemeenten.

Gemeentelijke opdracht in de nieuwe Wmo

De uitdaging blijft de meest kwetsbare groepen in beeld te krijgen en te bereiken.
De belangrijkste risicofactoren voor sociale uitsluiting zijn een gering psychisch welbevinden, een slechte lichamelijke gezondheid, een laag inkomen en werkloosheid. Naarmate er meer risicofactoren worden gecombineerd, wordt het risico op, of de mate van, sociale uitsluiting steeds groter. Vroegtijdige signalering en tijdige aanpak van problemen kan (verergering van) problemen voorkomen. Veel problematiek zal in de

toekomst opgevangen worden door de sociale wijkteams en de jeugd- en gezinsteams, en andere (boven) lokale voorzieningen die gemeenten nog met elkaar gaan organiseren.
Het Meldpunt Zorg en Overlast werkt al volgens een aantal principes die in de nieuwe wet beschreven zijn: afgaan op signalen, integrale analyse op alle levensdomeinen, ondersteunen waar nodig (meestal hard nodig), direct contact met de burger. Het betreft bij het Meldpunt veelal de meest kwetsbare en zorgmijdende burgers. Gemeenten worden nu geacht deze werkwijze voor alle burgers met ondersteuningsvragen toe te passen. Als de problematiek te complex wordt voor wijkteams kan het Meldpunt, binnen de nieuwe structuur van het AMHK, de vangnetfunctie vervullen met consultatie en complexe zorgcoördinatie.
Binnen het product OGGZ, preventie en beleid worden gemeenten op beleidsmatig niveau ondersteund om samen met betrokken organisaties de maatschappelijke uitsluiting van burgers in de regio Hollands Midden te minimaliseren en het participeren van kwetsbare burgers in de maatschappij te versterken.

Samenhang met ontwikkelingen op andere terreinen:

- *Decentralisatie begeleiding*
- *Extramuralisering langdurige zorg & afbouw klinische bedden GGZ*
- *Wet verplichte GGZ*
- *Vorming AMHK*

7.2 AMHK

De Advies- en Steunpunten Huiselijk Geweld en de Advies- en Meldpunten Huiselijk Geweld gaan samengevoegd worden tot een front-office in de aanpak van huiselijk geweld en kindermishandeling. Vooralsnog gaat deze front-office het AMHK heten: Advies- en Meldpunt Huiselijk Geweld en Kindermishandeling.
Op welke wijze het AMHK in Hollands Midden definitief vorm krijgt is nog niet bepaald. Wel is een opdracht gegeven aan Bureau Jeugdzorg en de RDOG HM om een projectorganisatie in te richten voor de uitwerking van het AMHK in de regio Hollands Midden per 2015 en is door gemeenten het principe ‘mens volgt werk’ als vertrekpunt voor de integratie meegegeven.

De inhoudelijke visie op het AMHK is uitgewerkt in de notitie *Veiligheid en Kind*, Hierin zijn de volgende aanbevelingen opgenomen:

- Voorstel om AMHK bij RDOG HM onder te brengen (pagina 14);
- De Holland Rijnland en Midden Holland gemeenten formuleren gezamenlijk beleid ten aanzien van jeugdbescherming en jeugdreclassering (pagina 23)
- De regio ZHN en MH worden elk apart opdrachtgever van de hoofdaannemer (pagina 23);
- Landelijke richtlijnen over financiering en organisatie van jeugdzorg afwachten (pagina 32);
- Onderzoek hoe het Jeugd Preventie Team na 2015 het best geborgd kan worden (pagina 33);
- Voorstander van bovenregionale aanpak van plaatsingscoördinatie (zorggebied Zuidwest) (pagina 33);
- Onderzoek naar diverse crisisdiensten en de mogelijkheden om efficiencywinst te boeken (pagina 33);
- Heldere afspraken van gemeenten met politie over het doen van zorgmeldingen (pagina 34)

Gemeenten beslissen komende periode over bovenstaande voorstellen.

8 Ontwikkelingen takenpakket RDOG HM 2015

8.1 Regionalisering taken GGD HM

Het AB RDOG HM heeft in december 2011 besloten tot het regionaal uitvoeren van de basistaken van de GGD HM per 2015. Onder andere vanwege de kostenvoordelen (geschat op €350.000,-) die dit met zich meebrengt.
Onderdeel van de opdracht tot regionalisering is dat de resterende inhoudelijke en financiële verschillen die in het basistakenpakket van de beide subregio's bestaan zijn weggewerkt per 2015. Het AB heeft geconstateerd dat die verschillen overbrugbaar zijn en voornamelijk de taken op het terrein van de jeugdgezondheidszorg betreffen.
Om dit uit te werken is in 2012 een ambtelijke werkgroep ingesteld die in december 2012 advies heeft uitgebracht aan het AB over de keuzes voor het GGD pakket per 2015. Dit advies is in maart 2013 vastgesteld als basispakket GGD HM 2015.

Samenvatting startfoto takenpakket JGZ 2015
Door het AB besluit uit maart 2013 om de startfoto takenpakket JGZ 2015 vast te stellen zijn diverse deelbesluiten genomen.

- Diverse administratieve verschillen tussen de subregio's worden opgelost. De belangrijkste administratieve keuze is het besluit om een deel van de kosten toe te rekenen op basis van het aantal kinderen 0-4 jaar in plaats van op basis van het aantal inwoners. Het betreft de kosten voor de JGZ 0-4 jaar, de kosten voor het wettelijk maatwerk JGZ en de kosten voor prenatale zorg.
- Er is besloten dat de product definiëring van de subregio ZHN per 2015 het vertrekpunt is voor de afbakening van de JGZ producten per 2015.
- Er is besloten welk deel van de huidige maatwerk JGZ producten ZHN vanaf 2015 basistaak zijn voor de gehele regio Hollands Midden. Van de 12 producten waarvoor per gemeente subsidie wordt aangevraagd tot 2014 worden er per 2015 zes basistaak. Het betreft de producten zoals weergegeven in onderstaande figuur.
  De criteria om deze taken tot basistaak te maken zijn;
  - Opvatting Inspectie voor de Gezondheidszorg(IGZ); De activiteiten worden gezien als invulling van het wettelijk verplichte basistakenpakket JGZ
  - Collectieve afname; De aanvullende diensten worden al collectief in redelijk gelijke mate afgenomen,
  - Borgen flexibiliseringstraject; De verwachting is dat de grens tussen het wettelijke maatwerk en de contactmomenten zou gaan verschuiven. Door een aantal onderdelen ook in financiële zin gelijk te stellen werden drempels in het flexibiliseringstraject beperkt (denk hierbij bv aan de toeleiding naar zorg).

  Bijkomend effect is dat de taken die basistaak worden 10 % goedkoper worden dan als ze aanvullende dienst zouden blijven. Dit door de eenvoudigere werkwijze voor de GGD rondom begroting en beschikking van de financien.
- Er is daarnaast geconcludeerd dat het in navolging van de subregio Midden Holland voor de hand ligt om het product prenatale voorlichting en -zorg en basistaak te laten zijn voor de hele regio Hollands Midden vanaf 2015.
- Eveneens is geconcludeerd dat het in navolging van de subregio Zuid-Holland Noord voor de hand ligt om het product Basiszorgcoördinatie Kwetsbare Kinderen (BKK) basistaak te laten zijn voor de hele regio Hollands Midden vanaf 2015.
- De gemeente Leiden heeft aangekondigd per 2015 Tegelijkertijd met de het omvormen van het product BKK tot basistaak voor de gehele regio HM een aanvullende subsidie voor BKK stop te zetten. Onderdeel van de startfoto van het takenpakket GGD 2015 is de keuze om het effect hiervan te compenseren. De bijdrage van gemeenten stijgt hierdoor €0,17 per inwoner. Omdat tegelijkertijd

een taakstelling van 10 % is opgelegd (-€0,09 per inwoner), is de resulterende stijging van de kosten BKK 2015 uiteindelijk beperkt tot €0,08 per inwoner.

Figuur 1 Samenvatting startfoto m.b.t. taken JGZ, maart 2013

JGZ producten met verschil in 2014	Wordt/blijft in voorstel Aanvullende dienst	Wordt/blijft in voorstel Basistaak GGD
Prenatale voorlichting en Zorg		X
Non - Bereik		X
Stevig Ouderschap		X
Stevig Ouderschap Plus		X
Bemoeizorg		X
Spraak-Taal interventie	X	
Zorgcoördinatie / 1Gezin1Plan		X
Zorg advies teams (ZAT)		X
Multidisciplinair overleg in het CJG	X	
Integrale vroeghulp (IVH)		X
Triple P niveau 3	X	
CJG Opvoedbureau	X	
Preventieve Logopedische zorg	X	
Basiszorgcoordinatie kwetsbare kinderen		X

Op verzoek van de gemeenten in ZHN is in het najaar van 2013 getoetst of de ontwikkelingen rondom de Jeugdwet, de decentralisaties jeugdzorg en de herziening van de Wet Publieke Gezondheid aanleiding zijn om het besluit uit maart 2013 te herzien. Het advies van de betreffende ambtelijke werkgroep luidde dat er beperkt aanleiding was om het pakket te herzien. Dit advies leidde in december 2013 tot het besluit van het bestuur om:

- het product BKK niet te positioneren als basistaak JGZ, maar als taak die nauw gerelateerd is aan het meldpunt Zorg en overlast en het AMHK. De financien 2015 en 2016 voor BKK worden wél via de RDOG begroting gereserveerd.
- de producten Stevig Ouderschap en Stevig ouderschap plus te positioneren als aanvullende CJG dienstverlening. Als overgangsmaatregel wordt voor deze twee taken wél gekozen voor collectieve inkoop 2015 + 2016 en bekostiging d.m.v. een vergoeding per kind 0-4 jaar.
- om voor alle overige onderdelen van het geregionaliseerd basistakenpakket JGZ 2015 niets aan te passen. De ontwikkelingen m.b.t. de decentralisatie jeugdzorg of de veranderingen in wetgeving geven daar vooralsnog geen aanleiding toe.

8.2 Besluiten producten 2015

Enkele producten die door de GGD HM worden uitgevoerd zijn niet als zelfstandige producten herkenbaar in de begroting, terwijl het taken betreft die in de gehele regio Hollands Midden op verzoek van gemeenten worden uitgevoerd, of dat het om taken gaat die essentieel zijn voor het goed functioneren van de GGD HM Ter bevordering van het inzicht in de activiteiten van de RDOG HM is het voorstel om enkele van deze activiteiten vanaf 2015 in de productbegroting van de GGD HM te presenteren als zelfstandig product.

Taak	**Voorstel**
Contactmoment adolescenten JGZ Afspraak is dat in juni 2014 gerapporteerd wordt over de implementatie van het contactmoment voor adolescenten en dat op basis van dit besluit wordt besloten over de toekomst van het contactmoment voor adolescenten.	Omdat inmiddels duidelijk is dat het contactmoment een wettelijke basis krijgt in het nieuwe basistakenpakket, dat ingaat per 1 januari 2015, wordt het contactmoment vooruitlopend op de besluitvorming over de genoemde rapportage per 2015 behandeld als een wettelijke basistaak. Dit is echter nog afhankelijk van besluitvorming in het najaar 2014. Geen wijziging in bijdrage van de gemeenten.
OTO Deelname aan opleidingen, trainingen en oefeningen door GGD medewerkers ter voorbereiding op crisissituaties (OTO). Een deel van het scholingsbudget GGD is specifiek hiervoor gereserveerd. De inzet is niet vrijblijvend.	Het budget voor OTO wordt onderdeel van het product GGD rampenopvangplan (i.p.v. concernoverhead). Geen wijziging in bijdrage van de gemeenten
Bestuursondersteuning gemeenten. Bestaande taak; betreft faciliteren overleg tussen en met gemeenten. Het betreft taken als het voorbereiden van de bestuursvergaderingen, het ondersteunen van de ambtelijke besprekingen in beide subregio's en het ambtelijk overleg financien RDOG HM. Nu zijn deze activiteiten voornamelijk begroot als concernoverhead.	De inzet voor bestuursondersteuning als zelfstandig product laten terugkomen in de begroting GGD. Geen wijziging in bijdrage van de gemeenten. Optisch zal het percentage overhead t.o.v. inzet primair proces hierdoor worden verlaagd.
Academische werkplaatsen De GGD ontvangt diverse subsidies voor het doen van wetenschappelijk onderzoek rondom de academische werkplaatsen Publieke gezondheid en Jeugd.	De inzet voor specifieke onderzoeksactiviteiten in het kader van de academische werkplaatsen als zelfstandige aanvullende dienst opnemen in de productbegroting GGD. Geen wijziging in bijdrage van de gemeenten
Stevig Ouderschap • *Stevig Ouderschap;(doelgroep 0-4 jarigen)* • *Stevig ouderschap plus (doelgroep 4+)*	Positioneren als aanvullende dienst die gedurende 2015 en 2016 wordt bekostigd in de vorm van bijdrage per kind 0-4 jaar. Geen wijziging bijdrage gemeente t.o.v. harmoniseringsafspraak maart 2013.
Basiszorg coördinatie kwetsbare kinderen.	Positioneren als product behorende bij het cluster "zorg voor kwetsbare burgers in plaats van bij het onderdeel Publieke zorg voor de jeugd". die gedurende 2015 en 2016 wordt bekostigd in de vorm van een BPI. Geen wijziging bijdrage gemeente t.o.v. harmoniseringsafspraak maart 2013.

8.3 Wijzigingen organisatiestructuur RDOG HM

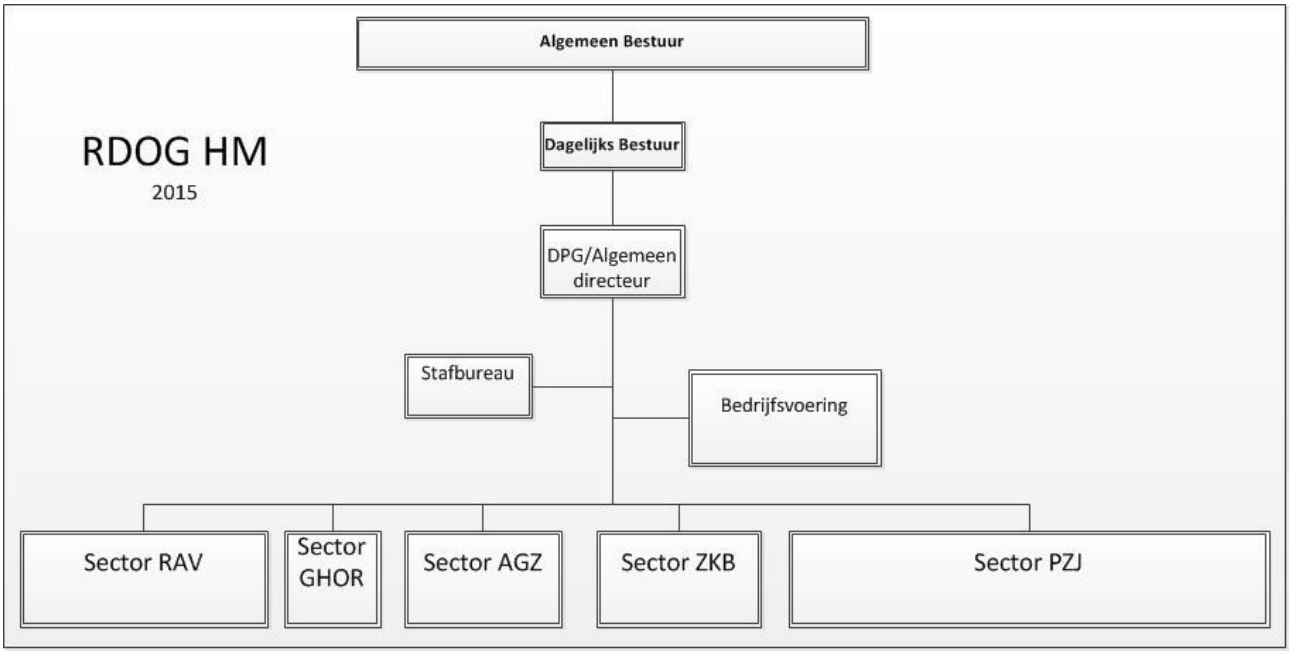
Onderdeel van de regionalisering per 2015 is het doorvoeren van een reorganisatie.
De uitwerking van deze reorganisatie is nog met enkele onzekerheden omgeven.
De belangrijkste onzekerheden

- De besluitvorming over het AMHK
- De besluitvorming in de regio HM over de wijzigingen in aansturing van de GHOR taken
- De besluitvorming over omvang van de bezuinigingen vanaf 2015.

Ondanks deze onzekerheden is het mogelijk om de contouren van de organisatiestructuur 2015 te schetsen.
Voorgenomen wijzigingen:

- Alle sectoren krijgen een eenhoofdige aansturing.
- De tweekoppige directie wijzigt op termijn in eenhoofdige aansturing.
- De taken op het gebied van onderzoek, beleidsadvisering, kwaliteit, communicatie en bestuursondersteuning worden ondergebracht in een stafbureau.
- Beide ondersteunende afdelingen (Financiële en algemene Zaken en Personeelszaken) gaan onderdeel uitmaken van een afdeling bedrijfsvoering.
- De besluitvorming over het AMHK leidt naar verwachting tot de vorming van een nieuwe sector Zorg voor Kwetsbare Burgers. In deze sector worden zowel de OGGZ taken van de GGD als het AMK van bureau jeugdzorg ondergebracht. Hoe de organisatiestructuur binnen de sector precies vorm zal krijgen is onderdeel van de verdere uitwerking in 2014.
- De organisatiestructuur van de sector PZJ zal worden aangepast. Hoe de organisatiestructuur precies vorm zal krijgen is onderdeel van de verdere uitwerking in 2014. De contouren zijn als volgt
    - Vorming van één cluster van waaruit de ondersteuning voor management en medewerkers is georganiseerd (staftaken; planning, secretariaat , klantencontactcentrum)
    - Verminderen operationeel management; verbeteren mogelijkheden teams voor zelfsturing
    - Team gezondheidsbevordering jeugd positioneren binnen de sector PZJ.

Dit voorgenomen besluit resulteert in onderstaande organisatiestructuur per 2015.



8.4 Huisvestingsplan 2015

De GGD HM werkt hoofdzakelijk vanuit de twee hoofdvestigingen in Gouda en Leiden plus de diverse CJG locaties in de regio Hollands Midden.
De kosten voor de huisvesting in een bepaalde gemeente voor uitvoerende JGZ/CJG medewerkers worden gedragen door de betreffende gemeente.
Het pand aan de Parmentierweg te Leiden is eigendom van de RDOG HM
De locatie aan de Thorbeckelaan te Gouda wordt gehuurd van de ISMH,

Ontwikkelingen:

- De RDOG HM heeft een brief ontvangen van de ISMH waarin wordt aangekondigd dat het wenselijk is om in overleg te gaan over het gebruik van de locatie aan de Thorbeckelaan. Het principebesluit komt op het volgende neer: de eigendom van het pand (Midden-Holland Huis) wordt overgedragen aan het ODHM, onder gelijktijdige verlening van het huurcontract van de GGD waarbij de omvang aangepast wordt. Uitgangspunt hierbij is dat een beperking van het ruimtegebruik van de GGD uiterlijk per 1-1-16 gerealiseerd is. Conclusie is ook dat een voor publiek bekende en geschikte locatie in MH blijvend noodzakelijk is.
- De GGD is bezig met een grote bezuinigingsoperatie. Efficiënter gebruik van huisvestiging is daarbij een goede optie. De vermindering van ruimtegebruik leidt naar verwachting tot een besparing van €180.000 per 2016 die wordt gebruikt voor invulling van de al afgesproken bezuinigingen.
- Belangrijk huisvestingsvraagstuk voor de GGD HM is waar de medewerkers voor het nieuw te vormen AMHK ondergebracht zullen worden. De uitwerking hiervan gebeurt in samenspraak met bureau jeugdzorg vanuit de projectorganisatie die daarvoor wordt ingericht.
- Als onderdeel van de herschikking van taken zullen er enkele verschuivingen tussen Gouda en Leiden plaatsvinden.

8.5 Informatisering en ICT

Vanaf 2006 tot 2012 is de RDOG HM door overnames en fusies gegroeid naar ruim 950 (parttime) medewerkers. Door de snelheid waarmee dit gerealiseerd moest worden, is er weinig tijd geweest om de organisatie er op aan te passen. Hierdoor is de automatisering van de RDOG HM niet optimaal ingericht in relatie tot de doelen van de organisatie.

De Informatisering doelstellingen van de RDOG HM voor de komende periode zijn gericht op:

- Het aanpassen/herontwerpen/digitaliseren van diverse werkprocessen, waardoor deze beter zullen aansluiten bij de klant, medewerker en financier/opdrachtgever.
- het verbeteren van de interne informatieverzameling en de bijbehorende inrichting applicaties.
- Het vervangen/standaardiseren en aanpassen van een aantal belangrijke ICT systemen.

Het zal noodzakelijk zijn om in de komende periode te investeren in automatisering en de hier geschetste doelstellingen. De interne werktitel voor het programma en de bijbehorende deelprojecten is “kubus”. Bij de incidentele besparingen door uitstellen van investeringen is rekening gehouden met een investering hiervoor van €150.000. In de komende periode zal blijken in hoeverre dit toereikend is.

9. Uitgangspunten begroting 2015

De onderstaande beschrijving beperkt zich tot de begroting van het programma openbare gezondheidszorg. De kosten van het programma ambulancezorg worden gefinancierd door zorgverzekeraars, de begroting van het programma geneeskundige hulpverlening bereikt u via de ontwerpbegroting van de gemeenschappelijke regeling Regionale Brandweer en GHOR Hollands Midden.

9.1 Contouren vastgestelde bezuinigingsafspraken periode 2014-2016

In 2011 heeft de RDOG HM bezuinigingsscenario's uitgewerkt voor de gemeentelijke bijdrage aan de RDOGHM. Op basis hiervan heeft het bestuur afkappunten per sector vastgesteld en zijn de begrotingen vanaf 2012 uitgewerkt. De besluitvorming betreft niet alleen de nominale bedragen, maar ook de manier waarop de bezuinigingen vanaf 2012 worden ingevuld. Het bestuur heeft per product bepaald welke reducties nog verantwoord zijn en heeft op grond daarvan afkappunten per sector vastgesteld. Verdere reductie leidt naar de mening van het bestuur tot onaanvaardbare maatschappelijke consequenties in de context van de wettelijke opdracht van gemeenten en GGD.
De relatief lange periode die voor de uitvoering van deze taakstelling beschikbaar was, had twee oorzaken: ten eerste moesten de interne bezuinigingen in de periode 2011 – 2014 eerst worden gebruikt voor de delging van € 2,6 miljoen frictiekosten, samenhangend met de integratie JGZ 0 -4 jaar en ten tweede besloot het bestuur dat pas met ingang van 2015 de subregionale bestuurscommissies opgeheven dienden te worden en de subregionale basistakenpakketten dan geüniformeerd dienden te worden.
Door dit laatste besluit wordt in 2015 een bezuiniging bereikt van € 350.000, -. Tenslotte heeft het bestuur voor het jaar 2014 tot een taakstelling van circa € 430.000,- besloten door de loonkostenindex op nul te zetten. De totale taakstelling die voortgekomen is uit het bezuinigingstraject 2012 - 2017 bedraagt circa € 2,9 miljoen (zie de tabel in paragraaf 1.4).

Hiervan moeten in de periode 1 januari 2015 tot 1 januari 2017 de volgende taakstellingen nog worden gerealiseerd:

1. Taakstelling in het kader van de taakstelling 2011 – 2017 voor de sector PZJ. Dit betreft circa € 812.000,- per 2015; De taakstelling 2015 voor de sector PZJ betreft een bezuiniging van 5%. De motivering voor de bezuiniging ligt in de inschatting uit 2011 dat dit voordeel behaald zou kunnen worden ten gevolgen van de integratie van de JGZ 0-4 en de JGZ 4-19 jaar.
2. Taakstelling ten gevolge van de opheffing van de subregionale organisatiestructuur van de GGD, circa € 350.000,- per 2015.

Naast deze bezuinigingsopdrachten is er sprake van een aantal tegenvallers in de bedrijfsvoering die moeten worden opgevangen. De belangrijkste zijn de volgende punten:

- De gemiddelde personeelskosten per medewerker worden in de programmabegroting op basis van een bestuursbesluit begroot op 95% van het maximum van de salarisschaal. Door het beperkte personeelsverloop zijn de feitelijke personeelslasten 2013 uitgekomen op circa 96,5 % van het maximum van de salarisschaal. Dit loopt naar verwachting op naar 98 % van het maximum van de salarisschaal in 2015. De extra lasten 2015 voor de RDOG zijn circa € 434.000,-. Dit bedrag is structureel en loopt in de periode na 2015 verder op.
- Daarnaast is er sprake van forse kosten van de extra tijdsinvestering samenhangend met het gebruik van het Digitaal Dossier JGZ (DD JGZ). Het productieverlies bedraagt circa € 600.000,-. Mede daarom heeft het AB RDOG in juni 2013 besloten tot vermindering van het aantal contactmomenten, waardoor minder personeel nodig is. Dit compenseert het tijdverlies ten gevolge van het DD JGZ in belangrijke mate. Al op korte termijn is minder inhuur bij ziekte en vakantie nodig.

De potentiele opbrengsten worden echter pas gerealiseerd bij afvloeiing van het personeel of bij inzet binnen de begroting voor andere producten.
- Tot slot is er bij verschillende aanvullende diensten sprake van teruglopende inkomsten.

De bezuinigingsopdracht per 2015 die voor de RDOG HM is vastgesteld bedraagt daarmee - met circa 11% - beduidend meer dan 5 % van de gemeentelijke bijdrage.

9.2 Financieel kader gemeenschappelijke regelingen 2015-2018

In de brief van de werkgroep financieel kader gemeenschappelijke regelingen Hollands Midden van 1 november 2013 worden bezuinigingen van circa 10 % voor de jaren 2015 en 2016 voorgesteld. Deze bezuinigingen komen binnen de GGD-sector van de RDOG bovenop de in de vorige paragraaf geschetste reeds lopende bezuinigingstrajecten en taakstellingen. Opgeteld gaat het in de periode 2014–2016 over € 5 miljoen , in personeelsplaatsen over 60 - 70 fte.
Het Algemeen Bestuur heeft in zijn vergadering van 11 december 2013 geconstateerd dat deze bezuinigingen niet mogelijk zijn zonder onverantwoorde keuzes in het basistakenpakket te maken, Ook voor de overhead geldt dat het vet van de botten is geschraapt. Daarnaast zijn de volgende overwegingen geformuleerd:
- Vanuit de decentralisaties wordt relatief meer ingezet op preventie (een kerntaak van de GGD)
- De hoogte van de decentralisatie uitkering CJG (DU CJG) wordt niet gekort.
- Bij verregaande bezuinigingen wordt niet voldaan aan de wettelijk minimale eisen.

Het standpunt van het Algemeen Bestuur is dan ook dat de RDOG HM niet anders kan dan afwijken van het financieel kader GR'en 2015-2018.

9.3 Beleid indexatie 2015

Het Algemeen bestuur van de RDOG HM heeft voor wat betreft de indexering en de nacalculatie de werkgroep Financieel kader Gemeenschappelijke regelingen te volgen, evenals de overige vier Gemeenschappelijke regelingen in de regio Hollands Midden (GR'en).

De indexering voor GR'en in Hollands Midden is gebaseerd op de publicatie van de nominale ontwikkeling (gebaseerd op het BBP uit de MEV) in de septembercirculaire (T-2) van het nieuwe begrotingsjaar. Het percentage wordt op basis van het kader in het begrotingsjaar zelf nog eenmaal bijgesteld op basis van de septembercirculaire (T-1).
Dit betekent voor de index van het jaar 2015 het volgende:

Index begroting 2015 Gemeenschappelijke Regelingen

• Index 2015 o.b.v. pBBP	1,27 %
• Nacalculatie index 2014	0,14 %+
Index gemeentelijke bijdrage begroting 2015 RDOG HM	**1,41 %**

Het programma Ambulancezorg hanteert de voorgeschreven index van de Nederlandse Zorgautoriteit (NZa).

9.4 Keuzes vanwege bezuinigingsopdracht 2015

Een fors deel van de afgesproken bezuinigingsopdracht kan worden ingevuld door maatregelen op het gebied van overhead en materiële kosten. De keuzes op het gebied van materiële kosten en overhead zorgen voor een organisatie zonder enig vet op de botten.

Toch zijn ook enkele inhoudelijke keuzes nodig zijn voor het invullen van de bestaande bezuinigingsafspraken 2015. Belangrijkste consequentie van deze keuzes is dat hierdoor de bezuinigingsdruk op de contactmomenten jeugdgezondheidszorg wordt beperkt.

Prenatale voorlichting en zorg € 83.000
Prenatale zorg valt sinds 2010 onder de WPG en omvat

- samenwerking met verloskundigen en gynaecologen
- aanpak risicovolle zwangerschappen
- prenataal Stevig Ouderschap

Prenatale voorlichting vormt per 2015 als product een basistaak in de gehele regio HM. Tot 2015 is prenatale voorlichting en zorg uitsluitend in de regio MH een basistaak. De argumentatie voor het noemen van deze bezuinigingsmogelijkheid van €83.000 is niet gelegen in inhoudelijke overwegingen maar is gebaseerd op korte termijn financiële overwegingen. Het bedrag voor deze taak dat volgt uit de startfoto JGZ 2015 voor de gehele regio HM is €100.000. hoger dan in 2014. Dit budget voor de extra investering zou vrijgemaakt moeten worden binnen de bestaande budgetten (nieuw beleid voor oud beleid). De voorgestelde bezuiniging is om deze investering te beperken. De verbeterslag die in ZHN gerealiseerd zou worden, wordt beperkt. Voor de subregio MH resulteert dit in een verschraling van het aanbod t.o.v. 2014.

Basiszorg coördinatie kwetsbare kinderen. €61.000
BKK vormt per 2015 als product een basistaak in de gehele regio HM. Tot 2015 is BKK uitsluitend in de regio ZHN een basistaak. De argumentatie voor het noemen van deze bezuinigingsmogelijkheid van € 61.000 is niet gelegen in inhoudelijke overwegingen, maar is gebaseerd op korte termijn financiële overwegingen. Het bedrag voor deze taak dat volgt uit de startfoto JGZ 2015 voor de gehele regio HM is € 90.000 hoger dan in 2014. De voorgestelde bezuiniging is om deze investering te beperken tot € 29.000,- ook al betekent dit dat de beschikbare begeleiding over meer gezinnen moet worden verdeeld.

Verdere keuzes 2015
Voor 2015 geldt dat er sprake is van verschillende ontwikkelingen waarvan de consequenties nog niet volledig duidelijk zijn. Dit betreft onder andere

- de vorming van het AMHK
- de vernieuwing van de Wet Publieke Gezondheid
- de doorvoering van verschillende interne organisatiewijzigingen.

De financiële consequenties hiervan zijn nog niet volledig uitgewerkt. Het zou kunnen dat in de loop van 2014 duidelijk wordt dat er verdere inhoudelijke keuzes nodig zijn om te waarborgen dat de RDOG binnen het financieel kader 2015 blijft zoals geschetst in hoofdstuk 9.

9.5 Prognose Bijdrage per gemeente 2015

De tabel op de volgende pagina schetst de gemeentelijke bijdrage 2015 op basis van de afspraken tot en met januari 2014. De in de tabel geschetste gemeentebijdrage heeft betrekking op de basistaken van de GGD per 2015 + die aanvullende diensten waarvan is afgesproken dat deze in 2015 voor de gehele regio HM collectief worden afgerekend. De tabel schetst daarmee ook de doorrekening per gemeente van de wijzigingen in het kader van de harmonisering van het basispakket van de beide subregio's per 2015 zoals vastgesteld in het bestuur in maart 2013.

Een toelichting:

A. Een deel van de producten wordt bekostigd op basis van een bijdrage per kind 0-4 jaar
    - Prenatale voorlichting en zorg (basistaak)
    - JGZ 0-4 jaar (basistaak)
    - Het wettelijk maatwerk JGZ 0-4 jaar (basistaak)
    - In de jaren 2015 en 2016 de aanvullende taak Stevig Ouderschap. (collectieve aanvullende dienst)
B. Het merendeel van de GGD producten wordt bekostigd op basis van een bijdrage per inwoner.
    a. Alle basistaken van het programma Openbare Gezondheidszorg die niet per kind worden bekostigd.
    b. De vergoeding voor de ICT kosten JGZ 0-4 jaar die in ZHN tot 2015 per locatie worden afgerekend is vanaf 2015 een BPI.
C. De bezuinigingskeuzes die zijn geformuleerd in paragraaf 9.4 van dit conceptprogramma zijn verwerkt in de tabel.
D. Vanwege de toets van het basistakenpakket aan de nieuwe jeugdwet en de ontwikkelingen in de regio's en de daarop volgende besluiten in het AB RDOG op 11 december worden de kosten voor basiszorg coördinatie kwetsbare kinderen en Stevig ouderschap weliswaar getypeerd als aanvullende diensten, maar wel collectief afgerekend.
E. De overige aanvullende diensten van de GGD lopen uiteen per subregio en per gemeente. De bedragen zijn niet weergegeven in de tabel.
F. De eventuele huisvestingskosten JGZ die de RDOG HM in 2015 betaalt, worden jaarlijks apart afgerekend per locatie per gemeente. De RDOG brengt de werkelijke huisvestingskosten vermeerderd met een administratieve opslag van 5 % in rekening bij de betreffende gemeente. Voor de regio Midden Holland zit deze opslag tot en met 2014 in de BPI. Deze 5% op de huisvestingskosten JGZ, die ongeveer overeenkomt met 0,10 per inwoner is voor 2015 in mindering gebracht op het BPI. Dit daalt dan ook voor midden Holland sterker dan voor Zuid Holland Noord. Diverse gemeenten kiezen er overigens voor om huisvesting JGZ /CJG in eigen beheer vorm te geven.
G. De bijdrage 2014 in de tabel is voor ZHN samengesteld uit zowel middelen die al waren opgenomen in de RDOG begroting 2014 alsook een deel van de subsidiebeschikkingen voor het maatwerk jeugdgezondheidszorg en de ICT-kosten voor de JGZ 0-4 die in 2014 afzonderlijk in rekening worden gebracht. Dit zodat de vergelijking 2014 met 2015 een vergelijking van gelijke grootheden betreft.
H. De tabel laat zien dat de ten opzichte van 2014 de gemeentebijdrage met € 1.082.000,- daalt. Dit is inclusief het effect van de taakmutaties die volgen uit de harmonisering van het takenpakker JGZ en inclusief de effecten van verandering in het aantal kinderen 0-4 jaar (krimp) en de verandering van het aantal inwoners (toename).

Bijdrage GGD 2015	0 t/m 3 jarigen	totaal aantal inwoners	Bijdrage 2014	Opbouw bijdrage 2015										
	begroting 2015	begroting 2015	Totaal 2014	GGD alles bekostigd dmv BPI exclusief index 2015	Bijdrage JGZ 0-4 2015 (basistaak)	Bijdrage prenatale zorg (basistaak)	deel maatwerk JGZ (basistaak)	SO & SO+ (AD HM)	Digitale sociale kaart (AD ZHN)	Totaal 2015	Index 2015 BPI	Index 2015 kindprijs	Totaal 2015 inclusief index	verschil tussen 2015 exc. index en 2014
			Incl ICT 04 en contactm 14+	vergoeding per inwoner	vergoeding per kind 0-4	vergoeding per kind 0-4	vergoeding per kind 0-4	Vergoeding per kind 0-4	Vergoeding per inwoner		0,26	3,78		
				€ 18,39	€ 227,66	€ 4,47	€ 23,67	€ 15,06	€ 0,24		0,26			
Bergambacht	485	9.938	322.109	182.760	110.415	2.168	11.482	7.302	0	314.127	2.584	1.833	318.544	-7.982
Nederlek	537	14.131	454.880	259.869	122.253	2.400	12.713	8.085	0	405.321	3.674	2.030	411.025	-49.559
Ouderkerk	382	8.147	261.673	149.823	86.966	1.708	9.044	5.751	0	253.292	2.118	1.444	256.854	-8.381
Schoonhoven	517	11.864	384.073	218.179	117.700	2.311	12.240	7.784	0	358.214	3.085	1.954	363.252	-25.859
Vlist	376	9.730	317.720	178.935	85.600	1.681	8.902	5.661	0	280.778	2.530	1.421	284.729	-36.942
Subtotaal K5	***2297***	***53.810***	*1.740.455*	*989.566*	*522.935*	*10.268*	*54.380*	*34.583*	*0*	*1.611.731*	*13.991*	*8.683*	*1.634.405*	*-128.724*
Alphen ad Rijn	4.953	106.685	3.385.209	1.961.937	1.127.600	22.140	117.259	74.571	25.604	3.329.111	27.738	18.722	3.375.572	-56.098
Bod-Reeuwijk	1.471	32.817	1.067.433	603.505	334.888	6.575	34.825	22.147	0	1.001.940	8.532	5.560	1.016.032	-65.493
Gouda	3.366	70.904	2.327.512	1.303.925	766.304	15.046	79.688	50.677	0	2.215.639	18.435	12.723	2.246.798	-111.873
Hillegom	873	20.868	653.792	383.763	198.747	3.902	20.668	13.144	5.008	625.232	5.426	3.300	633.957	-28.560
Kaag en Braassem	1.043	25.715	776.415	472.899	237.449	4.662	24.692	15.703	6.172	761.577	6.686	3.943	772.206	-14.838
Katwijk	3.281	62.688	2.109.767	1.152.832	746.952	14.666	77.676	49.398	15.045	2.056.569	16.299	12.402	2.085.270	-53.198
Leiden	5.032	119.800	3.793.873	2.203.122	1.145.585	22.493	119.129	75.760	28.752	3.594.842	31.148	19.021	3.645.010	-199.031
Leiderdorp	1.081	26.743	826.188	491.804	246.100	4.832	25.592	16.275	6.418	791.022	6.953	4.086	802.061	-35.166
Lisse	914	22.393	700.097	411.807	208.081	4.086	21.638	13.761	5.374	664.748	5.822	3.455	674.025	-35.349
Nieuwkoop	1.041	27.082	842.016	498.038	236.994	4.653	24.645	15.673	6.500	786.503	7.041	3.935	797.479	-55.513
Noordwijk	957	25.671	762.104	472.090	217.871	4.278	22.656	14.408	6.161	737.464	6.674	3.617	747.756	-24.640
Noordwijkerhout	585	15.740	464.541	289.459	133.181	2.615	13.849	8.808	3.778	451.689	4.092	2.211	457.993	-12.852
Oegstgeest	945	23.153	701.590	425.784	215.139	4.224	22.372	14.228	5.557	687.303	6.020	3.572	696.895	-14.287
Teylingen	1.512	35.800	1.112.114	658.362	344.222	6.759	35.796	22.764	8.592	1.076.494	9.308	5.715	1.091.518	-35.620
Voorschoten	1.106	24.658	779.812	453.461	251.792	4.944	26.184	16.652	5.918	758.950	6.411	4.181	769.541	-20.862
Waddinxveen	1.069	25.217	821.852	463.741	243.369	4.778	25.308	16.094		753.290	6.556	4.041	763.887	-68.562
Zoeterwoude	272	8.122	246.460	149.364	61.924	1.216	6.439	4.095	1.949	224.987	2.112	1.028	228.127	-21.473
Zuidplas	1.745	40.779	1.322.279	749.926	397.267	7.800	41.312	26.272	0	1.222.577	10.603	6.596	1.239.775	-99.702
Midden Holland	9.948	223.527	7.279.531	4.110.662	2.264.762	44.468	235.512	149.774	-	6.805.177	58.117	37.603	6.900.897	-474.354
ZHN	23.595	545.118	17.153.977	10.024.720	5.371.638	105.470	558.596	355.238	130.828	16.546.490	141.731	89.189	16.777.410	-607.487
Totaal	**31.246**	**768.645**	**24.433.508**	14.135.382	7.636.399	149.937	794.108	505.012	130.828	23.351.667	199.848	126.793	23.678.307	-1.081.842

9.6 Meerjarenontwikkeling gemeentebijdrage

Onderstaande tabellen schetsen de meerjarenontwikkeling van de gemeentebijdrage 2010-2018 Consequentie van de harmonisering van het takenpakket van beide subregio's per 2015 is dat er in beide regio's het een en ander wijzigt in de pakketsamenstelling en voor de subregio MH ook in de gehanteerde verdeelsleutel voor een deel van het pakket Jeugdgezondheidszorg. Dit maakt dat ontwikkeling van de jaren 2010-2014 en de jaren 2015-2018 in aparte tabellen wordt weergegeven.

Bij interpretatie van de tabellen met de meerjarenontwikkeling zijn de volgende punten van belang.

- In de periode 2010-2014 is het takenpakket van de beide subregio's nog niet volledig gelijk. De verschillen hebben betrekking op het maatwerk JGZ , BKK, prenatale zorg en de digitale sociale kaart.
- Onderdeel van de besluitvorming over het basispakket 2015 is de afspraak de kostenontwikkeling van de taken bekostigd door middel van een vergoeding per kind in afzonderlijk weer te geven.
- Vanaf 2015 wordt er niet meer per subregio wordt begroot. Daarnaast wijzigt de organisatiestructuur. Dit leidt – bij gelijke omvang van de taakuitvoering- tot verschuivingen in de verdeling van de BPI over producten. Ten tijde van opstellen van dit concept programma is de doorrekening nog niet gereed. De verdeling van de BPI over de taken in 2015 is indicatief.
- In beide tabellen is rekening gehouden met de (incidentele en structurele) kosten voor het extra contactmoment 14-15-16-jarigen. Daar zal voor het jaar 2015 en volgende jaren eerst op basis van de evaluatie in 2014 een besluit over worden genomen.
- In de tabel Ontwikkeling gemeentelijke bijdrage subregio MH 2010-2014 is geen rekening gehouden met de bekostiging van de huisvesting JGZ in de jaren 2010-2013 via de gemeentelijke bijdrage.
- De meerjarenbegroting over de periode 2015-2018 wordt, conform de voorschriften van de werkgroep Financieel kader Gemeenschappelijke regelingen weergegeven op basis van constante prijzen. In de bijlagen van de programmabegroting zullen de meerjarenbegrotingen van de drie programma's en het totaal daarvan in lopende prijzen weergegeven
- De bijdrage 2015-2018 is exclusief het product digitale sociale kaart zoals die voor de regio ZHN wordt geleverd. Voor de digitale sociale kaart wordt voor de gemeenten in Holland Rijnland in 2015 € 0,24 per inwoner in rekening gebracht

Tabel ontwikkeling gemeentebijdrage per subregio 2010-2014

Zuid-Holland Noord

	2010	2011	2012	2013	2014
AGZ	4,00	4,00	3,80	3,80	3,80
Lijkschouw en HV-online	0,31	0,31	0,31	0,31	0,31
BOPZ-online				0,10	0,10
Saldering risico-opslag	-	-0,35	-0,15	-0,15	-0,15
Compensatie verhoging BTW				0,04	0,04
OBG	3,37	3,37	3,26	3,14	3,14
AGZ + OBG	*7,68*	*7,33*	*7,22*	*7,24*	*7,24*
* PZJ 4-19	8,77	8,77	8,77	8,65	8,53
* DD JGZ	0,99	1,08	1,08	1,08	1,08
* PZJ 0-4 +)	10,77	10,70	10,15	10,21	10,20
Extra contactmoment 14-15-16-jarigen				0,54	0,88
PZJ totaal	20,53	20,55	20,00	20,48	20,69
Totaal exclusief index	***28,21***	***27,88***	***27,22***	***27,72***	***27,93***
Loon- en prijscompensatie JGZ 0-4			0,21	0,42	
Loon- en prijscompensatie			0,26	0,64	1,06
Totaal BPI	**28,21**	**27,88**	**27,69**	**28,78**	**28,99**
BPI vergelijking t.o.v. 2009	16,45	16,10	15,99	15,89	15,77

+) Naderhand heeft nog een correctie naar kindprijs plaatsgevonden. Deze bedroeg voor 2013 € 0,04 per inwoneren bedroeg voor 2014 € 0,08 per inwoner.

Midden Holland

	2010	2011	2012	2013	2014
AGZ	4,00	4,00	3,80	3,80	3,80
Lijkschouw en HV-online	0,31	0,31	0,31	0,31	0,31
BOPZ-online				0,10	0,10
Compensatie verhoging BTW				0,04	0,04
OBG	3,56	3,58	3,40	3,22	3,22
AGZ + OBG	*7,87*	*7,89*	*7,51*	*7,47*	*7,47*
* PZJ 4-19	11,13	11,18	11,18	8,50	8,50
* DD JGZ	incl	incl	incl	incl	incl
Extra contactmoment 14-15-16-jarigen				0,54	0,88
* PZJ 0-4	14,11	14,17	14,17	14,47	14,47
PZJ totaal	25,24	25,35	25,35	23,51	23,85
Totaal exclusief index	***33,11***	***33,24***	***32,86***	***30,98***	***31,32***
Loon- en prijscompensatie JGZ 0-4			0,27	0,55	
Loon- en prijscompensatie			0,30	0,64	1,19
Totaal BPI exclusief huisv. JGZ	**33,11**	**33,24**	**33,43**	**32,17**	**32,51**
Huisvestingskosten JGZ	2,15	2,17	2,19	1,94	
Totaal BPI	**35,26**	**35,41**	**35,62**	**34,11**	**32,51**

Tabel: ontwikkeling gemeentebijdrage Hollands Midden 2015-2018

	2015	2016	2017	2018
Bekostigd per inwoner (BPI)				
AGZ: basistaken incl lijkschouw	3,95	3,95	3,95	3,95
OBG basistaken incl OGGZ excl digitale sociale kaart	2,96	2,96	2,96	2,96
HV-online en BOPZ-online	0,20	0,20	0,20	0,20
BKK	0,68	0,68	0,68	0,68
AMHK	pm	pm	pm	pm
Compensatie BTW	0,04	0,04	0,04	0,04
Subtotaal GGD exclusief PZJ	*7,83*	*7,83*	*7,83*	*7,83*
PZJ: JGZ basistaken 4-19, inclusief Toezicht kinderopvang en DD JGZ	8,50	8,42	8,42	8,42
PZJ: JGZ extra contactmoment 14-15-16-jarigen	0,88	0,87	0,87	0,87
PZJ ICT locaties	0,54	0,54	0,54	0,54
Subtotaal PZJ	*9,92*	*9,83*	*9,83*	*9,83*
Totaal BPI Basistaken exclusief indices	**17,75**	**17,66**	**17,66**	**17,66**
Index t/m 2014	0,64	0,64	0,64	0,64
Index 2015	0,26	0,26	0,26	0,26
Totaal BPI Basistaken inclusief indices	**18,65**	**18,56**	**18,56**	**18,56**
Bekostigd per kind (incl index tm 2014)				
PZJ: JGZ basistaken 0-4	227,66	225,38	225,38	225,38
PZJ: Prenatale voorlichting	4,47	4,47	4,47	4,47
PZJ: nieuwe basistaak maatwerk JGZ 0-4	23,67	23,67	23,67	23,67
PZJ: Stevig ouderschap	15,06	15,06	15,06	15,06
Totaal vergoeding per kind exclusief index	**270,86**	**268,58**	**268,58**	**268,58**
Index 2015	3,78	3,75	3,75	3,75
Totaal vergoeding per kind inclusief index	274,64	272,33	272,33	272,33
Vergoeding per kind omgerekend naar *gemiddelde* BPI	11,99	11,88	11,88	11,88
Indicatie gemiddelde BPI	**30,64**	**30,44**	**30,44**	**30,44**

Bijlage Basistaken & aanvullende diensten GGD HM 2015

1 Onderzoek en beleidsadvisering GGD HM

1.1 Basistaken onderzoek en beleidsadvisering

- 1.01 Epidemiologie: Groepsgerichte monitoring
- 1.02 Advisering Gezondheidsbeleid
- 1.03 Gezondheidsbevordering 18-plus
- 1.05 GGD Rampenopvangplan /OTO
- 1.06 Deelname academische werkplaatsen
- 1.07 Bestuursondersteuning gemeenten

1.2 Aanvullende taken onderzoek en beleidsadvisering:

- 1.21 Monitor Openbare Geestelijke Gezondheidszorg
- 1.22 Digitale Publieksinformatie
- 1.23 Lokaal gezondheidsbeleid Leiden (Hara)
- 1.24 Overige producten stafbureau GGD

2 Sector Algemene Gezondheidszorg

2.1 Basistaken Algemene Gezondheidszorg

- 2.01 Infectieziektebestrijding
- 2.02 Soa/Sense
- 2.03 Tuberculosebestrijding (TBC)
- 2.04 Medische Milieukunde (MMK)
- 2.05 Technische hygiënezorg (THZ)
- 2.06 Lijkschouw

2.2 Aanvullende taken AGZ

- 2.20 Forensische Geneeskunde
- 2.21 Sociaal medische advisering
- 2.22 Medische adviseurschappen
- 2.23 Reizigerszorg
- 2.24 Groepsvaccinaties
- 2.25 Besmettingsaccidenten
- 2.26 Preventiekracht
- 2.27 Overige producten AGZ

3 Sector Publieke zorg voor de jeugd

3.1 Basistaken Publieke zorg voor de jeugd

- 3.01 Prenatale voorlichting en zorg
- 3.02 JGZ Contactmomenten 0-19 jaar
- 3.03 Rijksvaccinatieprogramma 0-19
- 3.04 Extra zorg / risicokinderen
- 3.05 Gezondheidsbevordering en opvoedingsondersteuning jeugd inclusief info- en documentatiecentrum GB
- 3.06 Zorgcoördinatie
- 3.07 Gezondheidsbedreigingen inclusief beleidsinformatie
- 3.08 Inspectie kinderopvang

3.2 Aanvullende taken Publieke zorg voor de jeugd
- 3.21 Stevig Ouderschap
- 3.22 CJG cursusbureau en opvoedadvies
- 3.23 Jeugdmatch
- 3.24 Preventieve Logopedische Zorg
- 3.25 Diensten voor centra voor Jeugd en Gezin MH
- 3.26 Diensten voor Centra voor Jeugd en Gezin ZHN
- 3.27 Administratie en beheer huisvesting JGZ
- 3.28 Verslavingspreventie Katwijk
- 3.29 Verslavingspreventie ZHN
- 3.30 Verslavingspreventie MH
- 3.31 JOGG Leiden
- 3.32 Overige producten PZJ

4 **Sector Zorg voor kwetsbare burgers**

4.1 Basistaken Zorg voor Kwetsbare burgers (voor zover bekend in november 2013)
- 4.01 OGGZ preventie en beleid
- 4.02 Meldpunt Zorg & Overlast
- 4.03 Basiszorgcoördinatie kwetsbare kinderen
- 4.04 BOPZ- online
- 4.05 Huisverbod- online

4.2 Aanvullende taken Zorg voor Kwetsbare burgers
- 4.21 Steunpunt Huiselijk Geweld
- 4.22 Multi problem gezinnen (Leiden, Katwijk, Alphen aan den Rijn, Midden Holland)
- 4.23 Inzet ten behoeve van het Veiligheidshuis HM
- 4.24 Coördinatieteam MH
- 4.25 Toeleidingsteam Leiden
- 4.26 Signaleringsoverleg Katwijk
- 4.27 Overige producten ZKB

gemeente TEYLINGEN

VOORSTEL

OPSCHRIFT

Vergadering van maart 2014

Besluit nummer: 2014_Raad_00019

Onderwerp:
Intrekken Verordening ProgrammRaad Rijnland Bollenstreek - Besluitvormend

Beknopte samenvatting:
In verband met een wetswijziging in de Mediawet is het met ingang van 1 januari 2014 niet langer verplicht een programmaraad te hebben. Aan de gemeenteraad wordt door de Programmaraad Rijnland Bollenstreek gevraagd met ingang van 1 januari 2014 de hierop betrekkende verordening in te trekken.

DE GEMEENTERAAD

AANHEF

Bijgevoegde bijlage(n):
- Brief beeindiging programmaraad

MOTIVERING

Aanleiding en context:
Sinds 1998 bestaat de verplichting op grond van de Mediawet om een programmaraad in te stellen. De programmaraad heeft de functie om kabelexploitanten te adviseren over het basispakket van radio- en televisiezenders. De programmaraad voor de Bollenstreek is met ingang van 1 januari 2006 samengegaan in de Programmaraad Rijnland Bollenstreek. Hiervoor is een verordening vastgesteld die de samenstelling en bevoegdheden van de programmaraad regelt. De Programmaraad Rijnland Bollenstreek vraagt de gemeente deze verordening met ingang van 1 januari 2014 in te trekken. De gemeenteraad van Teylingen heeft de heer J.G.M. Matze uit Sassenheim en de heer P.H.H. van Riet uit Voorhout benoemd tot lid van de programmaraad. Deze benoeming vervalt van rechtswege bij het intrekken van de verordening.

Beoogd resultaat:
De wijziging van de wet heeft tot doel de verplichting om een programmaraad in te stellen te laten vervallen.

Argumentatie:

1.1. Er bestaat met ingang van 1 januari 2014 geen wettelijke verplichting meer tot het instellen van een programmaraad.

Met ingang van 1 januari 2014 treedt een wijziging van de Mediawet in werking, die de verplichting tot het hebben van een programmaraad doet vervallen.

1.2. De Programmaraad Rijnland Bollenstreek verzoekt de verordening in te trekken.

Kanttekening:
De verordening moet met terugwerkende kracht, te weten met ingang van 1 januari 2014, worden ingetrokken.

Aanpak / uitvoering:
Aan de ex-leden J.G.M. Matze en P.H.H. van Riet en aan de secretaris P.J.M. van der Vooren is een bedankbrief met een attentie verstuurd.

Participatie niveau:
Geen rol

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

VOORSTEL

Besluitpunt 1:
De Verordening Programmaraad Rijnland Bollenstreek voor de gemeenten Teylingen, Hillegom, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Noordwijk, Noordwijkerhout, Oegstgeest, Voorschoten en Zoeterwoude per 1 januari 2014 met terugwerkende kracht in te trekken.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Maatschappelijke Ontwikkeling — Welzijn & Onderwijs

Financiële consequenties:
De jaarlijkse bijdrage aan de programmaraad ter grootte van € 3.161,00 vervalt.

STEMMING

Ontwerpbesluit door de gemeenteraad in vergadering van 13 maart 2014

BIJLAGE DIE INTEGRAAL DEEL UITMAAKT VAN HET BESLUIT

- Brief beeindiging programmaraad

Aldus besloten in de raad van 13 maart 2014

de raad van de gemeente Teylingen,

de griffier, de voorzitter,

R. van Dijk Anne Lize E.C. van der Stoel

Verordeningen opstelling (mo)
D. van Vennooij mo/wo
Berichs griffie

Gereg. d.d. · 7 NOV 2013
Reg.nr.

ProgrammaRaad Rijnland Bollenstreek

Website: www.prrb.nl
E-mailadres: info@prrb.nl
Telefoon/fax: 071-3010118
Postadres: Scheepmakersdam 6 G
2361 CE Warmond

De ProgrammaRaad Rijnland Bollenstreek is werkzaam in de gemeenten Hillegom, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Noordwijk, Noordwijkerhout, Oegstgeest, Teylingen, Voorschoten en Zoeterwoude

Gemeente Teylingen
t.a.v. college van burgemeester en wethouders
Postbus 149
2215 ZJ Voorhout

Behoort bij besluit van de
Raad van de gemeente Teylingen,

dd. 13 maart 2014

nr. 2014_Raad_00019

Mij bekend,
De griffier van Teylingen

Onderwerp: Intrekken verordening.

Warmond, 6 november 2013,

Geacht college,

Gaarne zouden wij uw aandacht willen vragen voor het volgende.

Sinds 1998 verplicht de Mediawet gemeenten om een programmaraad in te stellen. De programmaraad adviseert aan exploitanten van kabelnetten over de invulling van het zogenoemde analoge basispakket van radio- en televisiezenders.
Tot en met 2005 namen de gemeenten in de Leidse regio deel aan de Regionale Programmaraad Leiden en omgeving. De gemeenten in de Bollenstreek namen deel aan de Programmaraad Bollenstreek. Per 1 januari 2006 zijn deze beide programmaraden samengegaan in de Programmaraad Rijnland Bollenstreek.
Begin 2006 heeft de gemeenteraad van uw gemeente, samen met tien andere gemeenteraden, daartoe vastgesteld de 'Verordening Programmaraad Rijnland Bollenstreek voor de gemeenten Hillegom, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Noordwijk, Noordwijkerhout, Oegstgeest, Teylingen, Voorschoten en Zoeterwoude'.

Al enige tijd wordt gewerkt aan een wijziging van de Mediawet, waardoor de verplichting om een programmaraad in te stellen voor de gemeenten vervalt. Deze wetswijziging is enkele maanden geleden aangenomen in de Tweede Kamer en deze week ook in de Eerste Kamer. De verwachting is dat deze wijziging van de Mediawet op 1 januari 2014 in werking treedt. Op dat moment vervalt voor gemeenten de verplichting tot het instellen van een programmaraad. Ook zijn kabelexploitanten dan niet langer verplicht het advies van de programmaraad op te volgen.

De programmaraad is formeel een door de gemeenteraden op grond van de Verordening ingestelde commissie. Dat betekent dat de programmaraad dient te worden opgeheven door het intrekken van de in 2006 vastgestelde Verordening.

Gelet op het bovenstaande stellen wij u voor over te gaan tot het intrekken van de Verordening

Programmaraad Rijnland Bollenstreek per 1 januari 2014. Daarmee worden de werkzaamheden van de programmaraad formeel beëindigd.

Ook heeft de gemeenteraad op grond van de Verordening leden in de programmaraad benoemd. Namens uw gemeente maken momenteel de volgende leden deel uit van de programmaraad:

– de heer J.G.M. Matze, J.P. Gouverneurlaan 42, 2171 ES Sassenheim;
– de heer P.H.H. van Riet, Kruidenschans 114, 2215 TV Voorhout.

De programmaraadsleden gaan ervan uit dat hun benoeming eindigt op het moment dat de wettelijke verplichting voor de gemeente vervalt, voorzien voor 1 januari 2014. U kunt daarom deze brief tevens als een verzoek tot beëindiging van het lidmaatschap van de programmaraad beschouwen.

De komende tijd zullen alle zaken de programmaraad betreffende worden afgewikkeld door ons secretariaat. U kunt daarvoor, ook na 1 januari 2014, eventueel contact opnemen met ondergetekende via het telefoonnummer of postadres dat in het briefhoofd van deze brief staat vermeld, of per e-mail: programmaraad@kpnmail.nl.

Onze website www.prrb.nl en ons huidige e-mailadres info@prrb.nl zullen per 1 januari 2014 worden opgeheven.

De Programmaraad Rijnland Bollenstreek bedankt u voor de samenwerking en ondersteuning in de afgelopen jaren en het in ons gestelde vertrouwen.

PROGRAMMARAAD RIJNLAND BOLLENSTREEK,

H. van Klinken,
voorzitter

F.A.P. Mulder,
secretaris

namens deze,

P.J.M. van der Vooren,
secretariaat.

gemeente TEYLINGEN

VOORSTEL

OPSCHRIFT

Vergadering van maart 2014

Besluit nummer: 2014_Raad_00032

Onderwerp:
Vaststelling bestemmingsplan 'Hooghkamer 2011, 1e herziening' en bijbehorend exploitatieplan 'Hooghkamer 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 'Hooghkamer 2011, 1e herziening'; de (ontwerp) Nota van wijzigingen ontwerp-bestemmingsplan en ontwerp-exploitatieplan 'Hooghkamer 2011, 1e herziening' en het bestemmingsplan ' Hooghkamer 2011, 1e herziening' met bijbehorend exploitatieplan gewijzgd 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 'Hooghkamer, 1e herziening'.
- Regels bestemmingsplan 'Hooghkamer 2011, 1e herziening'.
- Toelichting bestemmingsplan 'Hooghkamer, 1e herziening'.
- De geconsolideerde verbeelding. Dit is de verbeelding van het bestemmingsplan 'Hooghkamer 2011' , waarop de verbeelding van het bestemmingsplan 'Hooghkamer 2011, 1e herziening' is aangebracht.
- De geconsolideerde regels. Dit zijn de regels van het bestemmingsplan 'Hooghkamer 2011', waarin de regels van het bestemmingsplan 'Hooghkamer 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.
- Zenswijzen 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 Bouwprojekten B.V., mevrouw Y.J.A. van der Hulst, Akervoorderlaan 6, 2161 DS Lisse.
- Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan en ontwerpexploitatieplan Hooghkamer 2011, 1e herziening.
- Nota van wijzigingen bestemmingsplan en exploitatieplan Hooghkamer 2011, 1e herziening.
- Besluit 9 januari 2014 Omgevingsdienst West-Holland hogere grenswaarden geluid bestemmingsplan 'Hiooghkamer 2011, 1e herziening'.
- Exploitatieplan Hooghkamer 2011, 1e herziening, inclusief bijlagen[1}

MOTIVERING

Aanleiding en context:
Op 23 juni 2011 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Hooghkamer 2011' met bijbehorende exploitatieplan (gewijzigd) vastgesteld. In 2012 is de bouw in Hooghkamer gestart. In 2013 is begonnen met het opstellen van een (concep)ontwerp-bestemmingsplan en (concept)ontwerp-exploitatieplan 'Hooghkamer 2011, 1e herziening'. De herziening van het bestemmingsplan en het exploitatieplan betreffen het gehele plangebied Hooghkamer 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 'Hooghkamer 2011'. Met het bestemmingsplan 'Hooghkamer 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 Bouwprojekten B.V.

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

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

Het exploitatieplan 'Hooghkamer 2011, 1e herziening':

1. sluit aan op het bestemmingsplan 'Hooghkamer 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 Hooghkamer) 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 'Hooghkamer 2011, 1e herziening' met bijbehorend exploitatieplan 'Hooghkamer 2011, 1e herziening. Hierdoor worden de tweede bouwstroom van 162 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 (ontwerp)nota van beantwoording van een passende reactie voorzien*.

In de (ontwerpnota 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 'Hooghkamer 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 'Hooghkamer 2011'. Dit betreft de woningtypen, het uitgeefbare 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

'Hooghkamer 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 'Hooghkamer 2011, 1e herziening met bijbehorend conceptontwerp-exploitatieplan 'Hooghkamer 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 Hooghkamer 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 Bouwprojekten 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 'Hooghkamer 2011, 1e herziening' van 15 januari 2014 en voor het voor het overige niet tegemoet te komen aan de zienswijzen.

Besluitpunt 2:
Het bestemmingsplan 'Hooghkamer 2011, 1e herziening' met de digitale planidentificatie NL.IMRO.1525.BP2013VHT07003-0401 en het bijbehorende exploitatieplan 'Hooghkamer 2011', 1e herziening' gewijzigd vast te stellen volgens de bijgevoegde en de bij dit besluit behorende 'Nota van wijzigingen ontwerpbestemmingsplan en ontwerpexploitatieplan 'Hooghkamer 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 'Hooghkamer 2011, 1e herziening'; het exploitatieplan 'Hooghkamer 2011, 1e herziening' en het besluit hogere waarden Wet geluidhinder.

Deze kosten zijn voorzien in het exploitatieplan 'Hooghkamer 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,	de voorzitter,
R. van Dijk	Anne Lize E.C. van der Stoel

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

1. Bestemmingsplan 'Hooghkamer 2011, 1e herziening', bestaande uit een verbeelding, regels en een toelichting.

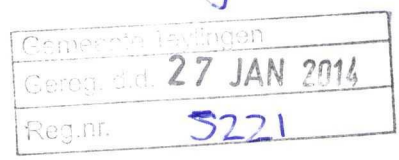
2. Exploitatieplan Hooghkamer 2011, 1e herziening.

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 'Hooghkamer 2011, 1e herziening' van 15 januari 2013.

5. Nota van wijzigingen ontwerpbestemmingsplan en ontwerpexploitatieplan 'Hooghkamer 2011, 1e herziening' van 16 januari 2013.

Als document toevoegen aan Beroep



La Gro
Advocaten
WWW.LAGROLAW.NL

OFFICIAL PARTNER OF
Erasmus
ERASMUS SCHOOL OF LAW
ERASMUS UNIVERSITEIT ROTTERDAM

Gemeente Teylingen
t.a.v. de heer P. van Gogh
Postbus 149
2215 ZJ VOORHOUT

Prins Bernhardlaan 35
Postbus 155
2400 AD Alphen aan den Rijn
T 0172-503250
F 0172-503200

datum	:	24 januari 2014
ons dossier	:	DW/306162/MdK
inzake	:	Gemeente Teylingen/Hooghkamer
uw referentie	:	
e-mail	:	hwinkelhuijzen@lagrolaw.nl
telefoon	:	

Beste Peter,

./. Hierbij zend ik je afschrift van de uitspraak van 22 januari jl. van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daaraan is (nogmaals) gehecht de tussenuitspraak van 12 juni 2013.

Zorg jij voor betaling van de toegewezen proceskosten en voor vergoeding van het griffierecht?

Met vriendelijke groet,

Diana Winkelhuijzen (secr.)

Op al onze diensten zijn de - aan de ommezijde afgedrukte - algemene voorwaarden van toepassing. Zij worden op verzoek toegezonden. De algemene voorwaarden zijn tevens gepubliceerd op www.lagrolaw.nl/algemene-voorwaarden. Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in voorkomend geval uit hoofde van onze beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald. To all our services our General Conditions, as registered with the Registry of the District Court in The Hague, apply. They will be forwarded at request. Any liability shall be limited to the amount which is paid out under the firm's professional liability policy in the matter concerned.
Derdenrekening (Trust account): IBAN NL76 INGB 0652465854 / BIC INGBNL2A ten name van de Stichting Beheer Derdengelden La Gro Advocaten te Alphen aan den Rijn.

mr. F.J.H. Somers
mr. N.A. de Leeuw
mr. R.W. La Gro
mr. J.J. Turenhout
mw. mr. H.J.M. Winkelhuijzen
mr. drs. G.B.M. Zuidgeest
mr. N.C. van Eck
mr. drs. J.H.M. Spanjaard
mw. mr. M.P. van Eeden-van Harskamp
mw. mr. drs. J.A. Tersteeg
mr. P.B.J. van den Oord
mw. mr. C.J.A. Boere
mr. B. Niemeijer
mr. G.T. van der Meiden
mw. mr. A.J. Prummel
mr. M.M. Arts
mw. mr. I.N.E.M. van Dongen
mw. mr. C.D.C. Groos

Alphen aan den Rijn Prins Bernhardlaan 35
Postbus 155, 2400 AD Alphen aan den Rijn
Telefoon: 0172-503250
Telefax: 0172-503200

mr. R.P. de Bruin
mr. P.J.B. van Deurzen
mr. drs. G. Barendregt
mw. mr. E.A. Slappendel
mw. mr. A.I. Mekes
mw. mr. J.N. Bethe
mr. H.C. Uittenbogaart
mw. mr. M.P.J. Frederiks

Gouda Tielweg 30
Postbus 155, 2800 AD Gouda
Telefoon: 0182-518433
Telefax: 0182-522684

mr. A.R.A.L. Norenburg
mw. mr. C. van Meines
mw. mr. M. Peeters*
mw. mr. N. Sprengers
mr. C.M.A. de Koning
mr. T.F.E. Dilien
mw. mr. E. Braad

Woerden Oostdam 1
Postbus 155, 3440 AD Woerden
Telefoon: 0348-418780
Telefax: 0348-420185

* tevens vFAS-scheidingsmediator

Algemene voorwaarden bij overeenkomsten met La Gro Advocaten, gevestigd te Alphen aan den Rijn, Gouda en Woerden; op 25 september 2013 gedeponeerd ter griffie van de Rechtbank Den Haag onder nummer 59/2013.

Artikel 1

1.1 La Gro Advocaten is een maatschap waarvan de leden besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid zijn. Een lijst van vennoten wordt op verzoek toegezonden. La Gro Advocaten is gevestigd in Alphen aan den Rijn en houdt mede kantoor in Gouda en Woerden.

1.2 De opdrachtgever is iedere persoon ten behoeve van wie of in wiens opdracht La Gro Advocaten werkzaamheden verricht.

1.3 Indien werkzaamheden worden verricht voor meerdere opdrachtgevers, dan wel de opdracht wordt verstrekt door meerdere opdrachtgevers, zijn al deze opdrachtgevers hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van hun verplichtingen jegens La Gro Advocaten.

Artikel 2

2.1 Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op alle werkzaamheden van La Gro Advocaten en op alle opdrachten die de opdrachtgever aan de maatschap, de afzonderlijke leden van de maatschap of aan werknemers van het kantoor of andere aan het kantoor verbonden derden verstrekken.

2.2 Alle opdrachten worden uitsluitend voor en namens de maatschap aanvaard. Dit geldt ook wanneer de opdrachtgever zijn opdracht uitdrukkelijk of stilzwijgend verstrekt met het oog op uitvoering door een bepaald persoon. Het bepaalde in de artikelen 7:404, 407 lid 2 en 409 lid 1 BW wordt buiten toepassing verklaard.

2.3 Deze algemene voorwaarden zijn mede bedongen ten behoeve van de vennoten van La Gro Advocaten, de bestuurders en (middellijke) aandeelhouders van de onder 1 hiervoor genoemde besloten vennootschappen en van al degenen die als werknemer, opdrachtnemer of anderszins voor de maatschap werkzaam zijn.

Artikel 3

3.1 La Gro Advocaten zal bij het inschakelen van niet tot haar organisatie behorende derden de nodige zorgvuldigheid in acht nemen en zal (behoudens in geval van deurwaardersbijstand) bij de selectie van deze derden zoveel mogelijk tevoren overleggen met de opdrachtgever. Iedere aansprakelijkheid van La Gro Advocaten voor tekortkomingen van deze derden is uitgesloten.

3.2 Indien de ingeschakelde derde een in het buitenland gevestigde advocaat betreft, geldt de opdrachtgever als opdrachtgever van deze derde.

Artikel 4

4.1 Iedere aansprakelijkheid voor tekortkomingen vervalt na het verloop van vijf jaar na de aanvang van de dag, volgende op die, waarop de werkzaamheden zijn geëindigd. De werkzaamheden van La Gro Advocaten worden ten laatste geacht te zijn geëindigd op de datum van de schriftelijke mededeling dat het dossier gesloten is, dan wel – indien dit eerder geschiedt – op de datum van verzending van de laatste declaratie.

4.2 Iedere aansprakelijkheid van La Gro Advocaten voor schade, kosten of vergoedingen van welke aard ook en uit welke hoofde ook zal voorts zijn beperkt tot het bedrag dat in voorkomend geval uit hoofde van de door haar gesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald, vermeerderd met het bedrag van het eigen risico dat volgens de polisvoorwaarden niet ten laste van de verzekeraar komt.

4.3 Indien en voor zover om welke reden dan ook geen uitkering krachtens bedoelde verzekering mocht plaatsvinden, is iedere aansprakelijkheid voor schade, kosten of anderszins beperkt tot het in totaal door La Gro Advocaten in rekening gebrachte honorarium in de desbetreffende zaak. In dat geval is iedere aansprakelijkheid voor gevolgschade, winstderving, verlies of gemiste kansen uitgesloten.

Artikel 5

5.1 Tenzij anders overeengekomen, zal het honorarium worden berekend aan de hand aan het aantal gewerkte uren vermenigvuldigd met jaarlijks door La Gro Advocaten vast te stellen uurtarieven.

5.2 La Gro Advocaten is gerechtigd bedragen die ten behoeve van de opdrachtgever onder de Stichting Beheer Derdengelden La Gro Advocaten worden gestort, te verrekenen met bedragen die zij van de opdrachtgever tegoed heeft, ongeacht of deze bedragen opeisbaar zijn. Zowel de opdrachtgever als genoemde Stichting geven hiervoor toestemming. Dit beding strekt mede ten behoeve van de Stichting voornoemd.

Artikel 6

La Gro Advocaten verwerkt in haar administratie gegevens van opdrachtgevers als bedoeld in de Wet bescherming persoonsgegevens. La Gro Advocaten stelt deze gegevens niet om commerciële doeleinden ter beschikking aan derden. Door zijn e-mailadres aan La Gro Advocaten bekend te maken, wordt de opdrachtgever geacht akkoord te gaan met elektronische communicatie, ook voor marketingdoeleinden van La Gro Advocaten. De cliënt heeft te allen tijde het recht om zijn toestemming voor het gebruik van zijn persoonsgegevens in te trekken.

Artikel 7

De rechtsverhouding tussen La Gro Advocaten en de opdrachtgever is onderworpen aan het Nederlandse recht. Geschillen zullen uitsluitend worden beslist door de bevoegde Nederlandse rechter.

La Gro Advocaten is een maatschap, die mede beroepsvennootschappen omvat.
La Gro Advocaten is a partnership which includes professional corporations.

Raad van State

Afdeling bestuursrechtspraak

Betreft : Raad van de gemeente Teylingen

Mw. mr. H.J.M. Winkelhuijzen
Postbus 155
2400 AD ALPHEN AAN DEN RIJN

Datum	Ons nummer	Uw kenmerk
22 januari 2014	201110216/1/R4	DW/306162/MdK

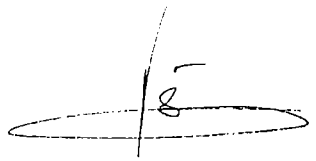
Onderwerp
Teylingen
Bestemmings- en Exploitatieplan
Hooghkamer 2011 (Crisis- en herstelwet)

Behandelend ambtenaar
A.J. Blom
070-4264346

In de bovenvermelde zaak is uitspraak gedaan. Een afschrift van deze uitspraak treft u hierbij aan.

Hoogachtend,

de secretaris van de Raad van State,



mr. H.H.C. Visser

2482702(CA0)

Raad van State

201110216/1/R4.
Datum uitspraak: 22 januari 2014

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. de vereniging Vereniging De natuurlijke Boekhorstpolder (hierna: de Vereniging), gevestigd te Voorhout, gemeente Teylingen,
2. de stichting Stichting Rivierduinen (hierna: Rivierduinen), gevestigd te Leiden,
3. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid G.J. van der Hulst Projectontwikkeling B.V. en G.J. van der Hulst Beheer B.V. (hierna gezamenlijk in enkelvoud: Van der Hulst), beide gevestigd te Lisse,
4. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Interprojecta Vastgoed Best B.V. en de commanditaire vennootschap Terra Ontwikkeling C.V. (hierna gezamenlijk: Interprojecta en Terra), beide gevestigd te Rosmalen, gemeente 's-Hertogenbosch,
5. de stichting Woningstichting Stek (hierna: Stek), gevestigd te Lisse,
6. H.G.W. Jansze, wonend te Voorhout, gemeente Teylingen,

appellanten,

en

de raad van de gemeente Teylingen,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 23 juni 2011, kenmerk 178991, heeft de raad het bestemmingsplan "Hooghkamer 2011" en het gelijknamige exploitatieplan vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben de Vereniging, Rivierduinen, Van der Hulst, Interprojecta en Terra, Stek en Jansze beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De raad heeft het taxatierapport inbrengwaarden van Overwater van 23 juni 2011 (hierna: het taxatierapport) en de daarbij behorende oplegnotitie ingezonden en ten aanzien van de oplegnotitie verzocht om beperkte kennisneming als bedoeld in artikel 8:29 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb). Bij beslissing van 7 augustus 2012 heeft een andere kamer van de Afdeling het verzoek om beperkte kennisneming ingewilligd. Van der Hulst en Jansze is gevraagd om toestemming om mede op grondslag van de geheim te houden informatie in de oplegnotitie uitspraak te doen. Van der Hulst en Jansze hebben deze toestemming verleend.

Van der Hulst heeft nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 16 augustus 2012, waar de Vereniging, vertegenwoordigd door M.S. Wagenmaker en E.J. Weebers, Van der Hulst, vertegenwoordigd door G.J. van der Hulst, bijgestaan door mr. C.W. Kniestedt en mr. L. Schapink, beiden advocaat te Amsterdam, en F.H. de Bruijne, werkzaam bij Gloudemans, Stek, vertegenwoordigd door T.A.C. de Wit, en de raad, vertegenwoordigd door mr. H.J.M. Winkelhuizen, advocaat te Alphen aan den Rijn, J.R. van der Kooij, werkzaam bij Overwater Grondbeleid Adviesbureau, N. Harkes, werkzaam bij NEXT Vastgoed Consultancy, dr. F.A.M. Schreiner en P.M.W.M. van Goch, beiden werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

Na sluiting van het onderzoek ter zitting heeft de Afdeling het onderzoek heropend. De raad heeft nadere stukken ingediend. Van der Hulst en Stek hebben hierop gereageerd. De raad heeft op deze reacties gereageerd. De Afdeling heeft de raad tevens een aantal vragen voorgelegd. De raad heeft deze beantwoord. Van der Hulst heeft op de beantwoording gereageerd. Voorts heeft de raad een nader verweerschrift ingediend, waarop Van der Hulst heeft gereageerd. Met toestemming van partijen is een nadere zitting achterwege gebleven.

Bij tussenuitspraak van 12 juni 2013 in zaak nr. 201110216/1/T1/R4 (www.raadvanstate.nl) heeft de Afdeling de raad opgedragen om binnen twaalf weken na de verzending van deze tussenuitspraak de daarin omschreven gebreken in het besluit van 23 juni 2011 te herstellen. Deze tussenuitspraak is aangehecht.

Bij besluit van 2 september 2013, kenmerk 2013_Raad_00059, heeft de raad het besluit van 23 juni 2011, voor zover dit strekt tot vaststelling van het exploitatieplan "Hooghkamer 2011", gewijzigd vastgesteld.

Partijen zijn in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen over het besluit van 2 september 2013 naar voren te brengen.

De Afdeling heeft bepaald dat een nadere zitting achterwege blijft. Vervolgens heeft de Afdeling het onderzoek gesloten.

Overwegingen

1. De Afdeling heeft in de tussenuitspraak overwogen dat het besluit van 23 juni 2011, voor zover dit strekt tot vaststelling van het exploitatieplan, is vastgesteld in strijd met artikel 6.13, eerste lid, en artikel 6.18, gelezen in samenhang met de artikelen 6.19 en 6.13, eerste lid, aanhef en onder c, ten zesde, van de Wet ruimtelijke ordening en de artikelen 3:2 en 3:46 van de Awb. De Afdeling heeft de raad opgedragen:

a. met inachtneming van hetgeen in 24.3 van de tussenuitspraak is overwogen de exploitatieopzet van het exploitatieplan zodanig te wijzigen dat tot de raming van de kosten in verband met de exploitatie niet langer behoren de kosten voor de afkoop van de historische bouwclaim;
b. met inachtneming van hetgeen in 26.3 van de tussenuitspraak is overwogen alsnog toereikend te motiveren dat de gehele verharding in het plangebied met 1,5 m dient te worden verhoogd dan wel de exploitatieopzet van het exploitatieplan te wijzigen wat betreft de raming van de kosten in verband met de exploitatie ten aanzien van de kosten van de voorbelasting;
c. met inachtneming van hetgeen in 30.3 van de tussenuitspraak is overwogen de exploitatieopzet van het exploitatieplan zodanig te wijzigen dat tot de raming van de kosten in verband met de exploitatie niet langer behoort de btw op het geluidscherm;
d. met inachtneming van hetgeen in 38.3 van de tussenuitspraak is overwogen de exploitatieopzet van het exploitatieplan zodanig te wijzigen dat de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden inzichtelijk is.

2. Gelet op hetgeen in de tussenuitspraak is overwogen, zijn de beroepen van Van der Hulst, Interprojecta en Terra, Stek en Jansze tegen het besluit van 23 juni 2011, voor zover dit strekt tot vaststelling van het financiële deel van het exploitatieplan, gegrond. De beroepen van Van der Hulst en Interprojecta en Terra tegen het besluit van 23 juni 2011, voor zover dit strekt tot vaststelling van de fasering van het exploitatieplan, zijn ongegrond.

3. Gelet op hetgeen in de tussenuitspraak is overwogen, zijn de beroepen van de Vereniging, Rivierduinen en Interprojecta en Terra tegen het besluit van 23 juni 2011, voor zover dit strekt tot vaststelling van het bestemmingsplan, ongegrond.

4. Van der Hulst, Interprojecta en Terra, Stek en Jansze hebben naar aanleiding van het besluit van 2 september 2013 geen zienswijzen ingediend over de hierin opgenomen wijzigingen van het exploitatieplan. De Afdeling leidt hieruit af dat Van der Hulst, Interprojecta en Terra, Stek en Jansze geen bezwaren hebben tegen het besluit van 2 september 2013, zodat de van rechtswege ontstane beroepen tegen dit besluit ongegrond zijn.

5. De raad dient ten aanzien van Van der Hulst en Jansze op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld. Het verzoek van Van der Hulst tot vergoeding van de kosten voor het inschakelen van een deskundige wordt afgewezen, omdat Van der Hulst niet te kennen heeft gegeven hoeveel uren de deskundige aan het overgelegde deskundigenrapport heeft besteed en evenmin een nota voor dit deskundigenrapport heeft overgelegd.

Niet is gebleken van proceskosten van Interprojecta en Terra en Stek die voor vergoeding in aanmerking komen.

Voor een proceskostenveroordeling ten aanzien van de Vereniging en Rivierduinen bestaat geen aanleiding.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart de beroepen van de stichting Woningstichting Stek en H.G.W. Jansze tegen het besluit van de raad van de gemeente Teylingen van 23 juni 2011, kenmerk 178991, voor zover het betreft de vaststelling van het exploitatieplan "Hooghkamer 2011", gegrond;

II. verklaart de beroepen van de besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid G.J. van der Hulst Projectontwikkeling B.V. en G.J. van der Hulst Beheer B.V. en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Interprojecta Vastgoed Best B.V. en de commanditaire vennootschap Terra Ontwikkeling C.V. tegen het besluit van de raad van de gemeente Teylingen van 23 juni 2011, kenmerk 178991, voor zover het betreft de vaststelling van het exploitatieplan "Hooghkamer 2011", gedeeltelijk gegrond;

III. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Teylingen van 23 juni 2011, kenmerk 178991, voor zover het betreft de vaststelling van het financiële deel van het exploitatieplan "Hooghkamer 2011";

IV. verklaart de beroepen van de besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid G.J. van der Hulst Projectontwikkeling B.V. en G.J. van der Hulst Beheer B.V. en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Interprojecta Vastgoed Best B.V. en de commanditaire vennootschap Terra Ontwikkeling C.V. tegen het besluit van de raad van de gemeente Teylingen van 23 juni 2011, kenmerk 178991, voor zover het betreft de vaststelling van het exploitatieplan "Hooghkamer 2011", voor het overige ongegrond;

V. verklaart de beroepen van de vereniging Vereniging De natuurlijke Boekhorstpolder, de stichting Stichting Rivierduinen en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Interprojecta Vastgoed Best B.V. en de commanditaire vennootschap Terra Ontwikkeling C.V. tegen het besluit van de raad van de gemeente Teylingen van 23 juni 2011, kenmerk 178991, voor zover het betreft de vaststelling van het bestemmingsplan "Hooghkamer 2011", ongegrond;

VI. verklaart de beroepen van de besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid G.J. van der Hulst Projectontwikkeling B.V. en G.J. van der Hulst Beheer B.V., de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Interprojecta Vastgoed Best B.V. en de commanditaire vennootschap Terra Ontwikkeling C.V., de stichting Woningstichting Stek en H.G.W. Jansze tegen het besluit van de raad van de gemeente Teylingen van 2 september 2013, kenmerk 2013_Raad_00059, ongegrond;

VII. veroordeelt de raad van de gemeente Teylingen tot vergoeding van bij de besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid

G.J. van der Hulst Projectontwikkeling B.V. en G.J. van der Hulst Beheer B.V. in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 974,00 (zegge: negenhonderdvierenzeventig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat betaling aan één van hen bevrijdt ten opzichte van de ander;
veroordeelt de raad van de gemeente Teylingen tot vergoeding van bij H.G.W. Jansze in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 487,00 (zegge: vierhonderdzevenentachtig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

VIII. gelast dat de raad van de gemeente Teylingen aan appellanten het door hen voor de behandeling van de beroepen betaalde griffierecht ten bedrage van € 302,00 (zegge: driehonderdtwee euro) voor de besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid G.J. van der Hulst Projectontwikkeling B.V. en G.J. van der Hulst Beheer B.V., met dien verstande dat betaling aan één van hen bevrijdt ten opzichte van de ander, € 302,00 (zegge: driehonderdtwee euro) voor de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Interprojecta Vastgoed Best B.V. en Terra Ontwikkeling C.V., met dien verstande dat betaling aan één van hen bevrijdt ten opzichte van de ander, € 302,00 (zegge: driehonderdtwee euro) voor de stichting Woningstichting Stek en € 152,00 (zegge: honderdtweeënvijftig euro) voor H.G.W. Jansze vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. P.J.J. van Buuren, voorzitter, en mr. P.B.M.J. van der Beek-Gillessen en mr. J.C. Kranenburg, leden, in tegenwoordigheid van mr. R.R. Jacobs, ambtenaar van staat.

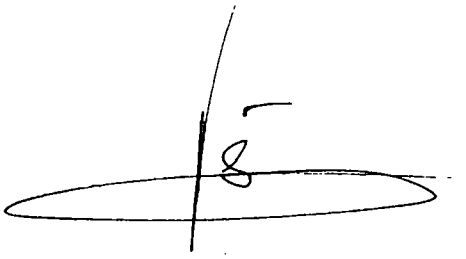
w.g. Van Buuren
voorzitter

w.g. Jacobs
ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 22 januari 2014

717.
Verzonden: 22 januari 2014

Voor eensluidend afschrift,
de secretaris van de Raad van State,



mr. H.H.C. Visser

Raad van State

201110216/1/T1/R4.
Datum uitspraak: 12 juni 2013

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Tussenuitspraak met toepassing van artikel 46, zesde lid, (oud) van de Wet op de Raad van State in het geding tussen:

1. de vereniging Vereniging De natuurlijke Boekhorstpolder (hierna: de Vereniging), gevestigd te Voorhout, gemeente Teylingen,
2. de stichting Stichting Rivierduinen (hierna: Rivierduinen), gevestigd te Leiden,
3. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid G.J. van der Hulst Projectontwikkeling B.V. en G.J. van der Hulst Beheer B.V. (hierna gezamenlijk in enkelvoud: Van der Hulst), gevestigd te Lisse,
4. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Interprojecta Vastgoed Best B.V. en de commanditaire vennootschap Terra Ontwikkeling C.V. (hierna gezamenlijk: Interprojecta en Terra), gevestigd te Rosmalen, gemeente 's-Hertogenbosch,
5. de stichting Woningstichting Stek (hierna: Stek), gevestigd te Lisse,
6. H.G.W. Jansze, wonend te Voorhout, gemeente Teylingen,

appellanten,

en

de raad van de gemeente Teylingen,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 23 juni 2011, kenmerk 178991, heeft de raad het bestemmingsplan "Hooghkamer 2011" en het gelijknamige exploitatieplan vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben de Vereniging, Rivierduinen, Van der Hulst, Interprojecta en Terra, Stek en Jansze beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De raad heeft het taxatierapport inbrengwaarden van Overwater van 23 juni 2011 (hierna: het taxatierapport) en de daarbij behorende oplegnotitie ingezonden en ten aanzien van de oplegnotitie verzocht om beperkte kennisneming als bedoeld in artikel 8:29 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb). Bij beslissing van 7 augustus 2012 heeft een andere kamer van de Afdeling het verzoek om beperkte kennisneming ingewilligd. Van der Hulst en Jansze is gevraagd om toestemming om mede op grondslag van de geheim te houden informatie in de oplegnotitie uitspraak te doen. Van der Hulst en Jansze hebben deze toestemming verleend.

Van der Hulst heeft nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 16 augustus 2012, waar de Vereniging, vertegenwoordigd door M.S. Wagenmaker en E.J. Weebers, Van der Hulst, vertegenwoordigd door G.J. van der Hulst, bijgestaan door mr. C.W. Kniestedt en mr. L. Schapink, beiden advocaat te Amsterdam, en F.H. de Bruijne, werkzaam bij Gloudemans, Stek, vertegenwoordigd door T.A.C. de Wit, en de raad, vertegenwoordigd door mr. H.J.M. Winkelhuizen, advocaat te Alphen aan den Rijn, J.R. van der Kooij, werkzaam bij Overwater Grondbeleid Adviesbureau, N. Harkes, werkzaam bij NEXT Vastgoed Consultancy, dr. F.A.M. Schreiner en P.M.W.M. van Goch, beiden werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

Na sluiting van het onderzoek ter zitting heeft de Afdeling het onderzoek heropend. De raad heeft nadere stukken ingediend. Van der Hulst en Stek hebben hierop gereageerd. De raad heeft op deze reacties gereageerd. De Afdeling heeft de raad tevens een aantal vragen voorgelegd. De raad heeft deze beantwoord. Van der Hulst heeft op de beantwoording gereageerd. Voorts heeft de raad een nader verweerschrift ingediend, waarop Van der Hulst heeft gereageerd. Met toestemming van partijen is een nadere zitting achterwege gebleven.

Overwegingen

1. Ingevolge artikel 46, zesde lid, van de Wet op de Raad van State, zoals dat luidde ten tijde van belang, kan de Afdeling het bestuursorgaan opdragen een gebrek in het bestreden besluit te herstellen of te laten herstellen.

Crisis- en herstelwet

2. De raad heeft zich ter zitting op het standpunt gesteld dat de beroepen van Van der Hulst en Jansze niet-ontvankelijk dienen te worden verklaard, omdat zij de gronden van hun beroep eerst na de beroepstermijn hebben ingediend, terwijl de Crisis- en herstelwet (hierna: Chw) dit niet toelaat.

2.1. Ingevolge artikel 6.5, eerste lid, aanhef en onder d, van de Awb bevat het beroepschrift de gronden van het beroep.

Ingevolge artikel 6.6 kan het beroep niet-ontvankelijk worden verklaard, indien:
a. niet is voldaan aan artikel 6:5 of aan enig ander bij de wet gesteld vereiste voor het in behandeling nemen van het beroep,
(...),
mits de indiener de gelegenheid heeft gehad het verzuim te herstellen binnen een hem daartoe gestelde termijn.

2.2. Ingevolge artikel 1.1, aanhef en onder a, in samenhang bezien met categorie 3, onder 3.1, van bijlage 1 van de Chw, zoals die luidde ten tijde van het bestreden besluit, is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van toepassing op alle besluiten die krachtens enig wettelijk voorschrift zijn vereist voor de ontwikkeling en verwezenlijking van werken en gebieden ten behoeve van de bouw van meer dan 20 woningen in een aaneengesloten gebied of de herstructurering van woon- en werkgebieden.

Ingevolge artikel 1.6, tweede lid, dat onderdeel is van afdeling 2 van hoofdstuk 1, is in afwijking van artikel 6:6 van de Awb het beroep niet-ontvankelijk indien niet is voldaan aan artikel 6:5, eerste lid, onderdeel d, van die wet.

2.3. Ingevolge artikel 11, eerste lid, van het Besluit uitvoering Chw, wordt, indien afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Chw op een besluit van toepassing is, dit bij het besluit en bij de bekendmaking of mededeling van het besluit vermeld.

Ingevolge het tweede lid wordt, indien tegen het besluit beroep openstaat, bij het besluit en bij de bekendmaking van het besluit voorts vermeld dat:
a. de beroepsgronden in het beroepschrift worden opgenomen, en
b. deze na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld.

2.4. Het plan voorziet in de mogelijkheid om bij recht meer dan 20 woningen in een aaneengesloten gebied te bouwen, zodat afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Chw op het bestreden besluit van toepassing is.

2.5. Niet in geschil is dat in het besluit, noch bij de bekendmaking van het besluit, is vermeld dat afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Chw van toepassing is en dat de beroepsgronden in het beroepschrift dienen te worden opgenomen en deze na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld.

2.6. Zoals de Afdeling heeft overwogen in de uitspraak van 30 november 2011 in zaak nr. 201103127/1/T1/R2 (www.raadvanstate.nl), kan een belanghebbende in beginsel niet worden tegengeworpen dat hij de gronden van het beroep niet binnen de beroepstermijn heeft aangevoerd, indien in de rechtsmiddelenverwijzing niet is vermeld dat de Chw van toepassing is en dat daarom de beroepsgronden in het beroepschrift moeten worden opgenomen, nu in de Chw wordt afgeweken van de Awb. Dit is slechts anders indien aannemelijk is dat de belanghebbende anderszins wist of kon weten dat na afloop van de termijn voor het instellen van beroep geen gronden kunnen worden aangevoerd. Die situatie doet zich hier niet voor. De enkele omstandigheid dat Van der Hulst en Jansze worden bijgestaan door professionele rechtsbijstandverleners maakt niet dat zij ondanks de beperkte rechtsmiddelenverwijzing toch hadden moeten uitgaan van toepasselijkheid van de Chw.

2.7. Van der Hulst en Jansze zijn bij brieven van de Afdeling van 5 oktober 2011 onderscheidenlijk 6 oktober 2011 in de gelegenheid gesteld om uiterlijk 2 november 2011 onderscheidenlijk 3 november 2011 alsnog de gronden van het beroep aan te voeren, van welke gelegenheid zij gebruik hebben gemaakt. Onder deze omstandigheden hebben Van der Hulst en Jansze de verzuimen tijdig hersteld, zodat geen aanleiding bestaat hun beroepen niet-ontvankelijk te verklaren.

Het bestemmingsplan

3. Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van ongeveer 850 woningen en in een actuele juridisch-planologische regeling voor bestaande woningen en voorzieningen in de wijk Hooghkamer in Voorhout.

Intrekking beroepsgrond

4. Ter zitting heeft Stek de beroepsgrond over de begrenzing van het plandeel met de bestemming "Woongebied - Uit te werken" en de aanduiding "specifieke vorm van woongebied - 5" ingetrokken.

Het beroep van de Vereniging

5. De Vereniging betoogt dat het bestemmingsplan de ruimtelijke samenhang van de Boekhorstpolder aantast, omdat het niet voorziet in de doorlopende groenzone tussen de gebieden Hooghkamer en Nieuw Boekhorst/Voorhout Noord zoals is opgenomen in het door de raad vastgestelde "Ontwikkelingsplan Hooghkamer/Voorhout Noord" (hierna: het ontwikkelingsplan). Volgens de Vereniging blijft de spoorlijn hierdoor een barrière vormen tussen de twee gebieden.

5.1. De raad stelt zich op het standpunt dat met het bestemmingsplan een nadere invulling is gegeven aan de in het ontwikkelingsplan op hoofdlijnen voorziene stedenbouwkundige structuur. De raad wijst erop dat de (economische) omstandigheden sinds de vaststelling van het ontwikkelingsplan in 2004 zijn gewijzigd. Volgens de raad zal de groen/blauwe structuur in de Boekhorstpolder nog steeds worden

gerealiseerd, maar dan op kleinere schaal. De raad wijst in dit verband op de park- en waterzone in het plangebied. Deze heeft volgens de raad een iets andere vorm en een meer gedifferentieerde uitwerking dan oorspronkelijk voorzien. Dit is volgens de raad het gevolg van een gewijzigd woningbouwprogramma. Verder wijst de raad erop dat het bestemmingsplan de mogelijkheid biedt een (fiets)tunnel aan te leggen onder het spoor waarmee de parken aan weerszijden van het spoor met elkaar kunnen worden verbonden.

5.2. Ingevolge artikel 7, lid 7.1, aanhef en onder a, van de planregels zijn de voor "Verkeer" aangewezen gronden bestemd voor wegen, alsmede opstelstroken, busstroken, voet- en fietspaden, hellingbanen, opritten, bermen, bruggen, viaducten en duikers.

Ingevolge lid 7.3 mogen de gronden ter plaatse van de aanduiding "railverkeer" uitsluitend gebruikt worden ten dienste van het spoorwegverkeer en de daarbij behorende beheer- en onderhoudswerkzaamheden, alsmede ongelijkvloers kruisend verkeer.

5.3. Het ontwikkelingsplan betreft een door de raad vastgesteld beleidskader waaraan geen bindende werking toekomt. Uit de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) noch enige andere rechtsregel volgt dat de raad bij de vaststelling van het plan is gebonden aan het ontwikkelingsplan. Voorts is van belang dat het plan blijkens de verbeelding voorziet in een groen-blauwe zone. Dat de invulling hiervan afwijkt van het ontwikkelingsplan, betekent niet dat het plan de ruimtelijke samenhang van de Boekhorstpolder aantast, mede nu ingevolge de aangehaalde planregels een verkeerstunnel onder de spoorlijn mogelijk is. Derhalve faalt het betoog.

Het beroep van Rivierduinen

6. Rivierduinen, een instelling voor geestelijke gezondheidszorg die is gevestigd op het perceel Componistenlaan 248 te Voorhout, gemeente Teylingen, komt op tegen de vaststelling van het plandeel met de bestemming "Woongebied – Uit te werken", voor zover voorzien van de aanduidingen "specifieke vorm van woongebied – 6" en "specifieke vorm van woongebied – 5" en het plandeel met de bestemming "Tuin", voor zover deze grenzen aan voornoemd perceel. Rivierduinen betoogt dat het bestemmingsplan ten onrechte toestaat dat de gronden in een zone van tien meter rondom haar perceel, al dan niet na uitwerking, worden bebouwd voor woondoeleinden of worden gebruikt als tuin. Het gevolg hiervan is volgens Rivierduinen dat gevaar dreigt te ontstaan en dat de privacy van cliënten niet is gewaarborgd. Rivierduinen wijst erop dat de zuidwestzijde van haar perceel wordt gebruikt voor het aanbrengen van crisisgevallen en dat zich hier tevens de ingang van de separeervoorzieningen bevindt.

6.1. De raad stelt dat de vestiging van Rivierduinen in het plangebied behoort tot milieucategorie 1 en dat op grond van de brochure "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (hierna: de VNG-brochure) een adviesafstand van tien meter geldt in verband met mogelijke geluidhinder en dat aan deze afstand kan worden voldaan. Volgens de raad kan de vestiging van Rivierduinen goed functioneren in de

toekomstige woonomgeving. Ter zitting heeft de raad zich verder op het standpunt gesteld dat niet valt in te zien hoe gevaarlijke situaties zullen ontstaan, nu rondom het perceel van Rivierduinen een hek staat. Voorts heeft de raad ter zitting uiteengezet dat volgens het stedenbouwkundig plan de naast Rivierduinen voorziene woningen met de achtertuin aan het perceel van Rivierduinen zullen grenzen zodat de privacy van de cliënten van Rivierduinen in zoverre is gewaarborgd.

6.2. Niet in geschil is dat de vestiging van Rivierduinen in het plangebied valt onder milieucategorie 1 als bedoeld in de VNG-brochure. In de VNG-brochure wordt, uitgaande van een rustige woonwijk, een afstand van tien meter aanbevolen in verband met geluidhinder. De adviesafstand vanwege gevaar is nul meter. De aanbevolen richtafstand geldt tussen de grens van de bestemming die de milieubelastende functie toelaat en de uiterste situering van de gevel van een woning.

6.3. Het bestemmingsplan staat niet bij recht de bouw van nieuwe woningen toe op de gronden die grenzen aan het perceel van Rivierduinen, maar dient daartoe eerst te worden uitgewerkt. In hetgeen Rivierduinen heeft aangevoerd, bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat de raad bij voorbaat had dienen in te zien dat mogelijk gevaar voor de bewoners van de nieuw te bouwen woningen of de privacy van haar cliënten in de weg staan aan een uitwerking van het plan die in overeenstemming is met de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Hierbij is van belang dat Rivierduinen niet aannemelijk heeft gemaakt dat de richtafstand van nul meter voor gevaar van de VNG-brochure in dit geval niet toereikend is. Wat betreft de privacy van de cliënten van Rivierduinen wijst de Afdeling erop dat volgens het stedenbouwkundig plan de woonbebouwing op enige afstand van de erfgrens zal worden gesitueerd en dat Rivierduinen ingevolge artikel 5, lid 5.2.3, van de planregels op haar perceel achter de voorgevelrooilijn een erfafscheiding van 2 m hoog mag oprichten.

7. Rivierduinen kan zich voorts niet verenigen met de vaststelling van het plandeel met de bestemming "Maatschappelijk" voor haar perceel. Zij betoogt dat het bestemmingsplan ten onrechte niet voorziet in de mogelijkheid de bestaande bebouwing uit te breiden. Zij wijst erop dat de behoefte aan geestelijke gezondheidszorg toeneemt. Daarnaast is zij van mening dat het perceel tevens voor woondoeleinden had moeten worden bestemd. In de toekomst zou kunnen blijken dat de zorgverlenende activiteiten niet zijn te verenigen met bewoning van de directe omgeving. Door reeds nu woningbouw toe te staan, wordt een mogelijke hervestiging elders vergemakkelijkt, aldus Rivierduinen.

7.1. De raad stelt zich op het standpunt dat het perceel van Rivierduinen overeenkomstig de bestaande situatie is bestemd, omdat Rivierduinen geen concrete uitbreidingsplannen kenbaar heeft gemaakt en ook niet heeft onderbouwd dat uitbreiding noodzakelijk is.

7.2. Niet in geschil is dat het perceel van Rivierduinen overeenkomstig de bestaande situatie is bestemd. Rivierduinen heeft niet aannemelijk gemaakt dat zij concrete plannen voor uitbreiding aan de raad heeft

voorgelegd. Rivierduinen heeft voorts niet aannemelijk gemaakt dat uitbreiding van de bebouwing op haar perceel noodzakelijk is voor haar bedrijfsvoering. Derhalve heeft de raad in redelijkheid in het bestemmingsplan niet hoeven te voorzien in uitbreidingsmogelijkheden voor Rivierduinen.

Evenmin is in geschil dat Rivierduinen geen concrete plannen voor hervestiging of wijziging van het gebruik van haar perceel aan de raad heeft voorgelegd. De raad heeft in de enkele mogelijkheid dat Rivierduinen in de toekomst tot hervestiging of wijziging van het gebruik over zal gaan in redelijkheid geen aanleiding hoeven te zien in dit plan reeds bewoning op het perceel van Rivierduinen toe te staan.

8. Rivierduinen betoogt dat het bestemmingsplan ten onrechte niet bij recht voorziet in de mogelijkheid aan de noordwestelijke zijde van haar perceel een ontsluiting te realiseren. Volgens haar is deze ontsluiting nodig voor de hulpdiensten en heeft de raad toegezegd dat het bestemmingsplan in de nieuwe ontsluitingsmogelijkheid zou voorzien.

8.1. De raad stelt zich op het standpunt dat het perceel van Rivierduinen, inclusief de ontsluiting, overeenkomstig de bestaande situatie is bestemd en dat bij de uitwerking van het plan kan worden voorzien in de door Rivierduinen gewenste tweede ontsluitingsmogelijkheid. De raad wijst erop dat in het stedenbouwkundig ontwerp van Hooghkamer rekening is gehouden met deze nieuwe ontsluiting van Rivierduinen en dat de bestemming "Woongebied – Uit te werken" de aanleg van de ontsluiting toestaat.

8.2. Zoals hiervoor onder 7.2 is overwogen, is niet in geschil dat het perceel van Rivierduinen overeenkomstig de bestaande situatie is bestemd. Rivierduinen heeft niet aannemelijk gemaakt dat in de bestaande situatie de ontsluiting uit ruimtelijk oogpunt niet aanvaardbaar is. Overigens heeft de raad ter zitting toegelicht dat bij de uitwerking van het bestemmingsplan overeenkomstig het stedenbouwkundig plan zal worden voorzien in de tweede ontsluiting aan de noordwestelijke zijde van het perceel van Rivierduinen. Het betoog faalt.

Het beroep van Interprojecta en Terra

9. Interprojecta en Terra kunnen zich niet verenigen met de vaststelling van artikel 9, lid 9.2.1, onder f en onder 1 en 2, en artikel 12, lid 12.2.1, onder a, van de planregels. De raad heeft het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp gewijzigd vastgesteld in die zin dat op de gronden met de bestemming "Wonen – 1" ten zuidoosten van de bestaande woning aan de Jacoba van Beierenweg 56f een woning gebouwd mag worden. Volgens Interprojecta en Terra heeft de raad echter verzuimd om, zoals vermeld in de zienswijzennota, de maximale aantallen woningen en de minimale en maximale percentages voor particulier opdrachtgeverschap hierop aan te passen in voornoemde planregels.

9.1. De raad heeft ter zitting toegelicht dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan niet alleen ten zuidoosten van de bestaande woning aan de

Jacoba van Beierenweg 56f één extra woning is toegestaan, maar dat ook op een aantal andere locaties een aanpassing van het aantal toegelaten woningen heeft plaatsgevonden, waardoor het totale aantal woningen en de percentages voor particulier opdrachtgeverschap uiteindelijk niet hoefden te worden gewijzigd. Interprojecta en Terra hebben deze uiteenzetting van de raad niet weersproken. Gelet hierop faalt het betoog.

10. Het beroep van Interprojecta en Terra richt zich voorts tegen de vaststelling van het plandeel met de bestemming "Water", voor zover dit grenst aan de noordelijke en oostelijke zijden van het plandeel met de bestemming "Woongebied – Uit te werken" en de aanduiding "specifieke vorm van woongebied – 3". Zij betogen dat de bestemming "Water" het aanleggen van vlonderterrassen ten onrechte uitsluit. Zij vrezen dat zonder deze mogelijkheid de bruikbaarheid van de buitenruimtes van de woningen in deelgebied 3 ondermaats zal zijn. Verder stellen zij dat het Hoogheemraadschap van Rijnland de beheerder zal worden van het water en dat de aanleg van vlonderterrassen op grond van de keur vergunningvrij is toegestaan.

10.1. De raad stelt zich op het standpunt dat het gebruik van de gronden in het plandeel "Water" voor vlonderterrassen van particulieren niet verenigbaar is met de waterbergende functie hiervan. Tevens zullen vlonderterrassen het onderhoud van de watergang bemoeilijken. Verder acht de raad het vanuit esthetisch oogpunt niet gewenst dat elke woning van een eigen vlonderterras zou kunnen worden voorzien, vanwege de ligging van de watergang naast de wijkontsluitingsweg. De raad heeft er ter zitting op gewezen dat de uitvoering van de buitenruimtes en de mogelijkheid van vlonderterrassen bij de woningen bij de uitwerking van het plan aan de orde zullen komen. Ook heeft de raad ter zitting gesteld dat de keur alleen geldt voor de Molenpoort als doorgaande vaart, maar niet voor het overige oppervlaktewater in het plangebied.

10.2. Niet in geschil is dat de bestemming "Water" de aanleg van vlonderterrassen niet toestaat.

10.3. Interprojecta en Terra hebben niet gemotiveerd weersproken dat de keur niet van toepassing is op de watergang ten noorden en ten oosten van het plandeel met de bestemming "Woongebied – Uit te werken" en de aanduiding "specifieke vorm van woongebied – 3". Zij hebben verder niet aannemelijk gemaakt dat de bestemmingsregeling van het plandeel met de bestemming "Water" bij voorbaat in de weg staat aan een uitwerking van het plandeel met de bestemming "Woongebied – Uit te werken" en de aanduiding "specifieke vorm van woongebied – 3" die wat betreft de buitenruimtes van de woningen voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Gelet hierop heeft de raad in redelijkheid het plandeel met de bestemming "Water", voor zover dit grenst aan de noordelijke en oostelijke zijden van het plandeel met de bestemming "Woongebied – Uit te werken" en de aanduiding "specifieke vorm van woongebied – 3", kunnen vaststellen.

11. Interprojecta en Terra betogen dat het bestemmingsplan ten onrechte maxima stelt aan het aantal kavels voor particulier opdrachtgeverschap. Zij stellen dat de raad de gekozen percentages bovendien niet heeft gemotiveerd. Zij wijzen er in dit verband op dat de raad zelf heeft geconstateerd dat een maatschappelijke wens bestaat om particulier opdrachtgeverschap te stimuleren.

11.1. De raad heeft uiteengezet dat de minimum- en maximumpercentages voor particulier opdrachtgeverschap in het bestemmingsplan verband houden met de stedenbouwkundige uitgangspunten voor de deelgebieden binnen Hooghkamer. Bij de bepaling van de percentages heeft volgens de raad een rol gespeeld de wens op sommige locaties een eenduidige architectuur te realiseren, terwijl deze wens voor andere locaties van minder belang is. Het is volgens de raad niet mogelijk de gekozen percentages precies te onderbouwen. De raad acht het niet stellen van een maximumpercentage niet aanvaardbaar met het oog op de gewenste stedenbouwkundige kwaliteit.

11.2. Ingevolge artikel 3.1 van de Wro stelt de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vast, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven. Deze regels betreffen in elk geval regels omtrent het gebruik van de grond en van de zich daar bevindende bouwwerken. Deze regels kunnen tevens strekken ten behoeve van de uitvoerbaarheid van in het plan opgenomen bestemmingen, met dien verstande dat deze regels ten aanzien van woningbouwcategorieën uitsluitend betrekking hebben op percentages gerelateerd aan het plangebied.

Ingevolge artikel 3.1.2, eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) kan een bestemmingsplan ten behoeve van de uitvoerbaarheid regels bevatten met betrekking tot sociale huurwoningen, sociale koopwoningen of particulier opdrachtgeverschap.

11.3. Ingevolge artikel 12, lid 12.2.1, aanhef en onder a, van de planregels, voor zover hier van belang, werkt het college van burgemeester en wethouders het bestemmingsplan uit met inachtneming van de uitwerkingsregels in de leden 12.2.2 tot en met 12.2.9, met dien verstande dat in totaal niet meer dan 850 woningen mogen worden geprojecteerd.

Ingevolge de leden 12.2.2 tot en met 12.2.9, kort weergeven en voor zover hier van belang, dienen bij de uitwerking van het bestemmingsplan in de deelgebieden de volgende percentages van het in lid 12.2.1, aanhef en onder a, genoemde aantal woningen voor particulier opdrachtgeverschap te worden bestemd: deelgebied 1, minimaal 0,3%, maximaal 1%; deelgebied 2, minimaal 0,3%, maximaal 1%; deelgebied 3, minimaal 0,2%, maximaal 1%; deelgebied 5, minimaal 0,5%, maximaal 1%; deelgebied 6, minimaal 0,5%, maximaal 1%; deelgebied 7, minimaal 1%, maximaal 2%.

11.4. Artikel 3.1 van de Wro geeft de raad de mogelijkheid in een bestemmingsplan ten aanzien van woningbouwcategorieën percentages

gerelateerd aan het plangebied op te nemen. Interprojecta en Terra hebben niet aannemelijk gemaakt dat de raad op grond van de stedenbouwkundige uitgangspunten voor de deelgebieden binnen Hooghkamer niet in redelijkheid tot de vastgestelde maximumpercentages heeft kunnen komen. Derhalve bestaat geen grond voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre onvoldoende gemotiveerd is.

12. Interprojecta en Terra betogen dat bij een aantal woningen nabij de spoorlijn geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Zij voeren hiertoe aan dat alleen een geluidscherm van 2,5 meter hoog de leefbaarheid van deze woningen kan verzekeren, terwijl uit de toelichting op het exploitatieplan blijkt dat een geluidscherm van 2 meter zal worden opgericht. In dat laatste geval zullen de woningen met dove gevels dienen te worden uitgevoerd, hetgeen afbreuk doet aan de verkoopbaarheid van deze woningen, aldus Interprojecta en Terra.

12.1. De raad heeft ter zitting uiteengezet dat vanwege de geluidhinder als gevolg van de spoorlijn in beginsel vijf woningen met een dove gevel uitgevoerd dienen te worden. In dat geval kan het geluidscherm naast de spoorlijn 2 meter in plaats van 2,5 meter hoog zijn, hetgeen een kostenbesparing oplevert. Volgens de raad zal evenwel eerst bij de uitwerking van het bestemmingsplan definitief worden bepaald welke maatregelen nodig zijn ter beperking van geluidhinder bij de te realiseren woningen.

12.2. Gelet op de stukken en het verhandelde ter zitting heeft het betoog van Interprojecta en Terra betrekking op een deel van het plangebied waarvoor het plan nog moet worden uitgewerkt. Interprojecta en Terra hebben niet aannemelijk gemaakt dat als gevolg van de geluidhinder van de spoorlijn het bestemmingsplan niet zodanig kan worden uitgewerkt dat wordt voldaan aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening en de voorschriften van de Wet geluidhinder. Derhalve faalt het betoog.

Conclusie beroepen tegen bestemmingsplan

13. In hetgeen de Vereniging, Rivierduinen en Interprojecta en Terra hebben aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het bestemmingsplan in zoverre strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit, voor zover dat strekt tot vaststelling van het bestemmingsplan, anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

De beroepen van de Vereniging, Rivierduinen en Interprojecta en Terra, voor zover gericht tegen de vaststelling van het bestemmingsplan, zullen in de einduitspraak ongegrond worden verklaard.

Het exploitatieplan

Intrekking beroepsgronden Van der Hulst

14. Ter zitting heeft Van der Hulst de beroepsgronden over de looptijd en de gewijzigde vaststelling van het exploitatieplan, de deskundigheid van één van de taxateurs, het percentage gerealiseerde kosten, de kosten voor het geluidscherm en het programma van eisen, behalve wat betreft de rioleringspompen, ingetrokken.

Procedureel

15. Van der Hulst voert aan dat niet alle relevante stukken met het ontwerp van het exploitatieplan ter inzage hebben gelegen. Volgens haar ontbraken de civieltechnische begroting, het rapport "Bouwrijp maken Hooghkamer Teylingen" van Deltares van januari 2008 (hierna: het Deltares-rapport) over de ophoging van het plangebied, de planschaderisicoanalyse, de plankostenscan en de grondexploitatie waarop het exploitatieplan is gebaseerd.

15.1. De raad heeft ter zitting toegelicht dat een raming van de civieltechnische kosten in het exploitatieplan is opgenomen, maar dat geen afzonderlijke civieltechnische begroting is gemaakt. Verder heeft de raad ter zitting gesteld dat het Deltares-rapport, de planschaderisicoanalyse, de plankostenscan en de grondexploitatie niet ter inzage hebben gelegen. Het Deltares-rapport en de grondexploitatie zijn volgens de raad evenwel niet nodig voor de beoordeling van het ontwerp van het exploitatieplan. De planschaderisicoanalyse en de plankostenscan zijn dat volgens de raad wel, maar hij wijst erop dat de gemeente ongeveer 2,5 jaar met Van der Hulst in gesprek is geweest over de ontwikkeling van Hooghkamer en dat Van der Hulst in dit kader inzage in de stukken heeft gehad.

15.2. Ingevolge artikel 6.14, eerste lid, van de Wro is op de voorbereiding van een exploitatieplan afdeling 3.4 van de Awb van toepassing.

Ingevolge artikel 3:11, eerste lid, van de Awb legt het bestuursorgaan het ontwerp van het te nemen besluit, met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van het ontwerp, ter inzage.

15.3. Van der Hulst heeft niet gemotiveerd weersproken dat voor het exploitatieplan geen afzonderlijke civieltechnische begroting is opgesteld, zodat artikel 3:11 van de Awb in zoverre niet van toepassing is.

15.4. Niet in geschil is dat het Deltares-rapport, de plankostenscan, de planschaderisicoanalyse en de grondexploitatie niet ter inzage hebben gelegen. Daargelaten het antwoord op de vraag of deze stukken redelijkerwijs nodig zijn voor de beoordeling van het ontwerpplan, staat vast dat Van der Hulst over deze stukken beschikt en in beroep in de gelegenheid is gesteld daarop te reageren. Aangenomen mag worden dat mogelijke andere belanghebbenden, als zij dit hadden gewild, een zienswijze naar voren

zouden hebben gebracht waarin op het ontbreken van de stukken zou zijn gewezen. Belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend konden dit punt vervolgens in beroep aan de orde stellen, zoals Van der Hulst heeft gedaan. Onder deze omstandigheden is de Afdeling van oordeel dat Van der Hulst niet is benadeeld en niet aannemelijk is dat andere belanghebbenden zijn benadeeld doordat het Deltares-rapport, de plankostenscan, de planschaderisicoanalyse en de grondexploitatie niet met het ontwerp van het exploitatieplan ter inzage hebben gelegen.

Inbrengwaarden

16. Van der Hulst voert aan dat de inbrengwaarden van haar gronden niet door een onafhankelijke deskundige zijn getaxeerd. Hiertoe stelt zij dat één van de taxateurs, de heer J.R. van der Kooij, bij inhoudelijke besprekingen over de grondwaarden tussen haar en de gemeente als partijdeskundige voor de gemeente aanwezig was.

16.1. De raad stelt dat de gemeente Overwater Grondbeleid Adviesbureau B.V. te Strijen (hierna: Overwater), waarvoor Van der Kooij werkzaam is, uitsluitend heeft ingeschakeld voor de taxatie van de inbrengwaarden in het exploitatieplan. Volgens de raad was Van der Kooij inderdaad aanwezig bij een bespreking tussen de gemeente en Van der Hulst, maar was hij daar alleen om vragen van Van der Hulst over de taxatie te beantwoorden en niet om namens de gemeente te onderhandelen. Voorts is het taxatierapport niet alleen door Van der Kooij, maar tevens door een andere onafhankelijke deskundige van Overwater ondertekend.

16.2. Zoals de Afdeling heeft overwogen in de uitspraak van 9 februari 2011 in zaak nr. 200907364/1/R2 (www.raadvanstate.nl) dient aan de in een exploitatieplan opgenomen raming van de inbrengwaarde van percelen in beginsel een door een onafhankelijke deskundige uitgevoerde taxatie ten grondslag te liggen.

16.3. Niet in geschil is dat Van der Kooij bij gesprekken tussen de gemeente en Van der Hulst aanwezig is geweest. Ter zitting heeft zowel Van der Kooij als de raad weersproken dat Van der Kooij tijdens deze gesprekken namens de gemeente heeft onderhandeld om de gronden van Van der Hulst te verwerven. Van der Hulst heeft geen feiten of omstandigheden gesteld die het tegendeel aannemelijk maken. Derhalve bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat Van der Kooij ten tijde van het nemen van het bestreden besluit niet als onafhankelijke deskundige kon worden aangemerkt.

17. Van der Hulst betoogt dat de inbrengwaarden van haar gronden onjuist zijn getaxeerd. Volgens haar had met de comparatieve en niet de residuele methode moeten worden getaxeerd, omdat deze laatste een minder goed beeld van de marktwaarde van gronden geeft. Daarnaast kan Van der Hulst zich niet verenigen met de wijze waarop in het taxatierapport de residuele methode is toegepast. Zij verwijst hiertoe naar het rapport "Deskundigenadvies inbrengwaarde" van Gloudemans van 1 augustus 2012

(hierna: het tegenrapport). Hierin staat dat de berekening volgens de residuele methode in het taxatierapport niet voldoet aan artikel 40d van de onteigeningswet. Het exploitatiegebied is één complex in de zin van deze bepaling en hiervoor had één complexwaarde berekend moeten worden. In het taxatierapport is evenwel voor elke (deel)fase van de ontwikkeling een afzonderlijke complexwaarde berekend, doordat voor elke (deel)fase een afzonderlijk risicopercentage is gehanteerd. Dit is in strijd met de egalisatieregel in artikel 40d van de onteigeningswet. In dit verband wordt verwezen naar de geschiedenis van de totstandkoming van de onteigeningswet (Kamerstukken II 1980-1981, 15 978, nr. 7, blz. 21-22), de uitspraak van de Afdeling van 25 mei 2011 in zaak nr. 200907178/1/R3 (www.raadvanstate.nl) en het arrest van de Hoge Raad van 15 april 2011 in zaak nr. 09/04564 (LJN: BP2316). Voor alle gronden in het complex had met een risicocorrectie van 4 procent moeten worden gerekend.

In het tegenrapport staat verder dat in het taxatierapport bij de berekening volgens de residuele methode wat betreft het gewenste rendement ten onrechte is uitgegaan van een 'internal rate of return' van 7 procent per jaar. Hierdoor wordt slechts de waarde van de grond voor de betreffende instantie verkregen en niet de marktwaarde. Er had daarom gerekend dienen te worden met de kapitaalmarktrente van 4,5 procent per jaar die in het exploitatieplan is gehanteerd. Daarnaast leidt de hoge 'internal rate of return' samen met de hoge risicopercentages tot een correctie op de waarde van de grond die niet marktconform is. Verder is ten onrechte uitgegaan van een kostenstijging van 2 procent per jaar in plaats van de 2,5 procent per jaar waarvan het exploitatieplan uitgaat. Ook is met te hoge percentages voor aan- en verkoopkosten gerekend. De aankoopkosten bestaan grotendeels uit overdrachtsbelasting, maar bezien vanuit de fictie van het exploitatieplan dat de gemeente de enige ontwikkelaar is, dient met overdrachtsbelasting geen rekening te worden gehouden, aangezien de gemeente daarvan is vrijgesteld. Daarnaast is niet uitgesloten dat een redelijk handelende koper de onderstelde koop in de btw-sfeer wil laten geschieden. Wat de verkoopkosten betreft, staat niet vast dat een redelijk handelende koper met dergelijke kosten akkoord zal gaan. Ook is sprake van een dubbeltelling, nu de verkoopkosten al in mindering zijn gebracht op de geraamde gemiddelde opbrengst van €228,23 per m^2.

Ter zitting heeft Van der Hulst tevens naar voren gebracht dat de gemeente recent gronden heeft aangekocht voor €107 per m^2, terwijl deze in het taxatierapport op €70 per m^2 zijn gewaardeerd. Dit wijst er volgens haar op dat het taxatierapport onjuist is.

17.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de inbrengwaarden niet in strijd met de onteigeningswet zijn geraamd. De raad betwist dat het taxatierapport uitgaat van meer dan één complex met verschillende complexwaarden. Volgens de raad is sprake van één complex dat gefaseerd wordt gerealiseerd en is voor delen die later worden gerealiseerd rekening gehouden met het risico dat de voorziene exploitatie niet of niet tijdig kan plaatsvinden. De raad is van mening dat een redelijk handelende verkoper en een redelijk handelende koper met deze omstandigheden rekening zullen houden.

De raad ziet verder niet in waarom een redelijk handelende verkoper

en een redelijk handelende koper bij de aankoop van grond het gewenste rendement gelijk zullen stellen aan de kapitaalmarktrente. Een percentage van 7 per jaar is in de markt breed aanvaard. De aan- en verkoopkosten zijn kosten waarmee rekening zal worden gehouden. De aankoopkosten van 7 procent bestaan uit 6 procent overdrachtsbelasting en 1 procent overige kosten, waaronder de notariskosten. De verkoopkosten van 6 procent zijn geschat en bestaan uit de te verwachten kosten voor reclame en promotie, de verkoopmakelaar, de notaris, winst en risico. Over het verschil in kostenstijging tussen het taxatierapport en het exploitatieplan heeft de raad ter zitting opgemerkt dat de taxateurs onafhankelijk zijn en op basis van hun kennis en ervaring tot conclusies kunnen komen die enigszins afwijken van die van de gemeente.

Ter zitting heeft de raad gesteld dat het kan voorkomen dat meer wordt betaald voor gronden dan de volgens de residuele methode getaxeerde waarde, onder meer omdat bij deze laatste waarde geen rekening wordt gehouden met eventuele bijkomende schaden. De transactie waarnaar Van der Hulst verwijst heeft bovendien na vaststelling van het exploitatieplan plaatsgevonden, aldus de raad.

17.2. Ingevolge artikel 6.13, eerste lid, aanhef en onder c, ten eerste, van de Wro bevat een exploitatieplan voor zover nodig een raming van de inbrengwaarden van de gronden, welke inbrengwaarden voor de toepassing van deze afdeling worden beschouwd als kosten in verband met de exploitatie van die gronden.

Ingevolge het vijfde lid wordt, indien geen sprake is van onteigening, de inbrengwaarde van gronden vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet. Voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet.

Ingevolge artikel 40b, eerste lid, van de onteigeningswet wordt de werkelijke waarde van de onteigende zaak, niet de denkbeeldige, die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft, vergoed.

Ingevolge het tweede lid wordt bij het bepalen van de werkelijke waarde uitgegaan van de prijs, tot stand gekomen bij een onderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper.

Ingevolge het derde lid wordt in bijzondere gevallen de werkelijke waarde naar andere maatstaf bepaald.

Ingevolge artikel 40c wordt bij het bepalen van de schadeloosstelling wegens verlies van een onroerende zaak geen rekening gehouden met voordelen of nadelen, teweeggebracht door
1. het werk waarvoor onteigend wordt;
2. overheidswerken die in verband staan met het werk waarvoor onteigend wordt;
3. de plannen voor de werken onder 1 en 2 bedoeld.

Ingevolge artikel 40d, eerste lid, wordt bij het bepalen van de prijs van een onroerende zaak rekening gehouden:
a. met ter plaatse geldende voorschriften en gebruiken betreffende lasten en

baten, welke uit de exploitatie van de zaak of van een complex, waarvan zij deel uitmaakt, naar verwachting zullen voortvloeien en betreffende de omslag daarvan, voor zover een redelijk handelend verkoper en koper hiermee rekening plegen te houden;
b. met alle bestemmingen die gelden voor zaken, die deel uitmaken van het complex, in dier voege dat elke bestemming van een zaak de waardering van alle zaken binnen het complex beïnvloedt.

Ingevolge het tweede lid wordt onder een complex verstaan de als één geheel in exploitatie gebrachte of te brengen zaken.

Ingevolge artikel 40e wordt bij het bepalen van de werkelijke waarde van een zaak de prijs verminderd of vermeerderd met voordelen of nadelen tengevolge van:
1. bestemmingen die door het werk waarvoor onteigend wordt, tot uitvoering komen;
2. bestemmingen, voor de feitelijke handhaving waarvan onteigend wordt, voor zover deze voordelen of nadelen ook na toepassing van artikel 40d redelijkerwijze niet of niet geheel ten bate of ten laste van de onteigende behoren te blijven.

17.3. Van der Hulst bestrijdt niet dat de taxateurs van Overwater ten aanzien van de taxatie van inbrengwaarden deskundig zijn. Gelet op hetgeen hiervoor onder 16.3 is overwogen, dienen zij tevens als onafhankelijk te worden beschouwd. Derhalve mocht de raad in beginsel van het door hen opgestelde taxatierapport uitgaan. Dit is anders voor zover Van der Hulst aannemelijk maakt dat het taxatierapport naar inhoud of wijze van totstandkoming zodanige gebreken vertoont dat het niet aan de raming van de inbrengwaarden ten grondslag had mogen worden gelegd (vergelijk de uitspraak van de Afdeling van 31 oktober 2012 in zaak nr. 201205048/1/T1/R2, www.raadvanstate.nl).

17.4. In het taxatierapport staat dat het exploitatiegebied één complex is in de zin van de artikel 40d van de onteigeningswet. Omdat niet voldoende recente en vergelijkbare transacties voorhanden zijn, is de waarde van het complex niet bepaald met de comparatieve methode, maar met de residuele methode. Hierbij is de waarde per m^2 grond in het complex berekend door, kort weergegeven, de verwachte opbrengst per m^2 grond na realisering van het plan te verminderen met de kosten van het realiseren van het plan. Voor elke (deel)fase is een afzonderlijke berekening gemaakt aan de hand van dezelfde uitgangspunten, met uitzondering van het risicopercentage. Een redelijk handelende koper zal volgens het taxatierapport rekening houden met het risico van uit- of afstel van de realisering van het plan, dat groter is naarmate de beoogde ontwikkeling van de gronden verder weg in de tijd ligt. Dit komt tot uiting in verschillende risicopercentages voor de afzonderlijke (deel)fasen, die liggen tussen 4 procent voor de eerste deelfase en 20 procent voor de laatste fase.

In het taxatierapport staat voorts dat is gerekend met een 'internal rate of return' van 7 procent. De verkoopkosten, notariskosten, winst en risico bedragen 6 procent, de aankoopkosten 7 procent. Verder gaat het taxatierapport uit van een stijging van zowel opbrengsten als kosten met 2 procent per jaar.

17.5. Voor zover Van der Hulst betoogt dat de inbrengwaarden met de comparatieve in plaats van de residuele methode geraamd hadden moeten worden, overweegt de Afdeling dat de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet niet dwingen tot het hanteren van de ene dan wel de andere methode. Uit het tegenrapport volgt niet dat, anders dan in het taxatierapport staat, voldoende recente en vergelijkbare transacties voorhanden waren om de inbrengwaarden van de in het exploitatieplan betrokken gronden met de comparatieve methode te ramen. Voor zover in het tegenrapport naar drie referentietransacties wordt verwezen, dateren twee daarvan van na het bestreden besluit, zodat de raad hiermee geen rekening heeft kunnen houden. Bovendien bevat het tegenrapport eveneens een berekening van de inbrengwaarden volgens de residuele methode en heeft één van de opstellers van het tegenrapport ter zitting te kennen gegeven geen bezwaren te hebben tegen het ramen van de inbrengwaarden aan de hand van de residuele methode. Gelet hierop bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat het taxatierapport gebrekkig is vanwege de daarin gevolgde waarderingsmethode.

17.6. Zoals de Afdeling heeft overwogen in de hiervoor onder 17 vermelde uitspraak van 25 mei 2011 heeft de in artikel 40d, eerste lid, onder b, van de onteigeningswet vervatte egalisatieregel, waarbij wordt uitgegaan van een gemiddelde waarde van alle in het complex betrokken gronden, in het kader van de raming van de inbrengwaarden tot doel te voorkomen dat bepaalde gronden uitsluitend als gevolg van de toegekende bestemmingsregeling een lage inbrengwaarde krijgen en andere gronden een hoge inbrengwaarde krijgen, terwijl de met elkaar samenhangende gronden in het complex als één geheel in exploitatie zullen worden gebracht. De Afdeling is van oordeel dat het niet in strijd is met de egalisatieregel om bij de bepaling van de waarde van de in een complex betrokken gronden rekening te houden met de risico's die voortvloeien uit de fasering van de ontwikkeling in die zin dat aan gronden in het complex die later worden ontwikkeld een lagere waarde wordt toegekend dan aan gronden in het complex die eerder worden ontwikkeld. De waardeverschillen die aldus tussen de gronden in het complex ontstaan, zijn immers niet uitsluitend het gevolg van de toegekende bestemmingsregeling.

Het arrest van de Hoge Raad van 15 april 2011 in zaak nr. 09/04564, waarnaar Van der Hulst verwijst, heeft betrekking op een van de complexwaarde afwijkende waardering van voorstroken – die volgens de Hoge Raad aanvaardbaar kan zijn – en niet op een afwijkende waardering van gronden in een complex als gevolg van risico's verbonden aan de fasering van de ontwikkeling. Overigens wijst de Afdeling erop dat de Hoge Raad bij zijn beoordeling van de afwijkende waardering van voorstroken voorop heeft gesteld dat artikel 40d van de onteigeningswet er niet toe strekt de waardeverschillen die zich tussen verschillende stukken grond voordoen om andere redenen dan de daaraan gegeven bestemmingen, geheel te elimineren.

Uit de passage in de geschiedenis van de totstandkoming van artikel 40d van de onteigeningswet waarnaar Van der Hulst verwijst, kan niet de conclusie worden getrokken dat de wetgever heeft beoogd om uit te sluiten dat bij de vaststelling van de waarde van gronden in een complex

rekening wordt gehouden met de risico's die voortvloeien uit de fasering van een ontwikkeling die in dat complex is voorzien.

17.7. Wat de hoogte van de in het taxatierapport gehanteerde risicopercentages betreft, is van belang dat deze voldoen aan het uitgangspunt dat aan de gronden die later in ontwikkeling worden gebracht een lagere waarde wordt toegekend dan aan gronden die eerder in ontwikkeling worden gebracht. Van der Hulst heeft niet aannemelijk gemaakt dat de gehanteerde risicopercentages in het vrije commerciële verkeer door een redelijk handelende verkoper en een redelijk handelende koper niet zouden worden aanvaard.

17.8. Van der Hulst heeft onvoldoende weersproken dat het gewenste rendement van 7 procent een in de markt gebruikelijk percentage is. Gelet hierop valt niet in te zien dat, zoals Van der Hulst stelt, met gebruikmaking van dit percentage een waarde van gronden wordt berekend die slechts geldig is voor de betreffende instantie en niet de marktwaarde.

17.9. Niet in geschil is dat het taxatierapport uitgaat van een lagere kostenstijging (2 procent) dan het exploitatieplan (2,5 procent). Dit enkele feit is evenwel onvoldoende voor de conclusie dat het taxatierapport in zoverre gebrekkig is. Van der Hulst heeft niet aannemelijk gemaakt dat een redelijk handelende koper en een redelijk handelende verkoper niet van een kostenstijging van 2 procent zouden uitgaan.

17.10. Voor zover Van der Hulst stelt dat ten onrechte is gerekend met 6 procent overdrachtsbelasting, omdat het exploitatieplan uitgaat van de fictie dat de gemeente de enige ontwikkelaar is en de gemeente geen overdrachtsbelasting hoeft af te dragen, overweegt de Afdeling dat deze fictie geen onderdeel is van de bepalingen van de onteigeningswet aan de hand waarvan de inbrengwaarde dient te worden vastgesteld. Bij het vaststellen van de inbrengwaarde dient ingevolge artikel 40b, tweede lid, van de onteigeningswet te worden uitgegaan van de prijs, tot stand gekomen bij een onderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper. Hieruit volgt dat bij toepassing van de residuele methode niet hoeft te worden uitgegaan van de gemeente als verwerver van de gronden.

Voorts bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat in het taxatierapport niet met overdrachtsbelasting, maar met omzetbelasting had moeten worden gerekend. De residuele berekening in het taxatierapport gaat immers niet uit van de levering van een gebouw of een gedeelte van een gebouw en het erbij behorend terrein vóór, op of uiterlijk twee jaren na het tijdstip van eerste ingebruikneming dan wel de levering van een bouwterrein, een en ander als bedoeld in artikel 11, eerste lid, aanhef en onder a, ten eerste, van de Wet op de omzetbelasting 1968.

Gelet op het voorgaande is het taxatierapport niet gebrekkig voor zover het uitgaat van de verplichte afdracht van 6 procent overdrachtsbelasting bij de verwerving van de gronden.

17.11. Van der Hulst heeft niet aannemelijk gemaakt dat sprake is van een dubbeltelling in de verkoopkosten. In bijlage 2 van het taxatierapport staat onder het kopje "Uitgangspunten waardering" dat op basis van het te realiseren programma een opbrengst van €228,23 per m^2 wordt verwacht. Tevens staat hier dat met 6 procent verkoopkosten wordt gerekend. De stelling van Van der Hulst dat deze verkoopkosten reeds in mindering zijn gebracht op de verwachte opbrengst, waarna het bedrag van €228,23 per m^2 heeft geresteerd, is niet met feiten onderbouwd.

Voor zover Van der Hulst stelt dat niet vast staat dat een redelijk handelend koper met 6 procent verkoopkosten akkoord zal gaan, overweegt de Afdeling dat deze niet nader onderbouwde stelling onvoldoende is voor de conclusie dat het taxatierapport in zoverre gebrekkig is.

17.12. De omstandigheid dat de gemeente voor gronden die in het taxatierapport op €70 zijn getaxeerd €107 heeft betaald dient hier buiten beschouwing te blijven, nu, naar niet in geschil is, deze transactie heeft plaatsgevonden na vaststelling van het bestreden besluit.

17.13. Gelet op het voorgaande heeft Van der Hulst niet aannemelijk gemaakt dat het taxatierapport naar inhoud of wijze van totstandkoming zodanige gebreken vertoont dat de raad het niet aan de raming van de inbrengwaarden ten grondslag had mogen leggen. Derhalve faalt het betoog.

18. Van der Hulst betoogt dat de uitkomsten van de taxatie niet juist zijn overgenomen in de grondexploitatie die aan het exploitatieplan ten grondslag ligt. Zij heeft de afzonderlijke bedragen onder 'verwervingen' in de grondexploitatie opgeteld en komt op een hoger bedrag (€22.990.115) uit dan in het taxatierapport als totaalbedrag is vermeld (€21.432.542).

18.1. De raad heeft toegelicht dat in de grondexploitatie de getaxeerde waarden van de afzonderlijke percelen zijn geïndexeerd naar het moment waarop de gronden verworven moeten worden. De raad heeft dit onderbouwd met een vergelijking van de berekening van Van der Hulst met de berekening zoals deze voor het exploitatieplan is gemaakt. Gelet hierop mist het betoog feitelijke grondslag.

Wijkontsluitingsweg

19. Van der Hulst, Interprojecta en Terra en Stek voeren aan dat de kosten voor de wijkontsluitingsweg, in het bijzonder de rotondes, niet volledig aan het exploitatiegebied kunnen worden toegerekend. Volgens hen is het profiel van de voorziene weg te ruim voor een wijkontsluitingsweg en vormt de weg het eerste deel van de Noordelijke Randweg die de gemeente reeds langere tijd gerealiseerd wenst te zien. Van der Hulst en Interprojecta en Terra zijn van mening dat deze weg daarom niet alleen aan het exploitatiegebied ten dienste zal staan, maar ook aan andere delen van de gemeente. Interprojecta en Terra wijzen op de aanleg van de wijk Engelse Tuin, die volgens hen eveneens profijt zal hebben van de meest zuidelijke rotonde. Van der Hulst stelt dat ook het fietspad naast de wijkontsluitingsweg een wijkoverstijgende functie zal hebben en dat een binnenplanse fietsontsluiting mogelijk is.

19.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de wijkontsluitingsweg volledig aan het exploitatiegebied kan worden toegerekend, omdat deze alleen ten dienste staat aan Hooghkamer en niet het begin vormt van de Noordelijke Randweg. Een Noordelijke Randweg is weliswaar een wens van de gemeente, maar de realisering hiervan is voorlopig niet haalbaar. Indien in de toekomst ten noordwesten van het plangebied een woonwijk wordt gerealiseerd en de wijkontsluitingsweg daarmee in verbinding wordt gesteld – en in zoverre een Noordelijke Randweg ontstaat – zal hiermee bij de herziening van het exploitatieplan rekening worden gehouden. De raad stelt dat de wijkontsluitingsweg buiten de bebouwde kom is gelegen en dienovereenkomstig, in overeenstemming met het gemeentelijk beleid en de CROW-normen, is geproportioneerd. Op de plaatsen waar de wijkontsluitingsweg aansluit op de wegen binnen de wijk worden rotondes aangelegd opdat de verandering van de maximumsnelheid (van 30 of 60 km/u) makkelijker en eenduidiger zichtbaar wordt en automobilisten niet te hard de wijk in rijden. De meest zuidelijke rotonde, die de kruising is tussen de wijkontsluitingsweg en de Jacoba van Beierenweg, wordt alleen ten behoeve van Hooghkamer aangelegd. In het geval alleen de Engelse Tuin zou worden gerealiseerd en Hooghkamer niet zou de bestaande T-splitsing worden gehandhaafd. Verder wijst de raad erop dat de wijkontsluitingsweg in het verlengde van de Zuidelijke Randweg ligt en het derhalve uit een oogpunt van uniformiteit en duidelijkheid voor de weggebruiker gewenst is dat de wijkontsluitingsweg aan dezelfde kenmerken voldoet als de Zuidelijke Randweg. Ter zitting heeft de raad toegelicht dat de wijkontsluitingsweg aan één zijde een fietspad krijgt dat nodig is voor de ontsluiting van de wijk en ervoor zorgt dat fietsers niet steeds door de woonwijk hoeven te fietsen.

19.2. Ingevolge artikel 6.13, zesde lid, van de Wro worden kosten in verband met werken, werkzaamheden en maatregelen waarvan het exploitatiegebied of een gedeelte daarvan profijt heeft, en welke toerekenbaar zijn aan het exploitatieplan naar evenredigheid opgenomen in de exploitatieopzet.

19.3. Zoals de Afdeling heeft overwogen in de uitspraak van 29 november 2010 in zaak nr. 200904489/1/R1 (www.raadvanstate.nl) dient de raad, gelet op artikel 6.13, zesde lid, van de Wro, onder meer aannemelijk te maken dat de kosten in verband met werken, werkzaamheden en maatregelen toerekenbaar zijn aan het exploitatieplan. In de uitspraak van 2 mei 2012 in zaak nr. 201105416/1/T1/R4 (www.raadvanstate.nl) heeft de Afdeling overwogen dat het criterium toerekenbaarheid inhoudt dat tussen de kosten in verband met werken, werkzaamheden en te nemen maatregelen en hetgeen in het exploitatieplan wordt ontwikkeld een causaal verband moet bestaan. Over het criterium proportionaliteit heeft de Afdeling overwogen dat indien meerdere locaties profijt hebben van een voorziening, de kosten naar rato dienen te worden verdeeld. Naarmate een locatie minder profijt heeft van de voorziening, draagt deze minder bij aan de kosten.

19.4. Van der Hulst, Interprojecta en Terra en Stek hebben niet gemotiveerd bestreden dat de wijkontsluitingsweg, inclusief de rotondes, is vormgegeven overeenkomstig het gemeentelijk beleid en de CROW-normen

voor wegen buiten de bebouwde kom. Tevens is niet gemotiveerd bestreden dat de meest zuidelijke rotonde, op de Jacoba van Beierenweg, niet zou worden gerealiseerd in het geval alleen de Engelse Tuin en niet Hooghkamer zou worden ontwikkeld. Voorts heeft Van der Hulst onvoldoende weersproken dat het fietspad langs de wijkontsluitingsweg noodzakelijk is voor de ontsluiting van de woonwijk. Gelet hierop heeft de raad zich op het standpunt mogen stellen dat de wijkontsluitingsweg volledig aan het exploitatiegebied kan worden toegerekend.

Natuurcompensatie

20. Van der Hulst betoogt dat ten onrechte kosten worden verhaald voor buitenplanse natuurcompensatie. Zij stelt dat het "Compensatiebeginsel Natuur- en Landschap Zuid-Holland" (hierna: het compensatiebeginsel) hiervoor geen grondslag biedt, omdat dit is achterhaald door de provinciale Verordening Ruimte. Het compensatiebeginsel behoort ook niet tot het beleid van de raad. Van der Hulst wijst er verder op dat geen sprake is van het verlies van een door de Vogel- of Habitatrichtlijn beschermd gebied. Voormalige landbouwgronden in het exploitatiegebied hoeven volgens de toelichting op het Bro ook niet te worden gecompenseerd. Verder worden ten onrechte beheerkosten voor de gecompenseerde natuur verhaald. Tevens is onvoldoende onderbouwd waarom voor de duurste compensatievariant is gekozen.

Van der Hulst voert voorts aan dat kosten voor mitigerende en compenserende maatregelen op grond van de Flora- en faunawet (hierna: Ffw) niet via het exploitatieplan kunnen worden verhaald, omdat de systematiek van de Wro los staat van die van de Ffw.

20.1. De raad stelt dat het beleid voor natuurcompensatie dat is neergelegd in het compensatiebeginsel van de provincie tevens als zijn eigen beleid ter zake moet worden gezien. Daarnaast weerspreekt de raad dat het compensatiebeginsel zijn belang zou hebben verloren als gevolg van de inwerkingtreding van de Verordening Ruimte. De raad verwijst ter onderbouwing van de voorziene maatregelen naar een rapport van Arcadis van 24 augustus 2010. Voorts is alleen een voorziening voor tijdelijke beheerkosten in het exploitatieplan opgenomen. Er is gekozen voor de maximale variant, omdat dit de enige reële optie is. Verder is wat betreft de Ffw geen sprake van buitenplanse compensatie, maar van inrichtingsmaatregelen, aldus de raad.

20.2. Ingevolge artikel 6.2.4 van het Bro worden tot de kosten, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten tweede, van de Wro, gerekend de ramingen van:
(...)
d. de kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen met betrekking tot gronden, opstallen, activiteiten en rechten in het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen het beperken van milieuhygiënische contouren en externe veiligheidscontouren;
e. de in artikel 6.2.3 en de onder a tot en met d en g tot en met n bedoelde kosten met betrekking tot gronden buiten het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen de kosten van de noodzakelijke compensatie van in het

exploitatiegebied verloren gegane natuurwaarden, groenvoorzieningen en watervoorzieningen;
(...).

20.3. In het rapport van Arcadis van 24 augustus 2010 staat dat uit het compensatiebeginsel volgt dat het verlies aan leefgebied van weidevogels in het exploitatiegebied moet worden gecompenseerd. Indien een aantal inpassings- en mitigerende maatregelen worden getroffen, kan worden volstaan met compensatie van 17,6 ha. Er zijn hiervoor twee varianten beschreven. In de maximale variant dient 17,6 ha grond te worden aangekocht en bedragen de totale kosten €2.249.104, bestaande uit €1.760.000 voor aankoop, €440.000 voor inrichting en €49.104 voor beheer. In de minimale variant is de aankoop van 8,8 ha toereikend, doordat daarmee grotere aantallen weidevogels kunnen worden bereikt. De totale kosten bedragen dan ongeveer €963.160.

In het rapport staat verder dat in de woonwijk inpassingsmaatregelen dienen te worden getroffen voor vleermuizen, vogels met jaarrond beschermde nesten en beschermde vissen. Door de inrichting rond de Molentocht aan te passen, kan de habitat van deze soorten in de woonwijk worden ingepast. De kosten voor kleinschalige voorzieningen als kunstnesten en nestkasten bedragen ongeveer €2.500. De kosten voor de overige aanpassingen van de inrichting van de Molentocht zijn niet afzonderlijk vast te stellen. Verder kan door het beperken van de invloed van openbare straatverlichting en de verlichting van auto's alsmede het aanleggen van opgaande beplanting langs de wijkontsluitingsweg de verstoring van weidevogels worden tegengegaan.

20.4. In de toelichting op het exploitatieplan staat dat ongeveer €2,2 miljoen van de buitenplanse kosten is bestemd voor natuurcompensatie. Er is gekozen voor de maximale variant in het rapport van Arcadis, omdat voor de minimale variant geen geschikte gebieden voorhanden zijn.

Voorts staat in de toelichting dat de kosten voor de inpassingsmaatregelen in de Molentocht zijn begrepen in de post bouw- en woonrijp maken. De kosten voor de aanleg van kleinschalige voorzieningen, bestaande uit broedvoorzieningen onder bruggen, bedragen €2.500. De kosten voor mitigerende maatregelen ter beperking van verlichtingsverstoring zijn onderdeel van de kostenpost voor de wijkontsluitingsweg, aldus de toelichting.

20.5. Niet in geschil is dat de raming van de kosten voor natuurcompensatie ten behoeve van de ontwikkeling in het exploitatiegebied voldoet aan het compensatiebeginsel. Nu de raad heeft gesteld dat het beleid voor natuurcompensatie dat is opgenomen in het compensatiebeginsel ook zijn beleid ter zake is, heeft de raad naar het oordeel van de Afdeling de compensatie van in het exploitatiegebied verloren gegane natuurwaarden in redelijkheid noodzakelijk kunnen achten, zodat de kosten hiervan via het exploitatieplan kunnen worden verhaald. Hierbij acht de Afdeling niet van belang dat, zoals Van der Hulst stelt, er geen verlies is van een door de Vogel- of Habitatrichtlijn beschermd gebied of dat voormalige

landbouwgronden bij de compensatieopgave zijn betrokken. Verder bestaat geen grond voor het oordeel dat in dit geval de beheerkosten voor de gecompenseerde natuur niet mogen worden verhaald. Van der Hulst heeft immers niet aannemelijk gemaakt dat overeenkomstig het compensatiebeginsel kan worden gecompenseerd zonder dat de beheerkosten worden gemaakt. Daarnaast is van belang dat deze kosten volgens het rapport van Arcadis betrekking hebben op een in de tijd begrensde periode van 10 jaar na de aankoop van de gronden voordat aanspraak kan worden gemaakt op subsidiegelden voor het beheer. Voorts bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat onvoldoende is onderbouwd waarom voor de duurste compensatievariant is gekozen. In de toelichting op het exploitatieplan staat dat is gekozen voor de maximale variant, omdat voor de minimale variant geen geschikte gebieden voorhanden zijn. Van der Hulst heeft niet aannemelijk gemaakt dat dit onjuist is.

20.6. Voor zover Van der Hulst aanvoert dat kosten voor mitigerende en compenserende maatregelen op grond van de Ffw niet via het exploitatieplan kunnen worden verhaald, overweegt de Afdeling als volgt. De maatregelen die rond de Molentocht en de wijkontsluitingsweg zijn voorzien in verband met de Ffw, zijn blijkens de toelichting op het exploitatieplan begrepen in de kosten voor het bouw- en woonrijp maken en de aanleg van de wijkontsluitingsweg. In zoverre is het betoog Van der Hulst tegen de raming van deze kostenposten gericht. Zoals hiervoor onder 19.3 is overwogen, dient de raad aannemelijk te maken dat kosten in verband met werken, werkzaamheden en maatregelen toerekenbaar zijn aan het exploitatieplan, wat betekent dat tussen de kosten in verband met werken, werkzaamheden en te nemen maatregelen en hetgeen in het exploitatieplan wordt ontwikkeld een causaal verband moet bestaan. Nu Van der Hulst niet heeft bestreden dat uit het rapport van Arcadis volgt dat de voornoemde compenserende en mitigerende maatregelen op grond van de Ffw dienen te worden getroffen vanwege de realisering van het plan, heeft de raad aannemelijk gemaakt dat tussen de kosten voor deze maatregelen – als onderdeel van het bouw- en woonrijp maken en de wijkontsluitingsweg – en hetgeen in het exploitatieplan wordt ontwikkeld een causaal verband bestaat. Deze kosten zijn derhalve toerekenbaar aan het exploitatieplan. Dat, zoals Van der Hulst aanvoert en wat hiervan ook zij, de systematiek van de Wro en de Ffw los van elkaar staan, is in zoverre niet van belang.

Parkeren

21. Van der Hulst betwist dat de kosten voor de openbare parkeervoorziening in fase 3 kunnen worden verhaald. Er is volgens haar niet voldaan aan de eisen van artikel 6.2.5, onder h, van het Bro, omdat geen sprake is van optimalisering van het grondgebruik en verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte. Hiertoe voert zij aan dat, nu het om een halfverdiepte parkeervoorziening gaat, te verwachten valt dat omwonenden de parkeerplaatsen zullen gaan gebruiken, waardoor niet voldoende parkeerruimte rest voor de bewoners van de appartementen. Bovendien volgt uit de nota van toelichting van het Bro dat verhaal van kosten voor gebouwde parkeervoorzieningen alleen in bijzondere omstandigheden

mogelijk is. De raad heeft niet aannemelijk gemaakt dat in dit geval van bijzondere omstandigheden sprake is. Voorts stelt Van der Hulst dat de kosten voor de parkeervoorziening in fase 2 niet worden verhaald, waardoor gelijke gevallen ongelijk behandeld worden.

21.1. De raad heeft ter zitting toegelicht dat voor de appartementen in fase 3 wordt uitgegaan van gebouwde parkeervoorzieningen, omdat de groenstructuur voor die fase niet zou kunnen worden gehandhaafd indien de openbare ruimte verhard wordt om parkeerruimte te realiseren. In zoverre leidt de parkeervoorziening tot optimalisering van het grondgebruik en verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte. De raad is van mening dat tevens aan de overige voorwaarden voor verhaal van de kosten voor de voorziening is voldaan. Wat de gebouwde parkeervoorziening in fase 2 betreft, wijst de raad erop dat deze parkeerruimte bij de marktwoningen wordt verkocht en niet openbaar zal zijn.

21.2. Ingevolge artikel 6.2.5, aanhef en onder h, van het Bro worden tot de voorzieningen als bedoeld in artikel 6.2.4, onder c, gerekend gebouwde parkeervoorzieningen, voor zover deze leiden tot optimalisering van het grondgebruik en verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte, openbaar toegankelijk zijn en voornamelijk worden gebruikt door bewoners en gebruikers van het exploitatiegebied, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt.

21.3. Het exploitatieplan bevat een post voor bijkomende kosten van €1.789.370. In de toelichting staat dat deze kosten mede betrekking hebben op 56 halfverdiepte en openbaar toegankelijke parkeerplaatsen voor de sociale appartementen in fase 3, waarbij parkeren in de openbare ruimte op het maaiveld vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst is.

21.4. Niet in geschil is dat de gebouwde parkeervoorzieningen bij de sociale appartementen in fase 3 van het plan openbaar toegankelijk zullen zijn, voornamelijk zullen worden gebruikt door bewoners en gebruikers van het exploitatiegebied, de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt.

Van der Hulst heeft niet aannemelijk gemaakt dat voor de overige woningen in het exploitatiegebied onvoldoende parkeervoorzieningen beschikbaar zullen zijn, zodat niet valt in te zien dat de gebouwde parkeervoorzieningen voor de appartementen in fase 3 ontoereikend zullen zijn vanwege gebruik door omwonenden. Tevens is van belang dat Van der Hulst niet heeft weersproken dat de groenstructuur in fase 3 niet zou kunnen worden gehandhaafd indien de openbare ruimte verhard wordt om parkeerruimte te realiseren. Reeds hierom heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de gebouwde parkeervoorzieningen in fase 3 leiden tot optimalisering van het grondgebruik en verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte.

Voor zover Van der Hulst erop wijst dat in de nota van toelichting van het Bro is vermeld dat alleen in bijzondere gevallen kosten voor gebouwde parkeervoorzieningen kunnen worden verhaald, overweegt de Afdeling dat, wat hiervan ook zij, niet als afzonderlijke voorwaarde in

artikel 6.2.5, aanhef en onder h, van het Bro is opgenomen dat sprake moet zijn van een bijzonder geval. Derhalve heeft de raad in zoverre niet aannemelijk hoeven te maken dat van een bijzonder geval sprake is.

Anders dan Van der Hulst stelt, betreft de parkeervoorziening in fase 2 geen vergelijkbaar geval, omdat, zoals hierna onder 22.2 zal worden overwogen, ten aanzien daarvan niet aan de vereisten van artikel 6.2.5, onder h, van het Bro is voldaan.

Gelet op het voorgaande geeft hetgeen Van der Hulst heeft aangevoerd geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet op het standpunt heeft mogen stellen dat de gebouwde parkeervoorzieningen in fase 3 via het exploitatieplan kunnen worden verhaald.

22. Stek betoogt dat de kosten voor de parkeervoorziening voor het centrale gebouw aan het park in fase 2 ten onrechte niet in het exploitatieplan zijn opgenomen, terwijl vergelijkbare kosten voor de sociale woningbouw in fase 3 wel via het exploitatieplan worden verhaald.

22.1. De raad stelt dat de parkeerplaatsen voor de sociale woningen in het centrale blok in fase 2 in de openbare ruimte zullen worden gerealiseerd. De parkeervoorziening voor de marktwoningen zal inpandig worden gerealiseerd en niet openbaar zijn. De raad is daarom van mening dat wat betreft de parkeervoorzieningen in fase 2, anders dan in fase 3, niet aan artikel 6.2.5, onder h, van het Bro is voldaan.

22.2. Stek heeft onvoldoende weersproken dat de parkeerplaatsen voor de sociale woningen in het centrale blok in fase 2 in de openbare ruimte zullen worden gerealiseerd en de inpandige parkeervoorziening voor de marktwoningen niet openbaar zal zijn. In zoverre is, anders dan met betrekking tot de parkeervoorziening voor de sociale woningbouw in fase 3, niet voldaan aan artikel 6.2.5, onder h, van het Bro, zodat de raad zich terecht op het standpunt heeft gesteld dat de kosten voor de parkeervoorzieningen in fase 2 niet via het exploitatieplan kunnen worden verhaald.

Persleiding

23. Van der Hulst stelt dat ten onrechte 70 procent van de kosten voor een persleiding aan het exploitatiegebied wordt toegerekend. Onduidelijk is volgens haar of deze nieuw is of dat een bestaande vervangen moet worden, in welk geval de vervangingskosten niet verhaald mogen worden. Ook stelt Van der Hulst dat het onwaarschijnlijk is dat 70 procent van de kosten aan Hooghkamer kan worden toegerekend, nu de persleiding voor drie exploitatiegebieden zal functioneren. Verder zullen er volgens haar gebruikstarieven in rekening worden gebracht, zodat niet is voldaan aan artikel 6.2.5, onder a, van het Bro.

23.1. Volgens de raad is de persleiding reeds aangelegd, maar is dit specifiek voor onder meer Hooghkamer gebeurd. De toerekening van de kosten aan Hooghkamer is gebaseerd op het verwachte gebruik dat Hooghkamer van de persleiding maakt ten opzichte van de andere woonwijken die erop worden aangesloten. De persleiding is volgens de raad

onderdeel van de riolering en valt derhalve onder artikel 6.2.5, onder b, van het Bro, zodat geen eisen gelden met betrekking tot gebruikstarieven.

23.2. Ingevolge artikel 6.2.5, aanhef en onder b, van het Bro worden tot de voorzieningen als bedoeld in artikel 6.2.4, onder c, gerekend riolering met inbegrip van bijbehorende werken en bouwwerken.

23.3. In het exploitatieplan staat dat de kosten voor woonrijp maken onder meer betrekking hebben op 70 procent van de kosten van de aanleg van een pompput en persleiding. De toerekening is bepaald op basis van het aandeel van de pompcapaciteit dat Hooghkamer zal gaan gebruiken ten opzichte van de wijken Engelse Tuin en Hoogh Teylingen.

23.4. Van der Hulst heeft niet weersproken dat de persleiding onderdeel is van de riolering en mede ten behoeve van het exploitatiegebied is aangelegd. Verder heeft Van der Hulst niet aannemelijk gemaakt dat het exploitatiegebied minder dan 70 procent van de capaciteit van de persleiding zal gebruiken. Derhalve heeft de raad zich op het standpunt mogen stellen dat 70 procent van de kosten voor de persleiding toerekenbaar is aan het exploitatiegebied.

Historische bouwclaim

24. Van der Hulst voert aan dat onvoldoende is onderbouwd waaruit de kosten voor de afkoop van een historische bouwclaim bestaan en waarom deze kosten via het exploitatieplan verhaald kunnen worden.

24.1. De raad heeft uiteengezet dat de historische bouwclaim is voortgevloeid uit de aankoop van gronden door de gemeente voor de bouw van een sporthal en jongerencentrum, die mede ten dienste staan van Hooghkamer. Deze gronden waren in eigendom van de projectontwikkelaar waarmee de gemeente een samenwerkingsovereenkomst had gesloten over de ontwikkeling van Hooghkamer. Bij de verkoop van de gronden aan de gemeente heeft de ontwikkelaar bedongen dat hij in Hooghkamer meer woningen mag bouwen dan waarop hij destijds aanspraak kon maken. Omdat de onderhandelingen over de ontwikkeling van Hooghkamer niet tot overeenstemming leidden, heeft de gemeente de samenwerkingsovereenkomst opgezegd en zelf de ontwikkeling van Hooghkamer ter hand genomen. Vanwege de uitgangspunten en begrenzing van het voorliggende plan kon de afspraak over de extra woningen voor de ontwikkelaar echter niet meer worden nagekomen. De kosten voor de afkoop van deze afspraak zijn toerekenbaar aan het plan, omdat honorering van de afspraak het gevolg zou hebben dat Hooghkamer in zijn huidige vorm niet gerealiseerd kan worden, aldus de raad.

24.2. In de toelichting op het exploitatieplan staat dat tot de bijkomende kosten behoort de afkoop van een historische bouwclaim ter hoogte van ongeveer €220.000.

24.3. Gelet op de uiteenzetting van de raad moet ervan worden uitgegaan dat de historische bouwclaim is afgekocht omdat de gemeente

een overeenkomst over de aankoop van gronden voor een sporthal en jongerencentrum buiten het plangebied niet nakomt. Hoewel de raad stelt dat deze voorzieningen mede ten dienste zullen staan van Hooghkamer, zijn de kosten voor de realisering hiervan niet via het exploitatieplan ten laste van het exploitatiegebied gebracht. Reeds hierom kunnen ook de kosten voor de afkoop van de historische bouwclaim niet aan het exploitatiegebied worden toegerekend. In zoverre is het exploitatieplan in strijd met artikel 6.13, zesde lid, van de Wro vastgesteld.

Sloopkosten

25. Van der Hulst betoogt dat de sloopkosten per perceel inzichtelijk gemaakt hadden moeten worden, zodat zij in staat was geweest te bepalen of zij deze werkzaamheden zelf wil uitvoeren.

25.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de sloopkosten deels, voor de groenvoorzieningen en de riolering, betrekking hebben op het gehele plangebied en in zoverre niet per perceel inzichtelijk gemaakt kunnen worden. Daarnaast is de raad van mening dat de sloopkosten voor het overige niet aan de inbrengwaarden kunnen worden toegerekend, zodat in zoverre niet per perceel inzicht hoefde te worden geboden in deze kosten. Voorts heeft de raad een tabel overgelegd waarin het door Van der Hulst gewenste inzicht is geboden.

25.2. Van der Hulst heeft niet betwist dat een deel van de sloopkosten betrekking heeft op het gehele plangebied en in zoverre niet per perceel inzichtelijk gemaakt kan worden. Voorts is niet in geschil dat de sloopkosten voor het overige wel per perceel geraamd zijn, maar dat de afzonderlijke ramingen niet in het exploitatieplan zijn vermeld. De Afdeling is evenwel van oordeel dat geen bepaling in het Bro of de Wro valt aan te wijzen die de raad in dit geval ertoe verplichtte in het exploitatieplan per perceel de hoogte van de sloopkosten inzichtelijk te maken. Derhalve faalt het betoog.

Voorbelasting

26. Van der Hulst voert aan dat de noodzaak van de voorgenomen voorbelasting van een deel van het exploitatiegebied onvoldoende inzichtelijk is gemaakt. Tevens blijkt volgens haar uit de grondexploitatie, gelet op het aantal m^3 zand in vergelijking met het aantal m^2 verharding, dat sprake is van een volledige voorbelasting en niet van een partiële, zoals in het exploitatieplan staat.

26.1. De raad stelt zich op het standpunt dat uit het Deltares-rapport blijkt dat het voorbelasten van de infrastructuur en verharding in het exploitatiegebied noodzakelijk is, omdat deze vanwege hun gewicht zorgen voor extra zettingen. Dat in het exploitatieplan staat dat de verharding partieel wordt voorbelast, is een vergissing. Het plangebied wordt partieel voorbelast, namelijk slechts voor zover het de verharding betreft.

26.2. In de toelichting op het exploitatieplan staat dat tot de kosten voor het bouwrijp maken behoren de kosten voor het partieel voorbelasten van verharding met een zandpakket van gemiddeld 1,5 m.

26.3. Niet in geschil is dat het exploitatieplan, anders dan in de toelichting is vermeld, uitgaat van een volledige voorbelasting van de verharding met 1,5 m. In het Deltares-rapport staat dat het gewicht van de verhardingsconstructie niet is meegenomen in de berekeningen en dat het effect op de zettingen van een verhardingsconstructie afhankelijk is van zowel het gewicht als de locatie. Gelet hierop ziet de Afdeling niet in dat, zoals de raad stelt, uit het Deltares-rapport volgt dat de gehele verharding in het plangebied met 1,5 m verhoogd dient te worden. Derhalve heeft de raad de gestelde noodzaak van de voorgenomen voorbelasting niet toereikend gemotiveerd. In zoverre is het exploitatieplan vastgesteld in strijd met artikel 3:46 van de Awb.

Plankosten

27. Van der Hulst betoogt dat bij de berekening van de plankosten volgens de ontwerp-Regeling plankosten exploitatieplan fouten zijn gemaakt. Zo klopt de omvang van het exploitatiegebied niet, verschilt het bouwprogramma van de exploitatieopzet, is onduidelijk welke delen van het bestemmingsplan niet bij de berekening zijn betrokken, is er verschil met het in de exploitatieopzet opgenomen bedrag voor het bouw- en woonrijp maken en klopt de productenlijst niet.

27.1. De raad stelt dat een deel van het exploitatiegebied bij de berekening met de plankostenscan buiten beschouwing is gelaten omdat daar geen bouwmogelijkheden bestaan. Het bouwprogramma gaat uit van de cijfers in het bestemmingsplan en niet van die in het exploitatieplan. Verder zijn bij de beantwoording van vraag 13 van de plankostenscan enkele delen van het bestemmingsplan die niet zijn opgenomen in het exploitatieplan weggelaten. De kosten voor het bouw- en woonrijp zijn aangepast conform de toelichting bij vraag 17, wat inhoudt dat de sloopkosten buiten beschouwing zijn gelaten. Wat de productenlijst betreft, klopt het volgens de raad dat deze niet goed is ingevuld, maar dit heeft geen gevolgen voor de uitkomst van de berekening.

Gelet op deze toelichting van de raad, die door Van der Hulst niet is weersproken, is in hetgeen Van der Hulst heeft aangevoerd geen aanleiding te vinden voor het oordeel dat de raad het exploitatieplan wat betreft de hoogte van de plankosten niet met de vereiste zorgvuldigheid heeft voorbereid.

28. Van der Hulst en Stek voeren aan dat de grondexploitatie er ten onrechte van uitgaat dat de plankosten volledig in 2011 worden gemaakt. Feitelijk zullen de plankosten gedurende de hele looptijd van de exploitatie, tot 2023, worden gemaakt. Door de plankosten volledig aan 2011 toe te rekenen worden de rentelasten ten onrechte verhoogd, aldus Van der Hulst en Stek.

28.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de plankosten in overeenstemming met de ontwerp-Regeling plankosten exploitatieplan in het exploitatieplan zijn verwerkt als een forfaitair bedrag. Door de plankosten op één tijdstip te bepalen vindt een middeling plaats tussen de vóór en na de planvaststelling gemaakte kosten. Het oogmerk van de ontwerp-Regeling is wat dit betreft het bieden van transparantie en voorkomen van discussie, aldus de raad.

28.2. Vaststaat dat de raad de plankostenscan als uitgangspunt heeft gehanteerd bij de raming van de plankosten. Niet bestreden is dat de plankostenscan ervan uitgaat dat de plankosten op één tijdstip worden bepaald, mede om een middeling tot stand te brengen tussen de reeds gemaakte en de nog te maken kosten. Gelet hierop geeft hetgeen Van der Hulst en Stek hebben aangevoerd geen aanleiding voor het oordeel dat de wijze waarop de plankosten in het exploitatieplan zijn verwerkt niet met de vereiste zorgvuldigheid is geschied.

Kabels en leidingen

29. Van der Hulst voert aan dat de kosten voor de aanleg van kabels en leidingen alleen verhaald kunnen worden indien deze niet via gebruikstarieven kunnen worden verhaald. Zij verwijst hiertoe naar artikel 6.2.5, onder a, van het Bro.

29.1. De raad stelt dat het in het exploitatieplan niet gaat om kosten voor de aanleg van nieuwe kabels en leidingen, maar om kosten voor het verplaatsen van bestaande kabels en leidingen. Van der Hulst heeft dit niet weersproken. Derhalve mist het betoog feitelijke grondslag.

Geluidscherm

30. Interprojecta en Terra, Stek en Jansze betogen dat de kosten voor het geluidscherm bij de spoorlijn langs het plangebied te hoog zijn geraamd. Interprojecta en Terra voeren tevens aan dat de raad er ten onrechte van uitgaat dat ProRail de btw niet kan verhalen, nu slechts van belang is of de gemeente de btw op haar vergoeding aan ProRail kan verhalen. Dit laatste is volgens Interprojecta en Terra het geval vanwege het btw-compensatiefonds.

30.1. De raad stelt dat de raming voor het geluidscherm op basis van ervaring en overleg met ProRail tot stand is gekomen en marktconform is. De raming heeft niet alleen betrekking op het scherm zelf, maar ook op het inspectiepad, het hekwerk, het ontwerp, de schade als gevolg van het stilleggen van het treinverkeer voor de bouw en de kosten van ProRail. Naar aanleiding van de beroepen heeft een hercalculatie plaatsgevonden, waaruit blijkt dat de raming marktconform is. Wel is inmiddels duidelijk dat de raming naar boven gecorrigeerd dient te worden. Wat de btw betreft, is inmiddels gebleken dat ProRail die bij de gemeente in rekening brengt en volledig kan aftrekken. Hierdoor komt de btw voor compensatie in aanmerking, zodat deze post niet in het exploitatieplan hoeft te worden opgenomen. Dit zal bij

de eerste herziening van het exploitatieplan worden gecorrigeerd, aldus de raad.

30.2. In de toelichting op het exploitatieplan staat bij de buitenplanse kosten dat vooralsnog wordt uitgegaan van een 560 m lang geluidscherm naast de spoorlijn ter hoogte van Hooghkamer van ongeveer €2,4 miljoen.

30.3. Interprojecta en Terra, Stek en Jansze hebben de onderbouwing van de raad over de raming van de kosten voor het geluidscherm onvoldoende weersproken. Zij hebben dan ook niet aannemelijk gemaakt dat de raming van de kosten voor het geluidscherm in zoverre niet marktconform is. Nu de raad evenwel heeft erkend dat ten onrechte btw is gerekend voor het geluidscherm staat vast dat het exploitatieplan in zoverre niet met de op grond van artikel 3:2 van de Awb vereiste zorgvuldigheid is voorbereid.

Groen

31. Van der Hulst stelt dat de kosten voor het park in het plangebied niet volledig aan het exploitatiegebied kunnen worden toegerekend. Zij wijst op de hoeveelheid groen en tevens op het stedenbouwkundig plan, waarin is opgemerkt dat het park een verbinding vormt met het landschap aan de noordwest- en noordoostkant van Voorhout.

31.1. De raad acht het park wenselijk en nodig voor een goede ruimtelijke inpassing en voor compensatie van groen dat verloren gaat. De raad wenst van Hooghkamer een groene wijk te maken en de ambitietabel duurzame stedenbouw te volgen. Het park is alleen voor Hooghkamer bedoeld en kan daarom volledig aan het exploitatiegebied worden toegerekend, aldus de raad.

31.2. Voor zover Van der Hulst erop wijst dat in het stedenbouwkundig plan is vermeld dat het park een verbinding vormt met het landschap aan de noordwest- en noordoostkant van Voorhout, overweegt de Afdeling dat hieruit niet volgt dat het park in functioneel opzicht aan andere locaties dan het plangebied ten dienste staat en in zoverre niet volledig aan het exploitatiegebied zou kunnen worden toegerekend. Voorts heeft Van der Hulst de toelichting van de raad over de toerekenbaarheid van de kosten voor het park onvoldoende weersproken. Derhalve heeft de raad zich op het standpunt mogen stellen dat de kosten voor het park volledig aan het exploitatiegebied kunnen worden toegerekend.

Rioleringspompen

32. Van der Hulst betoogt dat in het exploitatieplan ten onrechte de plicht tot de aanleg van twee rioleringspompen is opgenomen, omdat de riolering kan functioneren met één pomp en de tweede pomp slechts is bedoeld als reserve. Volgens Van der Hulst worden op deze wijze kosten verhaald die voortvloeien uit het beheer van de voorzieningen in het exploitatiegebied, hetgeen volgens haar niet toelaatbaar is.

32.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de kosten voor de riolering kunnen worden verhaald op grond van artikel 6.2.5, onder b, van het Bro.

32.2. Ingevolge artikel 6.2.5, aanhef en onder b, van het Bro worden tot de voorzieningen, bedoeld in artikel 6.2.4, onder c, gerekend riolering met inbegrip van bijbehorende werken en bouwwerken.

32.3. Ingevolge artikel 2, tweede lid, van de regels van het exploitatieplan is het verboden de werken en werkzaamheden uit te voeren in strijd met de bepalingen en eisen van het "Programma van Eisen" van de gemeente Teylingen.

In het "Programma van Eisen" staat dat rioolgemalen in verband met de bedrijfszekerheid moeten worden voorzien van een dubbele pomp.

32.4. Van der Hulst heeft niet aannemelijk gemaakt dat, gelet op de bedrijfszekerheid, voor rioolgemalen kan worden volstaan met een enkele pomp in plaats van een dubbele. Reeds om deze reden heeft de raad het exploitatieplan in zoverre niet vastgesteld in strijd met artikel 6.2.5, onder b, van het Bro.

Waterlopen

33. Van der Hulst betoogt dat de totale kosten voor de aanleg van de waterlopen in het plangebied onaanvaardbaar hoog zijn. Volgens haar bedraagt de prijs per m^2 in het exploitatieplan €43,94, terwijl volgens het eenheidsprijzenboek van Buro Beeld een vergelijkbare watergang €14,16 per m^2 kost of, met hardhouten beschoeiing, €36,68 per m^2.

33.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de werkzaamheden met betrekking tot de waterlopen uit verschillende onderdelen bestaan, waarvan de kosten niet zomaar bij elkaar kunnen worden opgeteld. Er wordt een nieuwe waterloop gegraven van gemiddeld 2 m diep. De kosten hiervoor zijn op basis van het Kengetallencompas GWW geraamd op €30 per m^2. Tevens zijn er kosten voor de aanleg van beschoeiing bij deze waterloop die volgens het Kengetallencompas GWW €87,50 per strekkende meter bedragen. Verder worden kosten gemaakt voor beschoeiingen en oeverinrichtingen bij bestaande waterlopen ter hoogte van €21 per m^2. Deze kosten zijn ook gebaseerd op het Kengetallencompas GWW.

34. Gelet op de toelichting van de raad op de verschillende onderdelen waaruit de kosten met betrekking tot de waterlopen bestaan, biedt hetgeen Van der Hulst heeft aangevoerd geen aanleiding voor het oordeel dat het exploitatieplan wat betreft de kosten voor de waterlopen niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid.

Raming opbrengsten

35. Van der Hulst betoogt dat de opbrengsten van de gronden hadden moeten worden geraamd op de marktwaarde op het moment van het vaststellen van het exploitatieplan. Van der Hulst neemt aan dat hier in het exploitatieplan geen sprake van is, omdat gerekend wordt op een stijging

van de opbrengst met 2,5 procent per jaar en deze aanname wordt gerechtvaardigd met de overweging dat de verkoopprijzen zeer conservatief zijn geraamd.

35.1. De raad is van mening dat de gehanteerde verkoopwaarden en het verwachte stijgingspercentage reëel en verdedigbaar zijn. De eerste woningen zijn reeds in de verkoop gegaan en hieruit is gebleken dat de in het exploitatieplan opgenomen grondwaarden marktconform zijn.

35.2. Ingevolge artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten derde, van de Wro bestaat de exploitatieopzet onder meer uit een raming van de opbrengsten van de exploitatie, alsmede de peildatum van deze raming.

35.3. In de toelichting op het exploitatieplan staat dat wordt uitgegaan van het prijspeil per 1 januari 2011 en een stijging van de kosten en de opbrengsten met 2,5 procent per jaar. Dit percentage kan volgens de toelichting voor de opbrengsten hoog lijken, maar uit het woningmarktonderzoek van Ecorys van januari 2010 blijkt dat de gehanteerde verkoopwaarden aan de lage kant zijn. De kans dat de woningen meer opbrengen, is reëel, aldus de toelichting.

35.4. Dat in de toelichting op het exploitatieplan staat dat de verkoopwaarden volgens een onderzoek van Ecorys aan de lage kant zijn, betekent niet dat, zoals Van der Hulst kennelijk veronderstelt, reeds om deze reden geen sprake is van een zorgvuldige raming van de opbrengsten. Van der Hulst heeft de verwachte opbrengsten verder niet gemotiveerd betwist. Derhalve leidt hetgeen zij heeft aangevoerd niet tot het oordeel dat het exploitatieplan wat betreft de raming van de verwachte opbrengsten niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid.

Fasering

36. Van der Hulst kan zich niet verenigen met de faseringsregeling van het exploitatieplan. De termijnen zijn te strikt geformuleerd, als gevolg waarvan de fases alleen vanaf één bepaald jaar tot een ander bepaald jaar uitgevoerd mogen worden. Daarnaast is volgens haar de uitvoerbaarheid van het plan binnen de planperiode niet verzekerd, doordat in 2023 nog werkzaamheden mogen aanvangen die niet voor 2025 zullen zijn voltooid.

36.1. De raad verwijst voor de onderbouwing van de gekozen fasering naar de paragrafen 3.2, 4.1 en 4.2 van de toelichting op het exploitatieplan. Verder stelt de raad dat de fasering is gebaseerd op onderzoek van Ecorys, waaruit blijkt dat tot 2015 hooguit 400 woningen kunnen worden afgezet. Gelet op andere woningbouwprojecten in de gemeente is een betrekkelijk langdurige fasering gewenst om bouwen voor leegstand te voorkomen, aldus de raad.

36.2. Ingevolge artikel 6.13, eerste lid, aanhef en onder c, ten vijfde, van de Wro bevat een exploitatieopzet voor zover nodig een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en zo nodig koppelingen hiertussen.

36.3. De raad dient niet alleen te motiveren waarom in het exploitatieplan is gekozen voor een faseringsregeling, maar eveneens waarom in dit geval voor deze fasering is gekozen. Bij deze keuzes komt aan de raad, gelet op zijn regiefunctie bij grondexploitatie, beleidsvrijheid toe (vergelijk de uitspraak van 9 februari 2011 in zaak nr. 200904489/1/R1; www.raadvanstate.nl).

36.4. Ingevolge artikel 7, eerste lid, van de regels van het exploitatieplan is het verboden werken of werkzaamheden uit te voeren in strijd met de fasering van het exploitatieplan en tijdvak zoals opgenomen in het exploitatieplan.

36.5. In het exploitatieplan staat dat in aansluiting op de bestaande bebouwing het zuidelijk deel van het plangebied eerst zal worden ontwikkeld en daarna fase 2, tussen de Molentocht en de Dorpsvaart. Als laatste zal fase 3, ten noorden van de Molentocht, in ontwikkeling worden gebracht. Tevens is vermeld dat de precieze fasering nog niet vaststaat. Onder het kopje "Hoofdinfrastructuur" staat:

"• Fase 1:
  o Sloop en start werkzaamheden vanaf 2011;
• Fase 2
  o Start werkzaamheden vanaf 2011;
• Fase 3
  o Start werkzaamheden vanaf 2016".

Onder het kopje "Overige gronden" staat:

"• Fase 1a
  o Sloop en bouwrijp maken vanaf 2011
  o Woonrijp maken vanaf 2011 - 2012
  o Uitgifte vanaf 2011 - 2014
• Overig fase 1
  o Sloop en bouwrijp maken 2011 - 2012
  o Woonrijp maken en uitgifte 2011 - 2017
• Fase 2
  o Sloop en bouwrijp maken 2012 - 2018
  o Woonrijp maken 2013 - 2019
  o Uitgifte 2013 - 2019
• Fase 3
  o Sloop en bouwrijp maken 2017 - 2019
  o Woonrijp maken 2019 - 2023
  o Uitgifte 2019 - 2023".

36.6. Anders dan Van der Hulst betoogt, volgt uit de in het exploitatieplan opgenomen fasering niet dat de vermelde werkzaamheden alleen in de periode tussen de vermelde twee jaartallen mogen plaatsvinden. Bij de hoofdinfrastructuur is steeds vermeld dat de werkzaamheden vanaf een bepaald jaar kunnen starten. Bij fase 1a is bij de afzonderlijke werkzaamheden eveneens vermeld dat deze vanaf de aangeduide periode kunnen plaatsvinden. Gelet hierop geldt ook voor de overige fasen dat de werkzaamheden vanaf de vermelde periode mogen plaatsvinden. Voorts valt niet in te zien dat de faseringsregeling de uitvoerbaarheid van het plan binnen de planperiode in gevaar brengt, nu de laatste werkzaamheden in fase 3 vanaf 2019 mogen plaatsvinden. Gelet op het voorgaande leidt

hetgeen Van der Hulst heeft aangevoerd niet tot het oordeel dat de raad niet in redelijkheid tot de in het exploitatieplan opgenomen fasering heeft kunnen komen.

37. Ook Interprojecta en Terra hebben bezwaren tegen de fasering. Zij voeren aan dat de criteria in het exploitatieplan om in de toekomst de fasering nader vast te stellen te vaag zijn. Verder zijn zij van mening dat een looptijd van de exploitatie tot 2019 realistischer is dan tot 2023.

37.1. De raad is van mening dat de verdere uitwerking van het plan en de fasering afhankelijk zijn van toekomstige omstandigheden en verwachtingen over de opname van woningen in de markt. Daarom is het niet mogelijk om nu al exacte criteria vast te stellen. Dit is ook niet gewenst, omdat daardoor de flexibiliteit onder druk komt te staan. De raad verwacht dat indien de door Interprojecta en Terra gewenste looptijd wordt aangehouden voor leegstand zal worden gebouwd. Hierbij verwijst de raad naar twee onderzoeken van Ecorys naar de woningmarkt in Teylingen.

37.2. Anders dan Interprojecta en Terra veronderstellen, bevat het exploitatieplan geen criteria op basis waarvan de fasering dient te worden aangepast. In zoverre mist het betoog feitelijke grondslag.

Wat betreft de looptijd van de exploitatie hebben Interprojecta en Terra niet gemotiveerd weersproken dat, zoals de raad stelt, de vraag naar woningen uit de markt niet zodanig is dat zonder bezwaar een looptijd tot 2019 kan worden gehanteerd. Gelet hierop biedt hetgeen Interprojecta en Terra hebben aangevoerd geen aanleiding voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid tot de in het exploitatieplan opgenomen fasering heeft kunnen komen.

Toerekening kosten

38. Van der Hulst, Stek en Jansze betogen dat het exploitatieplan onvoldoende inzichtelijk maakt hoe de exploitatiebijdragen worden bepaald. Van der Hulst stelt dat in het exploitatieplan is vermeld voor welk percentage zij in de kosten dient bij te dragen, maar dat met de gegevens in het exploitatieplan niet te controleren is waarop dit percentage is gebaseerd. Over de berekening die de raad na de zitting heeft overgelegd, voert Van der Hulst aan dat hierin niet per eigenaar een netto contante waardeberekening is gemaakt en in zoverre ten onrechte geen rekening is gehouden met de fasering.

38.1. De raad heeft ter zitting erkend dat het exploitatieplan onvoldoende gegevens bevat om de berekening van de exploitatiebijdragen te kunnen controleren. De gebruikte gegevens heeft hij na de zitting overgelegd. De opvatting van Van der Hulst dat bij de berekening van de exploitatiebijdragen ten onrechte geen rekening is gehouden met de fasering, vindt volgens de raad geen steun in de Wro of het Bro.

38.2. Ingevolge artikel 6.13, eerste lid, aanhef en onder c, ten zesde, van de Wro bevat een exploitatieplan een exploitatieopzet, bestaande uit onder meer de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven

gronden.

Ingevolge artikel 6.18, eerste lid, van de Wro worden ten behoeve van het bepalen van de exploitatiebijdrage, bedoeld in artikel 6.17, eerste lid, in het exploitatieplan uitgiftecategorieën vastgesteld. Zo nodig wordt daarbinnen een verder onderscheid aangebracht.

Ingevolge het tweede lid wordt per onderscheiden categorie een basiseenheid vastgesteld in een hoeveelheid vierkante meters grondoppervlakte, een hoeveelheid vierkante meters vloeroppervlakte, of een andere hiermee vergelijkbare maatstaf.

Ingevolge het derde lid worden door elke basiseenheid te vermenigvuldigen met een per categorie vastgestelde gewichtsfactor gewogen eenheden vastgesteld.

Ingevolge het vierde lid worden de gewogen eenheden in het exploitatiegebied bij elkaar opgeteld.

Ingevolge het vijfde lid is het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid het ten hoogste verhaalbare bedrag, bedoeld in artikel 6.16, gedeeld door het overeenkomstig het vierde lid berekende aantal.

Ingevolge artikel 6.19 wordt de per omgevingsvergunning verschuldigde exploitatiebijdrage, bedoeld in artikel 6.17, eerste lid, berekend door het aantal gewogen eenheden en gedeeltes van eenheden, dat in het exploitatieplan is toegedeeld aan de in de vergunningaanvraag bedoelde gronden, dan wel indien dat tot een hoger aantal leidt, het aantal gewogen eenheden dat is opgenomen in de vergunningaanvraag, te vermenigvuldigen met het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid en dit bedrag te verminderen met:
a. de inbrengwaarde van de in de vergunningaanvraag bedoelde gronden, geraamd overeenkomstig de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet voor zover deze niet volgens het exploitatieplan buiten het kostenverhaal blijven;
b. de kosten die in verband met de exploitatie van de betreffende gronden door de aanvrager zijn gemaakt, welke kosten voor de berekening van het te verhalen bedrag niet hoger kunnen zijn dan de raming van die kosten in het exploitatieplan.

38.3. Uit de door de raad na de zitting overgelegde gegevens blijkt dat de bepaling van de exploitatiebijdragen voldoet aan de ratio en strekking van artikel 6.18 van de Wro, erop neerkomende dat naar rato van de opbrengstenpotentie van de in een exploitatieplan begrepen gronden, waarop aangewezen bouwplannen zijn voorzien, de verhaalbare kosten worden omgeslagen. De opvatting van Van der Hulst dat de raad bij de berekening van de exploitatiebijdragen op de door haar uiteengezette wijze rekening had moeten houden met de fasering, vindt naar het oordeel van de Afdeling geen steun in artikel 6.18 van de Wro.

Het voorgaande neemt niet weg dat, zoals de Afdeling in de uitspraak van 31 oktober 2012 in zaak nr. 201205048/1/T1/R2 (www.raadvanstate.nl) heeft overwogen, artikel 6.18 gelezen in samenhang met de artikelen 6.19 en 6.13, eerste lid, aanhef en onder c, ten zesde, van de Wro, zo moet worden uitgelegd dat uit het exploitatieplan moet blijken op welke wijze de factoren als bedoeld in artikel 6.18 van de Wro bij de bepaling van de verschuldigde exploitatiebijdragen zijn, respectievelijk

worden betrokken. Niet in geschil is dat het exploitatieplan hieraan niet voldoet. Het exploitatieplan is in zoverre dan ook vastgesteld in strijd met artikel 6.18, gelezen in samenhang met de artikelen 6.19 en 6.13, eerste lid, aanhef en onder c, ten zesde, van de Wro.

Herhaling zienswijze Jansze

39. Jansze heeft zich in het beroepschrift voor het overige beperkt tot het verwijzen naar de inhoud van de zienswijze. In de overwegingen van het bestreden besluit is ingegaan op deze zienswijze. Jansze heeft in het beroepschrift geen redenen aangevoerd waarom de weerlegging van de desbetreffende zienswijze in het bestreden besluit onjuist zou zijn.

Bestuurlijke lus

40. In hetgeen Van der Hulst, Interprojecta en Terra, Stek en Jansze hebben aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het besluit van 23 juni 2011, voor zover dit strekt tot vaststelling van het exploitatieplan, is vastgesteld in strijd met artikel 6.13, eerste lid, en artikel 6.18, gelezen in samenhang met de artikelen 6.19 en 6.13, eerste lid, aanhef en onder c, ten zesde, van de Wro en de artikelen 3:2 en 3:46 van de Awb.

40.1. De Afdeling ziet in het belang bij een definitieve beslechting van het geschil aanleiding de raad op de voet van artikel 46, zesde lid, (oud) van de Wet op de Raad van State op te dragen de gebreken in het besluit van 23 juni 2011 binnen de hierna te noemen termijn te herstellen. De raad dient daartoe:

a. met inachtneming van hetgeen in 24.3 is overwogen de exploitatieopzet van het exploitatieplan zodanig te wijzigen dat tot de raming van de kosten in verband met de exploitatie niet langer behoren de kosten voor de afkoop van de historische bouwclaim;

b. met inachtneming van hetgeen in 26.3 is overwogen alsnog toereikend te motiveren dat de gehele verharding in het plangebied met 1,5 m dient te worden verhoogd dan wel de exploitatieopzet van het exploitatieplan te wijzigen wat betreft de raming van de kosten in verband met de exploitatie ten aanzien van de kosten van de voorbelasting;

c. met inachtneming van hetgeen in 30.3 is overwogen de exploitatieopzet van het exploitatieplan zodanig te wijzigen dat tot de raming van de kosten in verband met de exploitatie niet langer behoort de btw op het geluidscherm;

d. met inachtneming van hetgeen in 38.3 is overwogen de exploitatieopzet van het exploitatieplan zodanig te wijzigen dat de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden inzichtelijk is;

zonder dat daarbij toepassing behoeft te worden gegeven aan afdeling 3.4

van de Awb. Het nieuwe besluit dient op de wettelijk voorgeschreven wijze bekendgemaakt te worden.

41. In de einduitspraak zal worden beslist over de proceskosten en vergoeding van het betaalde griffierecht.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

draagt de raad van de gemeente Teylingen op om binnen twaalf weken na de verzending van deze tussenuitspraak het besluit van 23 juni 2011, kenmerk 178991, te herstellen door:

a. met inachtneming van hetgeen in 24.3 is overwogen de exploitatieopzet van het exploitatieplan zodanig te wijzigen dat tot de raming van de kosten in verband met de exploitatie niet langer behoren de kosten voor de afkoop van de historische bouwclaim;

b. met inachtneming van hetgeen in 26.3 is overwogen alsnog toereikend te motiveren dat de gehele verharding in het plangebied met 1,5 m dient te worden verhoogd dan wel de exploitatieopzet van het exploitatieplan te wijzigen wat betreft de raming van de kosten in verband met de exploitatie ten aanzien van de kosten van de voorbelasting;

c. met inachtneming van hetgeen in 30.3 is overwogen de exploitatieopzet van het exploitatieplan zodanig te wijzigen dat tot de raming van de kosten in verband met de exploitatie niet langer behoort de btw op het geluidscherm;

d. met inachtneming van hetgeen in 38.3 is overwogen de exploitatieopzet van het exploitatieplan zodanig te wijzigen dat de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden inzichtelijk is;

het gewijzigde besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en de uitkomst tevens aan de Afdeling mede te delen.

Aldus vastgesteld door mr. P.J.J. van Buuren, voorzitter, en mr. P.B.M.J. van der Beek-Gillessen en mr. J.C. Kranenburg, leden, in tegenwoordigheid van mr. R.R. Jacobs, ambtenaar van staat.

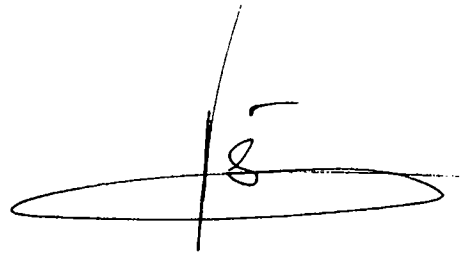
w.g. Van Buuren
voorzitter

w.g. Jacobs
ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 12 juni 2013

717.
Verzonden: 12 juni 2013

Voor eensluidend afschrift,
de secretaris van de Raad van State,



mr. H.H.C. Visser

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

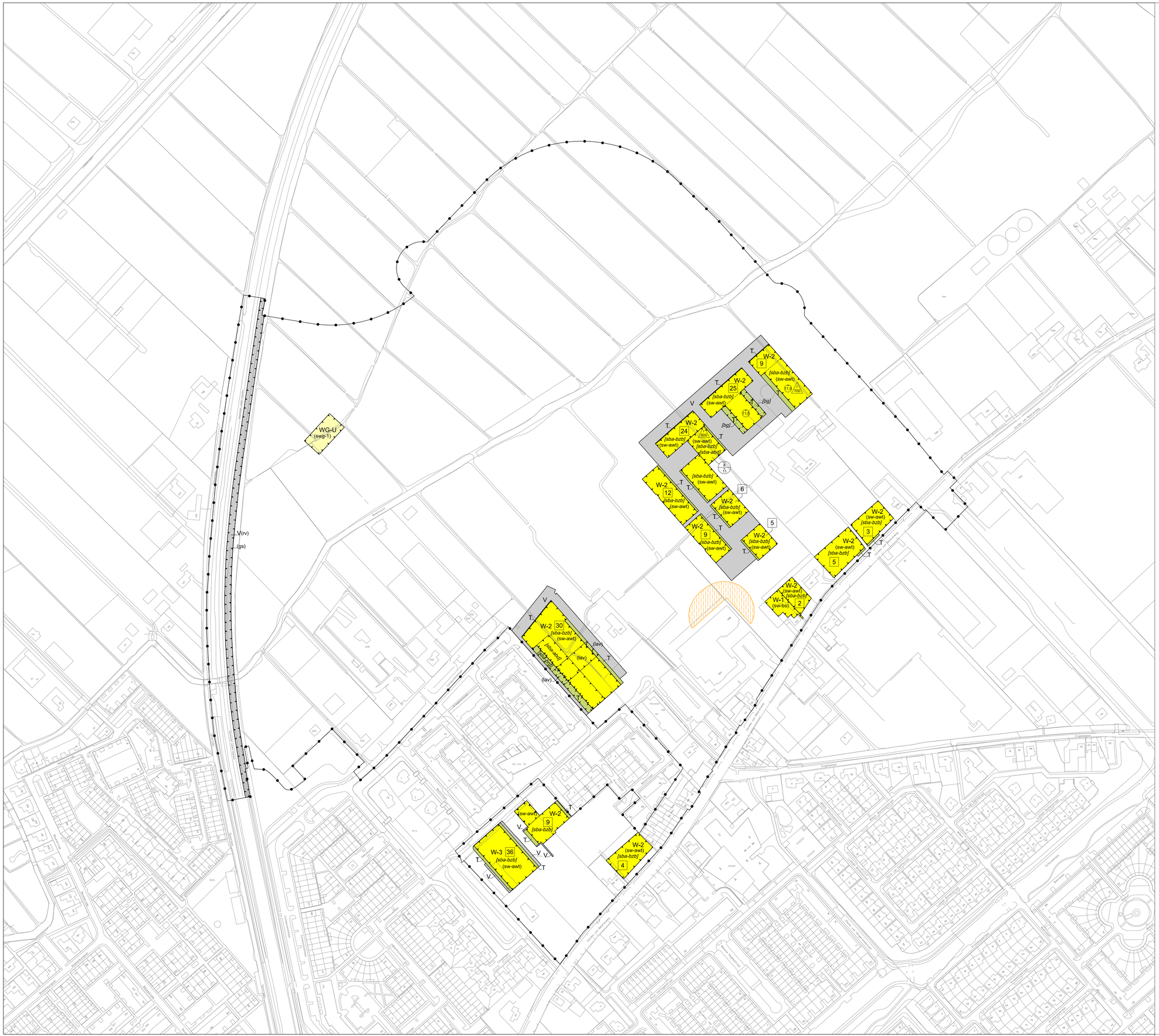
1. Bestemmingsplan 'Hooghkamer 2011, 1e herziening', bestaande uit een verbeelding, regels en een toelichting.

2. Exploitatieplan Hooghkamer 2011, 1e 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 'Hooghkamer 2011, 1e herziening' van 15 januari 2013.

5. Nota van wijzigingen ontwerpbestemmingsplan en ontwerpexploitatieplan 'Hooghkamer 2011, 1e herziening' van 16 januari 2013.



Plangebied

Plangebiedgrens

Bestemmingen

- T — Tuin
- V — Verkeer
- W-1 — Wonen - 1
- W-2 — Wonen - 2
- W-3 — Wonen - 3
- WG-U — Woongebied - Uit te werken

Aanduidingen

- geluidzone
- (gs) — geluidscherm
- (lav) — langzaam verkeer
- (rv) — railverkeer
- (sw-awt) — specifieke vorm van wonen - afwijkend woningtype
- (sw-bs) — specifieke vorm van wonen - bollenschuur
- (swg-1) — specifieke vorm van woongebied - 1
- [bg] — bijgebouwen
- [sba-abd] — specifieke bouwaanduiding - afwijkende bouwdiepte
- [sba-brg] — specifieke bouwaanduiding - berging
- [sba-bzb] — specifieke bouwaanduiding - bouwen zonder bouwvlak
- 11,5 — maximum bouwhoogte (m)
- 9 / 11 — maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)
- 4 — maximum aantal wooneenheden
- V 700 — maximum volume (m3)

Verklaringen

topografische en kadastrale gegevens

Behoort bij besluit van de
Raad van de gemeente Teylingen,

dd. 13 maart 2014

nr. 2014_Raad_00032

Mij bekend,
De griffier van Teylingen

Gemeente Teylingen

Bestemmingsplan Hooghkamer 2011, 1e herziening

analoge verbeelding

buRO
bureau voor ruimtelijke ordening en advies
Utrechtseweg 29A
3811 NA Amersfoort
telefoon 033 465 45 31
fax 033 462 41 15

projectnummer:	1525-08		
tekeningnummer:	1525-08-P01		
IDN:	NL.IMRO.1525.BP2013VHT07003-0401		
datum:	januari 2014	schaal:	1:2000
status:	vastgesteld	formaat:	A1

Behoort bij besluit van de
Raad van de gemeente Teylingen,

dd. 13 maart 2014

nr. 2014_Raad_00032

Mij bekend,
De griffier van Teylingen

Gemeente Teylingen

Bestemmingsplan Hooghkamer 2011
1e herziening

Toelichting, regels en analoge verbeelding

14 januari 2014
Vastgesteld-bestemmingsplan

Kenmerk 1525-08-T03
Projectnummer 1525-08
NL.IMRO.1525.BP2013VHT07003-0401

buRO
bureau voor ruimtelijke ordening en advies

Toelichting

Inhoudsopgave

1. Inleiding 1

2. Relatie met het bestemmingsplan Hooghkamer 2011 2
2.1. Ligging en begrenzing plangebied 2
2.2. Beleidskaders 2

3. Nader onderzoek 3
3.1. Cultuurhistorie 3
3.2. Flora en fauna 3
3.3. Verkeer en vervoer 7
3.4. Geluid 7
3.5. Luchtkwaliteit 8
3.6. Externe veiligheid 9
3.7. Milieuzonering 9
3.8. Bodem 11
3.9. Duurzame stedenbouw en duurzaam bouwen 13

4. Water 14
4.1. Algemeen 14
4.2. Bouw geluidscherm en gevolgen voor de waterhuishouding 14
4.3. Overleg waterbeheerders 14

5. Toekomstige situatie 15

6. Juridische vormgeving 19
6.1. Juridische planbeschrijving 19
6.2. Bestemmingsplan 20

7. Economische uitvoerbaarheid 23

8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid 25
8.1. Inspraak 25
8.2. Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro 25

9. Inhoudsopgave bijlagenmap 26
9.1. Bijlagen bestemmingsplan Hooghkamer 2011, 1e herziening 26
9.2. Bijlagen bestemmingsplan Hooghkamer 2011 26

1. Inleiding

Op 23 juni 2011 heeft de gemeenteraad van Teylingen het bestemmingsplan Hooghkamer 2011 en het bijbehorende Exploitatieplan vastgesteld. Tegen beide plannen is beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State ingesteld. In het tussenvonnis van 12 juni 2013 heeft de Raad aangegeven dat het exploitatieplan door middel van een bestuurlijke lus gerepareerd diende te worden. Op 2 september heeft de gemeenteraad vervolgens een aangepast Exploitatieplan vastgesteld, waarbij rekening is gehouden met de in de tussenuitspraak gegeven aanwijzingen.

Het bestemmingsplan Hooghkamer 2011 biedt het planologisch-juridisch kader voor de ontwikkeling van maximaal 850 woningen in de woonwijk Hooghkamer. Het plan is gedeeltelijk vervaardigd als een zogenaamd globaal bestemmingsplan met uitwerkingsverplichting ex artikel 3.6, lid 1b van de Wet ruimtelijke ordening. Het betreft in feite de gebieden die in fase 2 en 3 dienen te worden gerealiseerd. Voor fase 1, dat wil zeggen de zone langs de Jacoba van Beierenweg en het gebied rond de Mozartlaan, zijn gedetailleerde bestemmingen toegepast.

Gelet op de economische situatie en de als gevolg daarvan optredende stagnatie op de woningmarkt wordt voor een aantal projecten een andere opstalontwikkeling voorzien dan ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan Hooghkamer 2011 werd voorzien. De gewenste wijzigingen hebben betrekking op de woningtypen, het uitgeefbare 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 geluidzone van jongerencentrum @Hok nader onderzocht op basis van de aangebrachte akoestische maatregelen. Deze gewijzigde geluidzone zal in dit bestemmingsplan dienen te worden opgenomen. Langs de spoorzone blijkt Prorail bovendien meer ruimte nodig te hebben om het noodzakelijke geluidscherm te kunnen realiseren. Al deze gewijzigde inzichten nopen tot het opstellen van een partiële herziening van het bestemmingsplan Hooghkamer 2011.

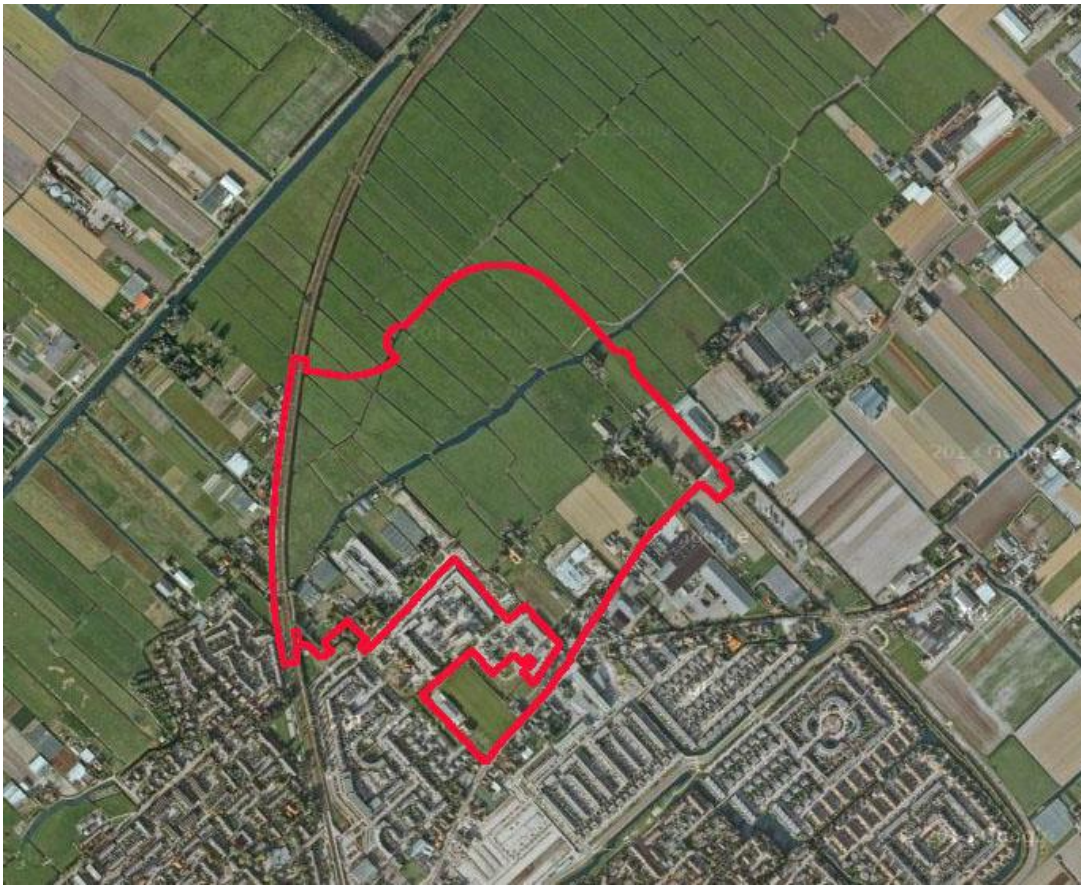
Omdat ook de eerste ontwikkelingen in fase 2 in zicht zijn, is besloten om deze in de partiële herziening mee te nemen.

2. Relatie met het bestemmingsplan Hooghkamer 2011

2.1. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van de voorliggende partiële herziening komt geheel overeen met het plangebied van het bestemmingsplan Hooghkamer. Onderstaande figuur toont de ligging van het plangebied.

Afbeelding 1: plangrens van dit bestemmingsplan.



2.2. Beleidskaders

In het bestemmingsplan Hooghkamer 2011 zijn de beleidskaders voor de ontwikkeling van Hooghkamer beschreven. Aangezien de in dit plan voorgestelde wijzigingen marginaal zijn qua programma, locatie en woningtype, kan worden gesteld dat voldaan wordt aan de in het bestemmingsplan Hooghkamer 2011 beschreven beleidskaders.

3. Nader onderzoek

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.1.(onder f.) dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het besluit (tot vaststelling van het bestemmingsplan) de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (3:2 AWB). In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van het onderzoek dat is verricht ten behoeve van de in dit plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zodat voldaan wordt aan de onderzoeksverplichtingen van het Besluit ruimtelijke ordening. Ten behoeve van de ontwikkeling van Hooghkamer is onderzoek gedaan naar allerhande aspecten. Deels dienen echter ten behoeve van de nadere uitwerking specifieke onderzoeken plaats te vinden.

3.1. Cultuurhistorie

Aan de hand van het in het kader van het bestemmingsplan Hooghkamer 2011 verrichte onderzoek wordt geconcludeerd dat voor het gehele gebied een lage archeologische verwachting geldt. Verstoring van archeologische waarden als gevolg van de werkzaamheden wordt dan ook niet voorzien. Indien tijdens de werkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen is men wettelijk verplicht deze te melden bij het bevoegd gezag (de Minister OCW).

3.2. Flora en fauna

In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan Hooghkamer 2011 werd geconcludeerd dat de feitelijke realisatie van het bestemmingsplan niet werd belemmerd door het uitblijven van een ontheffing op grond van de Flora- en Faunawet. Voor zover op dat moment kon worden voorzien werden de ruimtelijke maatregelen, die een goede inpassing van het project Hooghkamer (en de beoogde wijkontsluitingsweg) in de omgeving bewerkstelligen, in het bestemmingsplan opgenomen. Daarnaast is een compensatieplan opgesteld en heeft de gemeente voor één van de daarin beschreven alternatieven gekozen.

De natuuronderzoeken en de daaruit voortvloeiende maatregelen zijn inmiddels al weer meerdere jaren geleden uitgevoerd, daarom is behoefte aan duidelijkheid over de actuele aanwezigheid van beschermde planten en dieren in de deelgebieden waar de eerste werkzaamheden zullen aanvangen. Het betreft dan vooral de zone langs de spoorweg waar het geluidscherm zal worden gerealiseerd, de bouwfase 1a (Mozartlaan e.o.) en de bouwfase 2a met de Componistenlaan. In de periode van maart tot en met september 2012 heeft een actualisatie[1] van het natuuronderzoek plaatsgevonden.

[1] Update Natuuronderzoek Hooghkamer 2012, Arcadis, 13 december 2012.

Afbeelding 2: De onderzochte deelgebieden: spoorzone (groen), fase 1a (rood) en fase 2a (oranje).



Op basis van het eerder uitgevoerde natuuronderzoek is er een beeld van de te verwachten natuurwaarden in de drie deelgebieden. In het gebied komt ook weidevogelgebied voor dat niet in het onderzoek is meegenomen omdat hiervoor reeds een compensatieplan is opgesteld. De actualisatie richtte zich daarom alleen op soorten beschermd door de Flora- en faunawet en door verwachtingen op basis van eerder onderzoek alleen specifiek op de volgende soortgroepen.

Afbeelding 3: Onderzoektype per deelgebied.

Type onderzoek / onderzoeksgebied	A) Geluidsscherm	B) Deelgebied Fase 1A	C) Hoofdinfra en fase 2A
Visbemonstering	x		x
Kooractiviteit amfibieën	x		x
Kartering vaatplanten	x	x	x
Jaarrond beschermde nesten vogels			x
Batdetector onderzoek vleermuizen	x	x	x

In het onderzoek is met betrekking tot de conclusies en aanbevelingen alleen ingaan op de soortgroepen waarvoor de verspreiding wezenlijk is veranderd en/of waarvoor de wetgeving is gewijzigd na de vaststelling van het bestemmingsplan Hooghkamer 2011. Voor de soorten/soortgroepen waarvoor dit niet het geval is blijven de eerder opgestelde maatregelen en protocollen van kracht. Dat is tevens het geval voor soorten/soortgroepen die buiten de update van het onderzoek vallen, zoals bijvoorbeeld broedvogels zonder jaarrond beschermd nest en kleine zoogdieren).

Voor boerenzwaluw, huismus, rugstreeppad en vleermuizen geeft het veldonderzoek van 2012 andere resultaten dan de eerder uitgevoerde resultaten. De eerder voorgestelde maatregelen zijn daarom niet voldoende. Omdat daarbij de wetgeving voor deze soorten is veranderd, wordt er opnieuw getoetst aan de Flora- en faunawet. In de onderstaande tabel zijn de soorten, de mogelijke effecten en de mogelijke overtredingen van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet voor deze soorten opgenomen.

Afbeelding 4: Beschermde soorten.

Soort	Status Flora- en faunawet	Effecten	Verbodsbepaling
Huismus	Vogels, categorie 2	Verstoring en verlies nestplaatsen.	Verstoring en vernietiging van nest- en verblijfplaatsen (art. 11)
Boerenzwaluw	Vogels, categorie 5	Verstoring en verlies nestplaatsen.	Verstoring en vernietiging van nest- en verblijfplaatsen (art. 11)
Rugstreeppad	Tabel 3, Bijlage IV Habitatrichtlijn	Verstoring en verlies verblijfplaatsen/leefgebied. Onopzettelijk doden van individuen.	Verstoring en vernietiging van nest- en verblijfplaatsen (art. 11)
Gewone dwergvleermuis	Tabel 3, Bijlage IV Habitatrichtlijn	Verstoring en verlies verblijfplaatsen	Verstoring en vernietiging van nest- en verblijfplaatsen (art. 11)

Tijdens het uitvoeren van werkzaamheden kan en moet schade aan beschermde soorten zo veel mogelijk worden voorkomen. Men moet volgens de wet actief optreden om alle mogelijke schade te voorkomen. In het onderzoek is een aantal maatregelen en uitvoeringsvoorschriften opgenomen (voor de vier soorten) waarmee negatieve gevolgen zoveel mogelijk kunnen worden voorkomen.

De Flora- en faunawet biedt enkele mogelijkheden om uitzonderingen te maken op de verbodsbepalingen in de vorm van vrijstellingen en ontheffingen. Voor de streng beschermde soorten van bijlage IV van de Habitatrichtlijn (waaronder alle soorten vleermuizen) en broedvogels is het op grond van een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) echter niet meer mogelijk om een ontheffing aan te vragen voor ruimtelijke inrichting of ontwikkeling. Een plan of project kan dan alleen doorgaan door het vooraf nemen van mitigerende maatregelen zodat er geen effecten op de desbetreffende soorten meer zijn.

Door de uitvoering te laten plaatsvinden volgens de eerder opgestelde maatregelen uit de natuuronderzoeken uit 2002, 2005/2006 en 2010 en de in het onderzoek gegeven maatregelen kunnen negatieve gevolgen voorkomen worden. Een ontheffingsaanvraag is dan niet nodig. Voor de in het gebied voorkomende soorten is in onderstaande tabel aangegeven of ontheffing mogelijk is.

Afbeelding 5: Beschermings- en ontheffingsniveaus.

Beschermings- en ontheffingsniveau	Voorkomende soortgroepen
Tabel 1: Soorten met algemene vrijstelling	Zwanenbloem, gewone vogelmelk, knikkende vogelmelk, gewone pad, bastaardkikker
Tabel 2: Overige soorten met voorwaardelijke vrijstelling	Kleine modderkruiper
Tabel 3 (bijlage AMvB): Streng beschermde soorten, ontheffing mits gunstige staat instandhouding van soort, geen andere bevredigende oplossing en dwingende redenen van groot openbaar belang.	-
Tabel 3 (bijlage IV Habitatrichtlijn) en broedvogels: Streng beschermde soorten, geen ontheffing mogelijk.	Rugstreeppad, gewone dwergvleermuis
Jaarrond beschermde nesten broedvogels (geen ontheffing mogelijk)	Huismus, boerenzwaluw

Conclusies onderzoek

Uit het natuuronderzoek van 2012 komen de volgende conclusies t.a.v. (beschermde) soorten naar voren:

- Het voorkomen van vaatplanten en amfibieën (tabel 1 Flora- en faunawet) verschilt niet wezenlijk van eerdere onderzoeken. De eerder hiervoor opgestelde maatregelen uit eerdere natuuronderzoeken (o.a. ecologisch werkprotocol) voldoen nog steeds en blijven van kracht. Wel verdient het aanbeveling om maatregelen te treffen voor het behoud van ecologische bermen.
- Het voorkomen van kleine modderkruiper verschilt niet wezenlijk van eerdere onderzoeken. De hiervoor eerder opgestelde maatregelen voldoen nog steeds. Er is geadviseerd om voor deze soort een ontheffing aan te vragen. Dit is voor deze soort nog steeds mogelijk voor de uit te voeren werkzaamheden, maar als de eerder opgestelde mitigerende maatregelen worden opgevolgd niet noodzakelijk.
- Er zijn meer nesten van huismus en boerenzwaluw dan in eerdere onderzoeken. Aanvullende maatregelen zijn noodzakelijk. Als deze worden opgevolgd worden effecten voorkomen.
- Rugstreeppad is op andere locaties aangetroffen dan in eerdere onderzoeken. Aanvullende maatregelen zijn noodzakelijk. Als deze worden opgevolgd worden effecten zoveel mogelijk voorkomen.
- Het voorkomen en de verspreiding van vleermuizen is anders dan in voorgaande jaren. Er zijn aanvullende maatregelen noodzakelijk voor een paarverblijfplaats van gewone dwergvleermuis. indien deze worden opgevolgd worden effecten voorkomen.

- Door naleving van de eerder opgestelde maatregelen uit de verschillende natuuronderzoeken (2002, 2005/2006 en 2010), in combinatie met de in de rapportage extra opgenomen maatregelen, worden negatieve gevolgen voor beschermde soorten voorkomen en/of beperkt.
- Indien deze genoemde maatregelen niet worden opgevolgd kan schade optreden aan beschermde soorten en kunnen verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet worden overtreden. Een ontheffing voor deze soorten zou dan aan de orde zijn, maar de mogelijkheden hiervoor zijn beperkt. Door de maatregelen uit het ecologisch protocol op te volgen kan schade worden voorkomen en is een ontheffingsaanvraag niet aan de orde.

3.3. Verkeer en vervoer

Tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan Hooghkamer 2011 is een mobiliteitsscan uitgevoerd.

Op basis van de uitgevoerde mobiliteitsscan kan worden geconcludeerd dat Hooghkamer goed wordt ontsloten en er sprake is van "een goede ruimtelijke ordening" vanuit het aspect mobiliteit. Maatregelen, zoals de aanleg van het eerste deel van de Noordelijke Randweg (wijkontsluitingsweg) voor Voorhout en de ontsluiting van Hooghkamer direct vanaf dit nieuwe wegvak, zorgen voor een goede externe en interne ontsluiting van de nieuwe woonwijk in verschillende richtingen.

De relatief beperkte aanpassingen uit deze herziening leiden niet tot een andere conclusie.

Ten behoeve van deze herziening is door de gemeente gecontroleerd of de verkeersintensiteiten die zijn bepaald voor het bestemmingsplan Hooghkamer 2011 (toetsjaar 2020) nog actueel zijn voor deze herziening (toetsjaar 2024). In het Bestemmingsplan Hooghkamer 2011 wordt verwezen naar de Mobiliteitsscan Hooghkamer van 22 april 2009. De laatste versie van het RVMK, is versie 2.2 van augustus 2011.

De verkeersintensiteiten die zijn gebruikt bij het opstellen van het bestemmingsplan Hooghkamer 2011 zijn vergeleken met de intensiteiten uit de RVMK versie 2.2. Bovendien is rekening gehouden met een autonome groei van 1,5% doorgerekend naar 2024.
Uit de vergelijking blijkt dat de intensiteiten in 2024 (rondom Hooghkamer en berekend met de RVMK van aug 2011) vergelijkbaar zijn met de in de Mobiliteitsscan Hooghkamer gehanteerde prognose voor 2020 (berekend met de RVMK van april 2009). Voor de vergelijking wordt verwezen naar bijlage 5 bij deze plantoelichting.

3.4. Geluid

Wegverkeer

Op basis van het voor het bestemmingsplan Hooghkamer 2011 uitgevoerde onderzoek naar wegverkeerslawaai kan worden geconcludeerd dat als gevolg van de wijkontsluitingsweg en de Componistenlaan geen akoestische problemen te verwachten zijn. Ter plaatse van de Verleng-

de Componistenlaan en de wijkontsluitingsweg zal een beperkte overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB optreden. Hiervoor is op 10 mei 2011 door de milieudienst een besluit hogere waarden vastgesteld.

De verleende hogere waarden en aantallen zijn aangegeven in onderstaande tabel (inclusief 5 dB aftrek).

Weg	**49 dB**	**50 dB**	**51 dB**	**52 dB**	**Subtotaal**
Wijkontsluitingsweg	25	16	18	5	64
Verlengde Componistenlaan	50	9			59
Componistenlaan		4	2		6
Totaal	75	29	20	5	**129**

In totaal betreft het 59 woningen langs de Componistenlaan en 64 woningen langs de wijkontsluitingsweg. Voor het zuidelijke deel van de wijkontsluitingsweg is daarbij rekening gehouden met 16 hogere waarden. In de laatst bekende verkaveling zijn daar nu 13 woningen geprojecteerd, waarvan er 5 in het nu voorliggende bestemmingsplan worden opgenomen.

Aan de Verlengde Componistenlaan zijn in deze herziening 42 woningen opgenomen, dat is één woning méér dan waarvoor hogere waarden zijn verleend. Voor deze woning zal een extra hogere waarde dienen te worden verleend. Omdat niet valt uit te sluiten dat bij de verdere uitwerking van de bebouwing langs de Verlengde Componistenlaan meer woningen worden gerealiseerd dan waarvoor hogere waarden zijn verleend, zal rekening worden gehouden met een lichte verdichting van de bebouwingsrand. Naast de bovengenoemde extra woning zal voor ieder van de 3 bouwblokjes waarvoor in de toekomst nog een uitwerkingsplan dient te worden vervaardigd één extra hogere waarde worden aangevraagd. Op deze wijze wordt voorkomen dat er in de toekomst nogmaals een hogere waarde procedure dient te worden opgestart. In totaal worden nu dus voor 4 woningen hogere waarden tot maximaal 50 dB aangevraagd.

Railverkeer
De gemeente heeft Prorail verzocht medewerking te verlenen aan een geluidsscherm langs de spoorweg. Ten tijde van de voorbereiding van deze partiële herziening was een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de bouwwerkzaamheden aanstaande. Er is dan ook geen andere akoestische situatie dan beschreven in het bestemmingsplan Hooghkamer. Wel heeft Prorail aangegeven iets meer ruimte nodig te hebben aan de zijde van de woonwijk om een onderhoudspad en het talud te kunnen realiseren. Deze partiële herziening maakt dat mogelijk.

3.5. Luchtkwaliteit

In het “Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)” zijn categorieën aangewezen waarvan op voorhand vaststaat dat zij niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Sinds de inwerkingtreding van het NSL op 1 augustus 2009 geldt een grens van 3% van de betreffende grenswaarde.

Woningbouw is één van de categorieën waarvoor vaststaat dat niet in betekenende mate wordt bijgedragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij geldt dat een omvang van 1500 woningen overeenkomt met de grens van 3% van de betreffende grenswaarde (bij één ontsluitingsweg). Doordat binnen de gehele woonwijk Hooghkamer niet meer dan circa 850 woningen zullen worden gerealiseerd, kan worden gesteld dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Er hoeft daarom niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

Uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening dient wel afgewogen te worden of het aanvaardbaar is om het project op deze locatie te realiseren. Daarbij speelt de mate van blootstelling aan de luchtverontreiniging een rol. Voor deze afweging kan getoetst worden aan de ambitie uit het Milieubeleidsplan 2003-2010. Deze afweging heeft plaatsgevonden in het kader van het bestemmingsplan Hooghkamer 2011 en hoeft derhalve niet nogmaals plaats te vinden.

3.6. Externe veiligheid

Voor deze partiële herziening is in beginsel slechts één risicobron van belang, namelijk een hoge druk aardgasleiding langs de Haarlemmertrekvaart. In het kader van het bestemmingsplan Hooghkamer 2011 is reeds geconstateerd dat de leiding geen invloed heeft op de ontwikkeling van Hooghkamer.

3.7. Milieuzonering

De Omgevingsdienst heeft ten tijde van de voorbereiding van het bestemmingsplan Hooghkamer 2011 een inventarisatie gemaakt van bedrijven in de omgeving van het plangebied. Aangezien de ontwikkelingen die in deze partiële herziening mogelijk worden gemaakt daar geen invloed van ondervinden, worden ze hier niet verder besproken. Er is één uitzondering. Ten tijde van de bouwaanvraag van het jongerencentrum @Hok is een onderzoek uitgevoerd naar de akoestische aspecten van het gebouw. Daarbij is bepaald welke geluidwerende maatregelen nodig waren om aan de eisen uit het toentertijd geldende Besluit horeca-, sport- en recreatie-inrichtingen te voldoen (nu Activiteitenbesluit).

Op basis van het akoestisch onderzoek (na voorgestelde aanvullende geluidwerende voorzieningen) is tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan Hooghkamer 2011 een aanpassing van het stedenbouwkundige plan doorgevoerd. Door parkeerplaatsen en bouwblokken te verplaatsen is een situatie ontstaan waardoor bij alle woningen voldaan kan worden aan de norm uit het Activiteitenbesluit (nachtcontour 30 dB(A)).

Op dit moment zijn de aanvullende maatregelen uitgevoerd en heeft een controle-onderzoek[2] plaatsgevonden. Het cafégedeelte had voorheen een gevel met raampartijen. Deze gevel is dichtgemetseld en voorzien van een geluidwerende voorzetwand. Tevens zijn er aan de noord-

[2] Akoestisch Onderzoek V2.0 naar de geluidbelasting van de omgeving vanwege de activiteiten binnen Jongerencentrum @Hok, Geluidburo, 31 mei 2013.

zijde geluidbuffers gecreëerd met behulp van opslag- en technische ruimten. De toegang vindt plaats via een entreegebied met sluisconstructies. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidzone (die de bouw van woningen beperkt) in omvang is afgenomen. Geconcludeerd kan worden dat de aanvullende maatregelen doelmatig zijn gebleken.

Uit het onderzoek blijkt dat in @Hok een gemiddeld muziekgeluidniveau van 109 dB(A) in de podiumzaal en 103 dB(A) in de kleine zaal geproduceerd kan worden zonder daarbij de wettelijke geluidnormen op 25 meter afstand van @Hok te overschrijden. De feitelijke afstand tot de woningen zal nog groter zijn. Deze waarden zijn berekend met het standaardspectrum voor housemuziek en gelden voor de nachtelijke periode.

Op basis van de resultaten van het onderzoek kan gesteld worden dat jongerencentrum @Hok tijdens de opgegeven representatieve bedrijfssituatie kan voldoen aan de geluidnormen uit het Activiteitenbesluit.

De nieuwe berekeningen leiden tot een aanpassing van de geluidcontour die in het bestemmingsplan Hooghkamer 2011 is opgenomen. Aangezien de nieuwe contour minder beperkend is voor de ontwikkelingen in de directe nabijheid van het jongerencentrum zal de nieuwe contour deel uitmaken van deze herziening van het vigerende bestemmingsplan. Onderstaande afbeelding toont de oude en de nieuwe contour.

Afbeelding 6: De contour uit het bestemmingsplan Hooghkamer 2011 (blauw) en de nieuwe contour (rood).



3.8. Bodem

Uitgevoerde bodemonderzoeken

Binnen het plangebied Hooghkamer zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. In 2010 is een verkennend en nader bodemonderzoek[3] uitgevoerd op een gedeelte van het plangebied (fase 1 en 2). Dit betreft het gebied ten oosten van het spoor en onder de Molentocht (grofweg tussen Molentocht en Jacoba van Beierenweg). In het onderzoek is gekeken naar gedempte sloten, puinpaden en andere verdachte activiteiten en locaties. Uit de chemische analyse van het onderzoek blijkt dat de grond plaatselijk sterk verontreinigd is met PAK, zink en/ of kobalt. De resterende grondmonsters, het grondwater en de waterbodem zijn hooguit licht verontreinigd.

In opdracht van gemeente Teylingen is vervolgens een aanvullend bodemonderzoek[4] uitgevoerd. Het doel van dit aanvullend bodemonderzoek is meerledig, namelijk:

- het in beeld brengen van twee eerder aangetroffen verontreinigingspots;
- vaststellen van de milieuhygiënische bodemkwaliteit in de kas op het perceel Jacoba van Beierenweg 126/128 en de te verbreden watergang;
- vaststellen van de milieuhygiënische waterbodemkwaliteit van de niet eerder onderzochte waterbodems;
- vaststellen of de grond ter plaatse van de kas, verdachte puinlaag, ophoging, puinpad, dempingen en te dempen slootjes verontreinigd is met asbest;
- het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de waterbodem in het kader van de voorgenomen baggerwerkzaamheden;
- vaststellen van de dikte, opbouw en teerhoudendheid van de aanwezige asfaltconstructie;
- vaststellen van de samenstelling, dikte en de hergebruiks- en verwerkingsmogelijkheden van het aanwezige funderingsmateriaal (indicatief onderzoek);
- bepalen onder welke veiligheidsklassen (T- en F-klassen) de werkzaamheden in de bodem plaats dienen te vinden.

Met de onderzoeksresultaten kan beoordeeld worden of de bodemkwaliteit een bezwaar vormt voor het bouwrijp maken van het plangebied en de voorgenomen reconstructiewerkzaamheden en of er een wettelijke grondslag bestaat tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek of bodemsanering.

<u>Algemeen</u>

Over het algemeen hangen de licht verhoogde gehalten aan zware metalen, minerale olie en PAK vermoedelijk samen met de aangetroffen bijmengingen al dan niet afkomstig van een demping. De verhoogde gehalten aan kwik, PCB's en OCB's zijn waarschijnlijk te relateren aan

---

[3] IDDS, Rapport betreffende verkennend en nader bodemonderzoek op de locatie Hooghkamer, 16 december 2010.

[4] Witteveen+Bos, Aanvullend bodemonderzoek Hooghkamer hoofdinfra fase I en fase II Terra te Voorhout, 9 april 2013.

het gebruik van bestrijdingsmiddelen. Kobalt komt mogelijk van nature verhoogd voor. Licht verhoogde gehalten zijn in voorgaande onderzoeken ook aangetroffen.

Asfalt- en funderingsonderzoek
Het asfalt is teerhoudend. Het asfalt is niet geschikt voor warm hergebruik.
De onderliggende puinfundering is indicatief onderzocht en voldoet niet aan de maximale samenstellingswaarden organische parameters. Het funderingsmateriaal bestaande uit grind voldoet wel (indicatief).

T&F-klasse
De werkzaamheden ter plaatse van de asbestverontreinigingen dienen in veiligheidsklasse 3T te worden uitgevoerd. Ter plaatse van het overige deel van het onderzoeksgebied kunnen de werkzaamheden in de basisklasse worden uitgevoerd. Opgemerkt wordt dat tijdens de uitvoering van werken bedacht moet zijn op afwijkingen.

Aanbevelingen
Het is conform de Wet Bodembescherming niet toegestaan handelingen te verrichten in of op de verontreinigde bodem. Het onderzoek heeft aangetoond dat binnen de toekomstige werkzaamheden sprake is van 2 gevallen van ernstige bodemverontreiniging met asbest. De omvang van de verontreinigingen is voldoende in beeld gebracht en visueel waarneembaar (asbesthoudend puinpad en puindam). Gelet op dit gegeven wordt geadviseerd om voorafgaand aan het graven in de verontreinigde grond een BUS-melding in te dienen. De saneringswerkzaamheden dienen onder toezicht van een milieukundige begeleider (BRL6000 VKB-protocol 6001) te worden uitgevoerd. Het vrijkomende asfalt dient afgevoerd te worden als teerhoudend. Ook op het overig terreindeel dient rekening te worden gehouden met de zintuiglijke bijmengingen en de bekende bodemkwaliteit. Grondstromen kunnen op basis hiervan worden ingedeeld. Aanbevolen wordt om hiertoe een grondstromenplan op te stellen. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het onderzoek een steekproef betreft. Aanbevolen wordt om bij ontgravingswerkzaamheden alert te zijn op zintuiglijke afwijkingen.

De rapportage is voorgelegd aan het bevoegd gezag, zijnde omgevingsdienst West-Holland, ter formalisering van de onderzoeksresultaten en conclusies.

Geluidscherm spoorweg
Ter plaatse van het toekomstige geluidsscherm langs het spoortracé (km 37.7 - 38.3) is, in opdracht van Prorail B.V., een verkennend milieukundig bodemonderzoek[5] conform de NEN 5740 uitgevoerd.

[5] VanderHelm Milieubeheer B.V., Verkennend milieukundig Bodemonderzoek t.p.v. de spoorberm km 37.7 - 38.3 te Teylingen, 8 februari 2013.

De aanleiding tot het onderzoek is de voorgenomen aanleg van een geluidsscherm met de doelstelling het bepalen van de algemene bodemkwaliteit op de locatie door middel van een steekproef.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat:
- de bovengrond plaatselijk sterk verontreinigd is met koper. Er is sprake van een "geval van ernstige bodemverontreiniging" zoals beschreven in de Wet Bodembescherming;
- ingevolge de Wet Bodembescherming het nemen van sanerende maatregelen noodzakelijk is. Het moment waarop de sanering uitgevoerd moet worden is niet bepaald;
- de ondergrond maximaal licht verontreinigd is met de onderzochte parameters;
- het grondwater maximaal licht verontreinigd is met de onderzochte parameters;
- visueel zowel op het maaiveld als in het opgeboorde materiaal geen asbestverdachte materialen zijn aangetroffen.

Aanbevelingen
De keuze van de saneringsvariant (bijvoorbeeld ontgraven, isoleren of tijdelijk uitplaatsen) dient afgestemd te worden op de wensen van de opdrachtgever en de herinrichtingsplannen. De verwachting is dat deze sanering onder de Regeling Uniforme Sanering (door middel van een “BUS-melding”) verricht kan worden (categorie “immobiel” aangezien in het grondwater maximaal de streefwaarde wordt overschreden).

Bij het uitvoeren van werkzaamheden zal de CROW-publicatie 132 ‘Werken in of met verontreinigde grond en verontreinigd (grond)water’ in acht worden genomen.

De hergebruikmogelijkheden van eventueel aan en af te voeren grond en/of bouwstof dient in overleg met het bevoegd gezag en conform het Besluit Bodemkwaliteit (partijkeuring) te worden bepaald. De hergebruikmogelijkheden van de grond zijn in onderhavig onderzoek niet bepaald.

3.9. Duurzame stedenbouw en duurzaam bouwen

Voor het plan Hooghkamer is een ambitietabel opgesteld. Deze ambitietabel[6] is opgenomen in de bijlagenmap bij het bestemmingsplan Hooghkamer 2011. De uitgangspunten van duurzaam bouwen, duurzame stedenbouw en het klimaatprogramma zijn beschreven in het bestemmingsplan Hooghkamer 2011 en blijven onveranderd van toepassing op deze partiële herziening van dat bestemmingsplan.

[6] Ambitietabel Duurzame Stedenbouw Hooghkamer, 26 april 2011.

4. Water

4.1. Algemeen

In een bestemmingsplan dient volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening een waterparagraaf te worden opgenomen, waarin rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Doel daarvan is de uitgangspunten en wensen vanuit duurzame watersystemen en veiligheid te vertalen naar concrete gebiedsspecifieke ruimtelijke uitgangspunten en deze weer te geven in het bestemmingsplan.

De voorliggende partiële herziening brengt geen wijzigingen met zich mee die van invloed zijn op de waterhuishouding of de waterkwaliteit. Deze aspecten zijn beschreven in het bestemmingsplan Hooghkamer 2011 en hebben de instemming van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

4.2. Bouw geluidscherm en gevolgen voor de waterhuishouding

Langs de spoorweg Leiden-Haarlem wordt ten behoeve van de ontwikkeling van Hooghkamer een geluidscherm aangebracht. Het technische ontwerp voor het geluidscherm is door Prorail vervaardigd. Daarbij is gebleken dat ten oosten van het scherm een talud dient te worden aangebracht waardoor de geprojecteerde waterbestemming marginaal zal moeten worden aangepast. Daarnaast zal een tijdelijke bouwweg in de waterbestemming dienen te worden aangelegd. De bouwweg zal weer worden verwijderd nadat het scherm geplaatst is. Over deze zaken heeft overleg met het Hoogheemraadschap van Rijnland plaatsgevonden.

4.3. Overleg waterbeheerders

In juni 2011 is een watervergunning (nummer 11.23354/V52067) verleend. De watervergunning geldt voor geheel Hooghkamer. Naar aanleiding van het ontwerp-bestemmingsplan heeft hethoogheemraadschap enkele vragen gesteld. Over de aanpassing van de waterbestemming en de tijdelijke bouwweg heeft vervolgens overleg met het Hoogheemraadschap van Rijnland plaatsgevonden. Geconcludeerd kan worden dat de 1e herziening van het bestemmingsplan geen gevolgen heeft voor het waterbelang. Alle ontwikkelingen passen binnen de verleende vergunning. Het hoogheemraadschap stemt in met de gekozen oplossingen.

5. Toekomstige situatie

Voor het stedenbouwkundig plan[7] van Hooghkamer zijn het concept, de planstructuur en de zonering met bijhorende karakteristiek uit het Ontwikkelingsplan[8] het uitgangspunt geweest. De vier verschillende zones Lint, Dorp, Park en Strandvlakte zijn in het stedenbouwkundig plan duidelijk terug te vinden. Elke zone heeft daarbij een eigen verkavelingsstructuur gekregen waarbij zowel het ontwerp van de openbare ruimte, als de positionering van de verschillende woningtypen, het karakter van de zone ondersteund.

Het plan schetst de mogelijke toekomstige stedenbouwkundige configuratie. Dit stedenbouwkundige plan heeft geen juridische status en er kunnen derhalve geen rechten aan worden ontleend. Het 'schetst sferen' en 'geeft suggesties voor oplossingen', zonder dat het 'voorschrijft'. Tegelijkertijd kan het gezien worden als een inspanningsverplichting om het gesuggereerde stedenbouwkundige kwaliteitsniveau, zoals beschreven in het beeldkwaliteitplan, na te streven bij de verdere uitwerking. Op basis van onder meer markttechnische overwegingen kan echter bij de definitieve uitwerking worden afgeweken van het stedenbouwkundige plan.

[7] SVP Architectuur en stedenbouw, stedenbouwkundig plan Hooghkamer, 23 juni 2011.
[8] SVP architectuur en stedenbouw, Ontwikkelingsplan, maart 2004.

Afbeelding 7: Stedenbouwkundig verkaveling Hooghkamer (versie december 2013).



Sinds de vaststelling van het bestemmingsplan Hooghkamer 2011 heeft overleg met marktpartijen geleid tot een aanpassing, c.q. uitwerking, van het stedenbouwkundig plan voor Hooghkamer. Concreet betekent dit dat de programmatische aanpassingen als gevolg van de ontwikkelingen op de woningmarkt tot gevolg hebben gehad dat van het Stedenbouwkundige Plan d.d. 23 juni 2011, de stedenbouwkundige plankaart, de woningcategorieënkaart en de typologiekaart zijn aangepast. Deze aangepaste drie kaarten tezamen met het Stedenbouwkundige Plan d.d. 23 juni 2011 vormen de basis voor deze herziening.

Voor de afwijkingen die buiten de planmarges vallen wordt in deze partiële herziening een voorziening getroffen. Het betreft voornamelijk enkele ontwikkelingen in de eerste fase (afronding Componistenbuurt). Tevens worden de eerste tranches van de uit te werken woongebieden in deze partiële herziening meegenomen als gedetailleerde bestemming. Hierdoor wordt voorkomen dat er meerdere procedures naast elkaar dienen te worden doorlopen (partiële herziening en uitwerkingsplannen).

Voorts zijn ook langs de Jacoba van Beierenweg in de woonbestemming en in de 3e ontwikkelingsfase enkele aanpassingen doorgevoerd.
Langs de Jacoba van Beierenweg is tussen de nummers 60 en 68, tussen de nummers 120 en 122, alsmede tussen de nummers 122 en 128a de bestemming Wonen – 2 toegevoegd, met de mogelijkheid om ter plaatse vrijstaande woningen te realiseren. De nu opgenomen regeling geeft de ontwikkelende partijen meer vrijheid bij het realiseren van de woningtypen.
In deelgebied 1 (fase 3) is het stedenbouwkundige plan aangepast. Door gebouwde parkeervoorzieningen om te zetten naar parkeervoorzieningen in het openbare gebied is de oppervlakte van de tot de hoofdstructuur behorende bestemming “Groen” enigszins aangepast ten behoeve van de bestemming “Woongebied – uit te werken”.

Daarnaast heeft Prorail een projectplan gemaakt voor de realisering van het geluidscherm langs de spoorlijn. Voor en tijdens de bouwwerkzaamheden dienen extra maatregelen te worden getroffen om de bouwwerkzaamheden te kunnen uitvoeren. De tijdelijke maatregelen worden buiten dit bestemmingsplan geregeld. De definitieve uitvoering heeft echter wel een marginale invloed op het verloop van de bestemmingen Water en Verkeer met de aanduiding railverkeer.

In onderstaande afbeelding zijn de twee gebieden aangegeven die als eerste tranches van de uitwerkingsgebieden (onderdeel van deelgebied 7) in dit plan worden meegenomen.

Afbeelding 8: De gebieden waarvan de uitwerkingsplicht wordt omgezet naar een directe bestemming.



6. Juridische vormgeving

6.1. Juridische planbeschrijving

Op 1 juli 2008 zijn de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (en het Besluit ruimtelijke ordening) in werking getreden. Daarnaast heeft het ministerie VROM het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP-2008) gepresenteerd. Inmiddels is deze standaard vervangen door de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012) Deze standaard geeft aanbevelingen en richtlijnen voor de opzet van bestemmingsplannen. Bij het opstellen van deze standaard is overigens ook rekening gehouden met het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2012 (IMRO-2012) en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2012 (PRBP-2012).

De bestemmingen in het bestemmingsplan Hooghkamer 2011 zijn zo veel mogelijk afgestemd op het gemeentelijke Handboek Bestemmingsplannen en op de toentertijd geldende ruimtelijke standaarden (versie 2008). De nu voorliggende partiële herziening gaat noodzakelijkerwijs uit van de standaarden 2012. Doordat deze planherziening echter aansluit (en dus: gebruik maakt) van de regelgeving uit het bestemmingsplan Hooghkamer 2011, zal het gebruik van de standaarden 2012 zo veel mogelijk beperkt worden. Daar waar bijvoorbeeld in het bestemmingsplan Hooghkamer 2011 een begrip wordt gebruikt dat onder de standaarden 2012 afwijkt van de standaarden 2008, zal dat begrip in de partiële herziening niet worden opgenomen. Maar indien bijvoorbeeld een aanduiding op de verbeelding een andere definiëring heeft gekregen, zal deze wél worden doorgevoerd en zal de tekst van het bestemmingsplan Hooghkamer 2011 op dat punt worden herzien. Een voorbeeld hiervan is aanduiding van de goot- en bouwhoogte. In het vigerende bestemmingsplan is dat “maximale goot- en bouwhoogte (m)”, in deze partiële herziening is dat gewijzigd in “maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)”.

Voor een deel van de uit te werken gebieden uit het bestemmingsplan Hooghkamer 2011 zal in deze partiële herziening een gedetailleerde woonbestemming worden opgenomen. Deze bestemmingen sluiten aan op de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen bestemmingen Wonen 1, Wonen 2 en Wonen 3. Gelet op de gewenste flexibiliteit is daarvoor gebruik gemaakt van de regeling “bouwen zonder bouwvlak”. In het voorliggende bestemmingsplan is getracht een evenwicht te vinden tussen de noodzakelijke regulering van de toe te laten functies enerzijds en de nodige flexibiliteit in de regeling voor die deelgebieden waar de toekomstige invulling nog niet definitief vast staat.

Een aantal wijzigingen komt de flexibiliteit van de planregeling ten goede. Hierbij kan worden gedacht aan het opheffen van het onderscheid tussen sociale huur- en koopwoningen, of het feit dat slechts minimum percentages worden aangegeven (in plaats van zowel minimum als maximum percentages) voor de sociale woningen en particulier opdrachtgeverschap. Bovendien zijn (afwijkend van het Handboek Bestemmingsplannen) meerdere woningtypen toegestaan binnen de bestemmingen.

6.2. Bestemmingsplan

Het digitale bestemmingsplan "Hooghkamer 2011, 1e herziening" is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De analoge verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan is getekend op een schaal 1:2.000 en omvat 1 kaartblad (genummerd 1525-08-P01). Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

Geconsolideerde versie van het "bestemmingsplan Hooghkamer 2011" en het "bestemmingsplan Hooghkamer 2011, 1e herziening"
Het vervaardigen van een "partiële herziening" brengt met zich mee dat het raadplegen van de verschillende digitale bestemmingsplannen, die samen één integrale regeling vormen, erg lastig is. In de praktijk wordt vaak gebruik gemaakt van een zogenaamde geconsolideerde versie.

De Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2012 (PRBP-2012) geeft hierover het volgende aan: "De geconsolideerde versie van een bestemmingsplan kent geen wettelijke, dus geen juridische status. Het gebruik van de geconsolideerde versie is een keuze van de bronhouder. Er kan echter behoefte zijn aan goed inzicht in herzieningen en de samenhang met het bestemmingsplan waarvan zij deel uitmaken. Dit ontstaat slechts wanneer gebruik wordt gemaakt van een aparte "geïntegreerde vorm" van de geldende situatie. Deze "geïntegreerde vorm" van de geldende situatie zal dan alle ruimtelijke plannen moeten bevatten zoals bestemmingsplannen, herzieningen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen. Hetzelfde geldt voor het opnemen van eventuele gevolgen van uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en voor de gevolgen van de reactieve aanwijzing. Het is echter aan de bronhouder te bepalen welke ruimtelijke plannen in de geconsolideerde versie worden geïntegreerd."

Na vaststelling van de partiële herziening zal de gemeente Teylingen een geconsolideerde versie publiceren. Onderstaande afbeelding toont het verschil tussen de analoge verbeeldingen van de partiële herziening en de geconsolideerde versie.

Afbeelding 9: De verbeelding van de partiële herziening (links) en de geconsolideerde versie (rechts).



Beschrijving regels
De regels van het voorliggende bestemmingsplan zijn net als bij het bestemmingsplan Hooghkamer 2011 onderverdeeld in vier hoofdstukken. Deze hoofdstukken zijn:
1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

Hieronder volgt een beschrijving van de belangrijkste bepalingen uit de Regels van het bestemmingsplan.

1. Inleidende regels
In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1) en worden (in artikel 2) regels gesteld die de verhouding aangeven van deze herziening tot het bestemmingsplan Hooghkamer. De regels en de verbeelding van het bestemmingsplan Hooghkamer 2011 blijven onverminderd van kracht, met uitzondering van de in dit plan gegeven aanvullingen/wijzigingen van de planregels en de verbeelding. De impliciete vernummering van de planregels en de verwijzingen worden ook in deze herziening geregeld.

2. Bestemmingsregels
De bestemmingsregels bevatten géén bestemmingen, maar hebben betrekking op de wijzigingen die aangebracht worden in de bestaande bestemmingen van het bestemmingsplan Hooghkamer 2011.

In artikel 3 zijn de algemene wijzigingen aangegeven. Deze wijzigingen hebben betrekking op de gewijzigde naamgeving van aanduidingen. Alle andere wijzigingen die betrekking hebben op

de bestemmingen zijn opgenomen in artikel 4 (4.1 t/m 4.12). Het gaat dan om wijzigingen in de bestemmingsomschrijvingen, de bouwregels en dergelijke. Er is gekozen voor een specifieke benoeming van de wijzigingen, omdat op deze wijze de verschillende wijzigingen exact zichtbaar worden gemaakt. Bij een algehele wijziging van bijvoorbeeld een bestemming, zou de wijzigingen ten opzichte van het bestemmingsplan uit 2011 niet zichtbaar zijn.
Voor de in deze partiële herziening opgenomen artikelnummers is rekening gehouden met de aanpassingen en vernummering ná de toepassing van deze regels. In gevallen, waarin dat de duidelijkheid ten goede komt, is zowel de nieuwe als de oude nummering aangegeven.

3. Algemene regels
De verplichte anti-dubbeltelregel (artikel 3.2.4 Bro) is opgenomen in artikel 5. De anti-dubbeltelregel strekt ertoe dat gronden die al eens in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van omgevingsvergunningen, niet nogmaals meegeteld kunnen worden. In artikel 6 is aangegeven dat de aanduiding “geluidzone” op de verbeelding van het bestemmingsplan Hooghkamer 2011 komt te vervallen en wordt vervangen door de in dit plan opgenomen geluidzone. Dit heeft te maken met het akoestisch onderzoek naar de effecten van de verbeterde geluidsisolatie van @Hok, waardoor de beperkende geluidzone in omvang is afgenomen. Binnen deze geluidzone mogen volgens artikel 15.2 van het bestemmingsplan Hooghkamer 2011 geen woningen worden gerealiseerd. Deze regel blijft van kracht.

Overgangs- en slotregels
Het Bro geeft in artikel 3.2.1 en 3.2.2 verplichte formuleringen voor het overgangsrecht ten aanzien van bouwwerken en gebruik. Deze zijn in het bestemmingsplan opgenomen in artikel 7. Artikel 8 bevat de zogenaamde slotregel.

7. Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan “Hooghkamer 2011” en “Hooghkamer 2011, 1e herziening” maken de bouw van 850 woningen en 1.195 m² aan voorzieningen mogelijk. Inmiddels is bepaald dat de omvang van de voorzieningen maximaal 600 m^2 zal bedragen. Om de door de gemeente gemaakte kosten te kunnen verhalen en de locatie-eisen te kunnen stellen dient de gemeenteraad op grond van het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen.

Artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat als bouwplan wordt aangewezen, een bouwplan voor:

a. de bouw van een of meer woningen;
b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
d. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Op basis van het bestemmingsplan kunnen derhalve aangewezen bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro worden ontwikkeld. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk indien de gemeente het kostenverhaal anderszins heeft verzekerd. Ten tijde van het vaststellen van het exploitatieplan “Hooghkamer 2011” had de gemeente met geen van de marktpartijen een grondexploitatieovereenkomst gesloten, zodat het kostenverhaal niet verzekerd was. Daarnaast acht de gemeente het noodzakelijk om voor de ontwikkeling van Hooghkamer locatie-eisen te stellen, welke mogelijk worden met de vaststelling van het exploitatieplan. De gemeente heeft voor de ontwikkeling van Hooghkamer na de vaststelling van het exploitatieplan op 23 juni 2011 een viertal (posterieure) grondexploitatieovereenkomsten gesloten. Met een aantal andere eigenaren van gronden in het plangebied heeft de gemeente nog geen grondexploitatieovereenkomsten kunnen sluiten.

De kosten die de gemeente moet maken voor de ontwikkeling zullen middels het exploitatieplan worden verhaald op de grondeigenaren binnen het plangebied. Indien en voor zover grondeigenaren gebruik willen maken van het recht van zelfrealisatie zal de gemeente met hen een posterieure overeenkomst sluiten, waarin in ieder geval het kostenverhaal en de locatie-eisen zijn geregeld.

Gelijktijdig met het bestemmingsplan “Hooghkamer 2011, 1e herziening” zal het exploitatieplan worden herzien voor het gehele plangebied van Hooghkamer. Het exploitatieplan “Hooghkamer 2011, 1e herziening” laat een batig saldo zien. Het bestemmingsplan wordt om bovenstaande reden economisch uitvoerbaar geacht.

8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1. Inspraak

Het bestemmingsplan Hooghkamer 2011 en het bijbehorende stedenbouwkundige plan zijn uitvoerig onder de aandacht van belanghebbenden gebracht. De in de nu voorliggende herziening opgenomen wijzigingen zijn van ondergeschikt belang en zijn nodig voor de uitvoering van het programma. Daarom is besloten het nu voorliggende plan niet opnieuw een inspraakprocedure te laten doorlopen. Belanghebbenden kunnen in het kader van de vaststellingsprocedure hun zienswijze kenbaar maken.

8.2. Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro

Het concept van het ontwerp-bestemmingsplan is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening aan de volgende instanties voorgelegd:

- Provincie Zuid-Holland;
- ProRail;
- Hoogheemraadschap van Rijnland.

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 (zie bijlage 8). Prorail heeft telefonisch meegedeeld dat het kan instemmen met het bestemmingsplan en het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft per mailbericht aangegeven met het plan te kunnen instemmen (zie bijlage 7).

9. Inhoudsopgave bijlagenmap

9.1. Bijlagen bestemmingsplan Hooghkamer 2011, 1e herziening

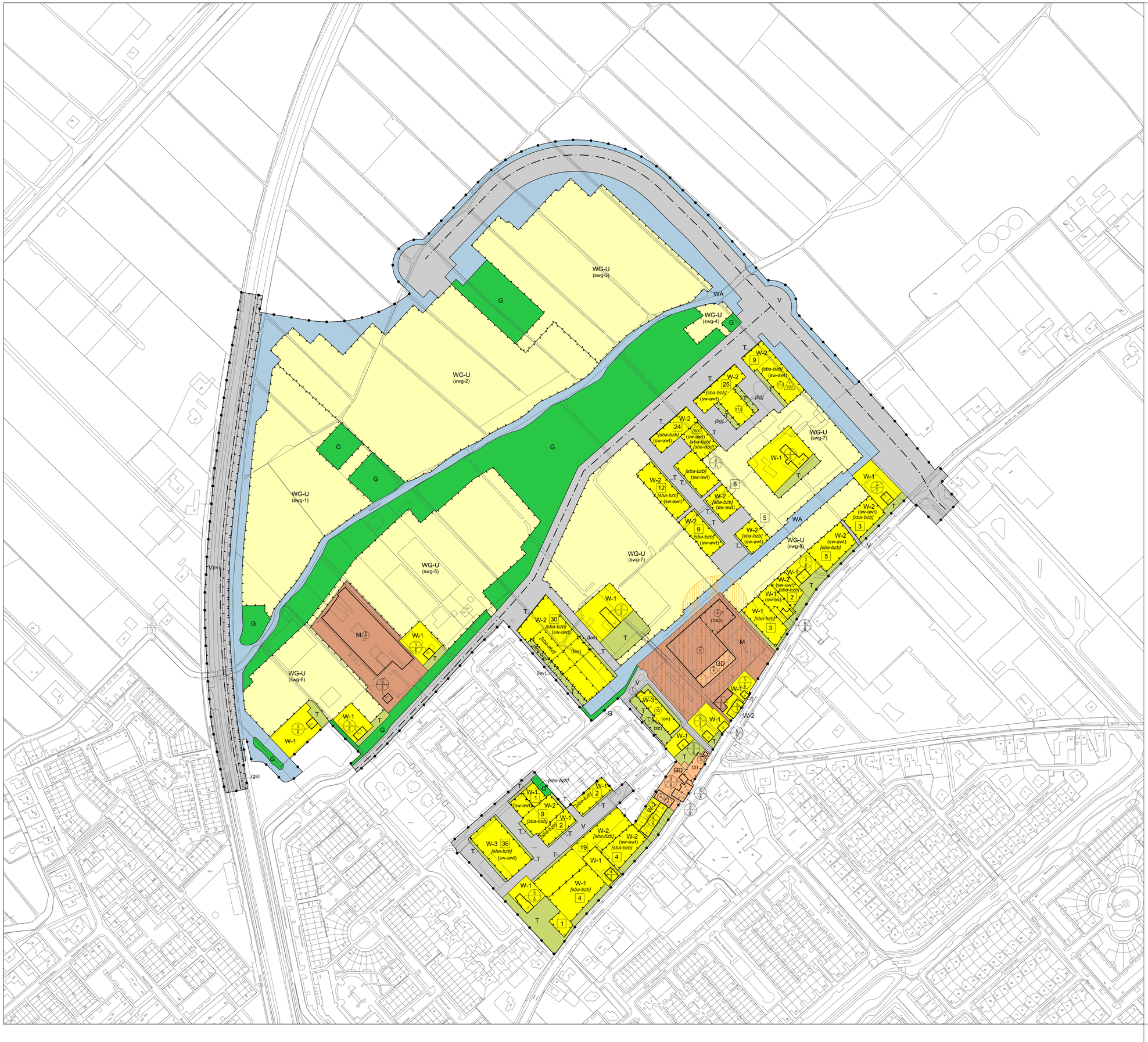
1. Update Natuuronderzoek Hooghkamer 2012, Arcadis, 13 december 2012.
2. Akoestisch Onderzoek V2.0 naar de geluidbelasting van de omgeving vanwege de activiteiten binnen Jongerencentrum @Hok, Geluidburo, 31 mei 2013.
3. Witteveen+Bos, Aanvullend bodemonderzoek Hooghkamer hoofdinfra fase I en fase II Terra te Voorhout, 9 april 2013.
4. Omgevingsdienst West-Holland, Besluit hogere waarde BP Hooghkamer 2001, 1e herziening, januari 2013.
5. Vergelijking verkeersintensiteiten RVMK 2009/2011.
6. VanderHelm Milieubeheer B.V., Verkennend milieukundig Bodemonderzoek t.p.v. de spoorberm km 37.7 - 38.3 te Teylingen, 8 februari 2013.
7. Reactie Hoogheemraadschap van Rijnland, 28 augustus 2013.
8. E-formulier provincie Zuid-Holland, 20 augustus 2013.

9.2. Bijlagen bestemmingsplan Hooghkamer 2011

Een groot aantal bijlagen bij het bestemmingsplan uit 2011 is relevant voor de onderhavige herziening, dan wel geeft het achtergrondinformatie. Daarom zijn deze bijlagen tevens opgenomen in de bijlagen van deze herziening.

1. RAAP-Rapport 655, Plangebied VINEX-locatie Hooghkamer, eindversie 30 januari 2001.
2. RAAP-Rapport 1159, Plangebied Polder Boekhorst, eindversie, juni 2005.
3. Inventarisatie van flora en fauna in plangebied Vinex-locatie Hooghkamer Bureau Natuurbalans – Limes Divergens, 2002.
4. Natuurcompensatie Hooghkamer, uitwerking provinciaal compensatiebeginsel en compensatie Flora en faunawet, Arcadis, 24 augustus 2010.
5. Inventarisatie van flora en fauna in plangebied VINEX-locatie Hooghkamer, Natuurbalans - limes Divergens, 20 december 2002.
6. Mobiliteitsscan Hooghkamer, RBOI, projectnummer 203.14441.00, 22 april 2009.
7. Nadere doorrekening variant 6, Teylingen, RBOI, 9 augustus 2007.
8. Milieudienst West-Holland, besluit hogere waarde BP Hooghkamer, 10 mei 2011.
9. Het Geluidburo, Hooghkamer in Voorhout, Akoestisch onderzoek V3.2, 12 oktober 2010.
10. Onderzoek Luchtkwaliteit, Arcadis, rapport 110623/CE6/1H3/000551, 21 augustus 2006.
11. Historisch bodemonderzoek bestemmingsplan Hooghkamer, Milieudienst West-Holland,, nr. 13076, 14-2-2006.
12. Ambitietabel Duurzame Stedenbouw Hooghkamer, 26 april 2011.
13. Waterstructuurplan Hooghkamer in Teylingen, Tauw, R001-4670888MBY-mya-V01, 21 september 2009.
14. SVP Architectuur en stedenbouw, stedenbouwkundig plan Hooghkamer, 23 juni 2011.
15. Energievisie Duurzaam Hooghkamer, Ecofys, 29 juli 2010.
16. Exploitatieplan Hooghkamer, NEXT Vastgoed Consultancy BV, 23 juni 2011.
17. Milieudienst West-Holland, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, oktober 2010.

18. IDDS, Rapport betreffende verkennend en nader bodemonderzoek op de locatie Hooghkamer, 16 december 2010.
19. Het Geluidburo, Akoestisch onderzoek V1.2, 28 april 2011.



Plangebied

Plangebiedgrens

Bestemmingen

- GD — Gemengd
- G — Groen
- M — Maatschappelijk
- T — Tuin
- V — Verkeer
- WA — Water
- W-1 — Wonen - 1
- W-2 — Wonen - 2
- W-3 — Wonen - 3
- WG-U — Woongebied - Uit te werken

Aanduidingen

- geluidzone
- overige zone - evenementen
- (gs) — geluidscherm
- (hs≤3) — horeca tot en met categorie 3
- (lav) — langzaam verkeer
- (on) — onderwijs
- (p) — parkeerterrein
- (rv) — railverkeer
- (sw-awt) — specifieke vorm van wonen - afwijkend woningtype
- (sw-bs) — specifieke vorm van wonen - bollenschuur
- (swg-1..8) — specifieke vorm van woongebied - 1 .. 8
- (sz) — speelvoorziening
- bouwvlak
- [bg] — bijgebouwen
- [sba-abd] — specifieke bouwaanduiding - afwijkende bouwdiepte
- [sba-brg] — specifieke bouwaanduiding - berging
- [sba-bzb] — specifieke bouwaanduiding - bouwen zonder bouwvlak
- 6 — maximum bouwhoogte (m)
- 3/6 — maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)
- 4 — maximum aantal wooneenheden
- 700 — maximum volume (m3)
- as van de weg

Verklaringen

- topografische en kadastrale gegevens

Gemeente Teylingen

Geconsolideerde versie bestemmingsplan Hooghkamer 2011, inclusief 1e herziening
analoge verbeelding

N

buRO
bureau voor ruimtelijke ordening en advies
Utrechtseweg 29A
3811 NA Amersfoort
telefoon 033 465 45 31
fax 033 462 41 15

projectnummer:	1525-08
tekeningnummer:	1525-08-P02
IDN:	NL.IMRO.1525.CONBP2013VHT07004-0401
datum: januari 2014	schaal: 1:2000
status: vastgesteld-geconsolideerd	formaat: A1

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**1**
Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Wijze van meten	14
Hoofdstuk 2	**Bestemmingen**	**15**
Artikel 3	Gemengd	15
Artikel 4	Groen	19
Artikel 5	Maatschappelijk	20
Artikel 6	Tuin	22
Artikel 7	Verkeer	24
Artikel 8	Water	25
Artikel 9	Wonen - 1	26
Artikel 10	Wonen - 2	3130
Artikel 11	Wonen - 3	3634
Artikel 12	Woongebied - Uit te werken	3937
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**4442**
Artikel 13	Anti-dubbeltelregel	4442
Artikel 14	Algemene bouwregels	4543
Artikel 15	Algemene aanduidingsregels	4644
Artikel 16	Algemene afwijkingsregels	4745
Artikel 17	Algemene wijzigingsregels	4846
Artikel 18	Algemene procedureregels	4947
Artikel 19	Overige regels	5048
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**5149**
Artikel 20	Overgangsrecht	5149
Artikel 21	Slotregel	5250

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:
het bestemmingsplan "Hooghkamer 2011, 1e herziening" met identificatienummer NL.IMRO.1525.BP2013VHT07003-03401 van de gemeente Teylingen;

1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlagen

~~1.2~~1.3 **bestemmingsplan Hooghkamer 2011:**
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1525.BP2010VHT07001-0401 met bijbehorende regels en bijlagen;

~~1.3~~1.4 **aanbouw:**
een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een toevoeging van een afzonderlijke ruimte aan een hoofdgebouw, dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw;

~~1.4~~1.5 **aangebouwd bijgebouw en overkapping:**
een bijgebouw of overkapping gebouwd tegen een op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw en/of tegen een op hetzelfde perceel gelegen aan- en/of uitbouw en/of tegen een ander tegen dit hoofdgebouw gebouwd bijgebouw of overkapping;

~~1.5~~1.6 **aanduiding:**
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge deze regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

~~1.6~~1.7 **aanduidingsgrens:**
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

~~1.7~~1.8 **aaneengebouwde woningen:**
bebouwing bestaande uit meer dan twee aaneengebouwde grondgebonden woningen;

~~1.8~~1.9 **aan huis gebonden beroep:**
een vrij beroep waarvan de activiteiten niet publiekgericht zijn en dat op kleine schaal in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse;

~~1.9~~1.10 **achtererf:**
de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan (zie figuur 2 in 1.38~~1.38~~1.36);

~~1.10~~1.11 **Activiteitenbesluit:**
Besluit van 19 oktober 2007, houdende algemene regels voor inrichtingen (Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer), Staatsbad 2007, 415;

~~1.11~~1.12 **bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

~~1.12~~1.13 **bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouw zijnde;

1.14 beeldkwaliteitplan Hooghkamer:
het beeldkwaliteitplan voor het plangebied Hooghkamer, behorende bij het op 23 juni 2011 door de gemeenteraad van Teylingen vastgestelde bestemmingsplan Hooghkamer 2011;

~~1.13~~1.15 **Besluit omgevingsrecht (Bor):**
Besluit van 25 maart 2010, houdende regels ter uitvoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Besluit omgevingsrecht), Staatsblad 2010, 143;

~~1.14~~1.16 **bestaand:**
a. bij bebouwing: een gebouw of een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan legaal tot stand is gekomen of tot stand kan komen krachtens de Woningwet en/of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
b. bij gebruik: het legale gebruik zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen.

~~1.15~~1.17 **bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen:**
afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan legaal tot stand zijn gekomen of zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet en/of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

~~1.16~~1.18 **bestemmingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

~~1.17~~1.19 **bevoegd gezag:**
bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

~~1.18~~1.20 **bijbehorend bouwwerk:**
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

~~1.19~~1.21 **bijgebouw:**
een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

~~1.20~~1.22 **bouwen:**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

~~1.21~~1.23 **bouwlaag:**
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen binnenwerks is begrensd, dit met inbegrip van de begane grond en een dakterras en met uitsluiting van een zolder en kelder, die beiden lager zijn dan 1,5 m of niet voor verblijf geschikt zijn;;

~~1.22~~1.24 **bouwperceel:**

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolgde de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

~~1.23~~1.25 **bouwperceelgrens:**
de grens van een bouwperceel

~~1.24~~1.26 **bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde zijn toegelaten;

~~1.25~~1.27 **bouwwerk:**
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

~~1.26~~1.28 **calamiteitenpad**:
een pad dat doorgaans gebruikt wordt voor voet- en fietsverkeer, alsmede perceelsontsluitingen, maar dat tijdelijk gebruikt kan worden voor het gebruik van hulpdiensten, zoals brandweer, ambulance en politie;

~~1.27~~1.29 **dakkapel**:
een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst;

~~1.28~~1.30 **dakterras:**
een buitenruimte, behorende bij het gebruik van het hoofdgebouw, dat bovenop het gehele of een gedeelte van een hoofdgebouw, aanbouw of uitbouw is gesitueerd;

~~1.29~~1.31 **eerste** bouwlaag**:**
de bouwlaag op de begane grond;

~~1.30~~1.32 **erf:**
al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

~~1.31~~1.33 **erfgrens:**
de volgens het kadaster geldende grens van het erf; indien er sprake is van meer aaneengebouwde woningen op één kadastraal perceel, is dit de feitelijke grens van het erf behorende bij de betreffende woning;

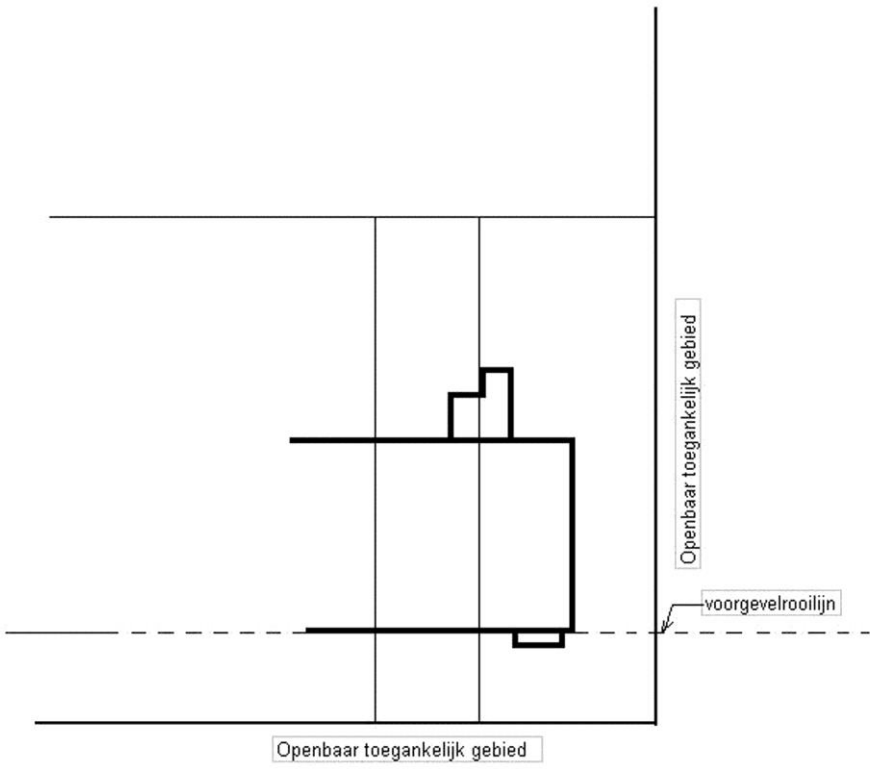
~~1.32~~1.34 **erker:**
a. is een uitgebouwd venster en bestaat hoofdzakelijk uit doorzichtige delen;
b. is rechtstreeks toegankelijk vanuit achtergelegen ruimte en vormt hiermee één geheel;
c. is geen entreeportaal van de woning;
d. tot een erker kan ook een onder het raam gelegen borstwering behoren;

~~1.33~~1.35 **evenement:**
gebeurtenis, gericht op een groot publiek, met betrekking tot kunst, sport, ontspanning en cultuur;

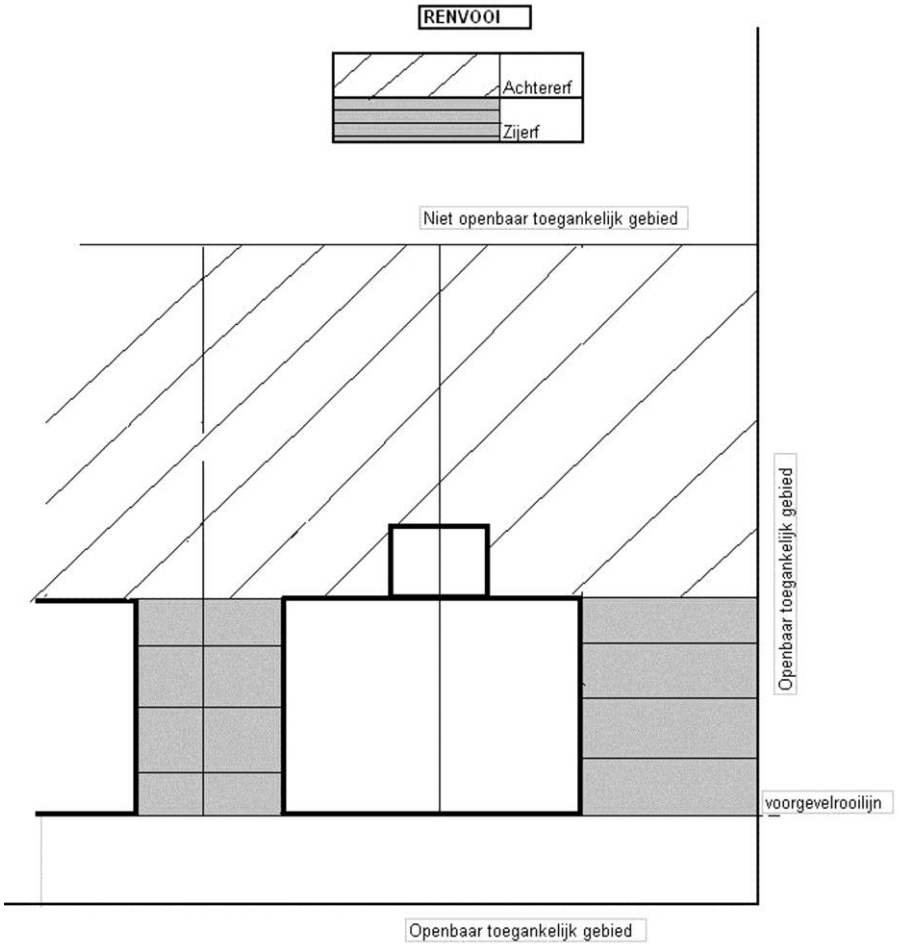
~~1.34~~1.36 **evenemententerrein:**

gronden waarop evenementen plaatsvinden;

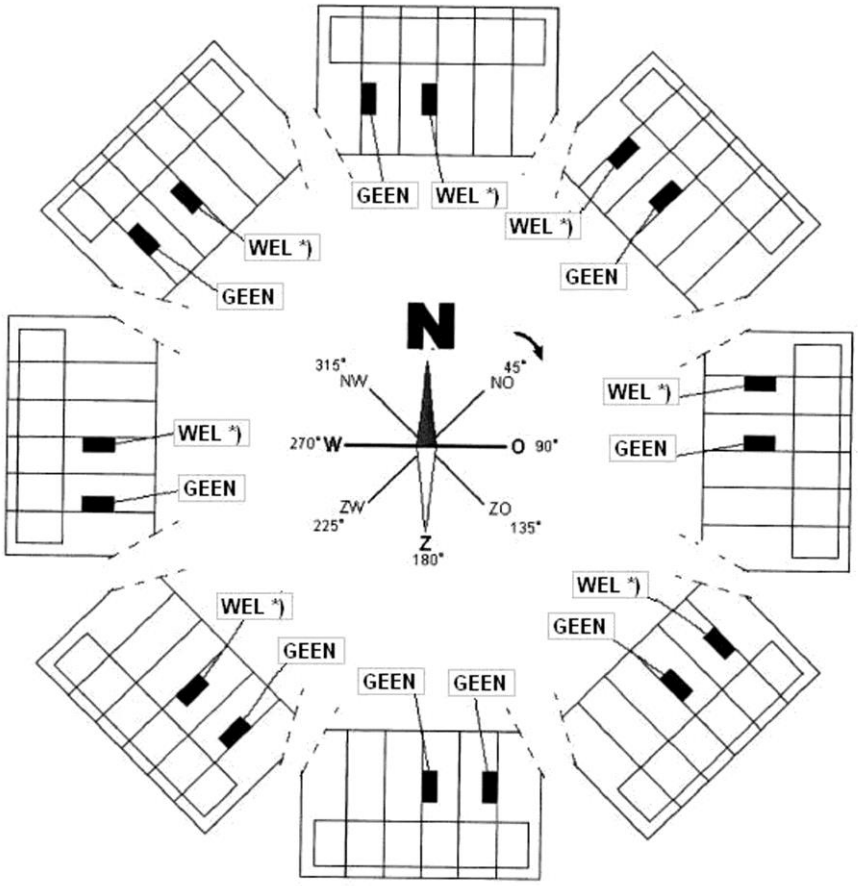
~~1.35~~1.37figuur 1:



~~1.36~~1.38 **figuur 2:**



~~1.37~~1.39figuur 3:



FIGUUR D

WEL = WEL nadelige verandering van de bezonningssituatie op aangrenzende perceel
GEEN = GEEN nadelige verandering van de bezonningssituatie op aangrenzende perceel
*) Er is ook GEEN nadelige verandering van de bezonningssituatie op het aangrenzende perceel als ter plaatse van 'WEL' het op te richten bouwwerk over een lengte van minimaal **80**% tegen een gebouw op het aangrenzende erf is gebouwd. 2011

~~1.38~~1.40 **gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

~~1.39~~1.41 **geluidsbeperkende voorzieningen:**
een al dan niet gebouwde voorziening kennelijk bedoeld voor het beperken van geluidhinder, zoals een geluidscherm of een geluidwal;

~~1.40~~1.42 **geluidgevoelige objecten:**
woningen en andere geluidgevoelige gebouwen en geluidgevoelige terreinen zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder;

1.43 geschakelde woning
bebouwing waarvan het hoofdgebouw door middel van een bijbehorend bouwwerk verbonden is aan een ander hoofdgebouw en waarbij één zijgevel van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelsgrens is gebouwd, dan wel ten minste 1 m uit de zijdelingse perceelsgrens is gebouwd;

~~1.41~~1.44 **gestapelde woning:**
een woning die zich bevindt in een woongebouw dat bestaat uit twee of meer boven -of nagenoeg boven- elkaar gesitueerde woningen;

~~1.42~~1.45 **hoofdgebouw:**
een gebouw of een functioneel en/of bouwkundig samenhangend complex van gebouwen, dat op een bouwperceel door aard, functie, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw aangemerkt moet worden;

~~1.43~~1.46 **hoofdwaterstructuur:**
het netwerk van wateren en waterlopen dat als het belangrijkst valt aan te merken voor de waterhuishouding in een gebied;

~~1.44~~1.47 **horecabedrijf:**
een bedrijf, gericht op één of meer van de navolgende activiteiten:
a. het verstrekken van ter plaatse te nuttigen dranken en/of etenswaar;
b. het exploiteren van zaalaccommodatie;
c. het bedrijfsmatig verstrekken van logies;
d. het bovenstaande al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

~~1.45~~1.48 **kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:**
het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, voor zover sprake is van een inrichting type A, zoals bedoeld in het Activiteitenbesluit, en voor zover de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij hoort;

~~1.46~~1.49 **kolom:**
een constructie, waarbij de hoogte en de langste zijde van het grondvlak van de kolom een verhouding hebben van minimaal 2:1 en de langste zijde en de kortste zijde van dit grondvlak een verhouding hebben van maximaal 2:1;

~~1.47~~1.50 **maatschappelijke en culturele voorzieningen:**
educatieve, (para)medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, onderwijs- en religieuze voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van kinderopvang, bejaardentehui-

zen en voorzieningen ten behoeve van de openbare dienstverlening, alsmede ondergeschikte detailhandel en horeca in combinatie met en ten dienste van deze voorzieningen;

~~1.48~~1.51 **nutsvoorzieningen:**
voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreduceerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie;

~~1.49~~1.52 **openbaar toegankelijk gebied:**
weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;

~~1.50~~1.53 **open constructies:**
erfafscheidingen bestaande uit lichte constructie met een overwegend transparante uitstraling;

~~1.51~~1.54 **overkapping:**
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak;

~~1.52~~1.55 **particulier opdrachtgeverschap:**
situatie dat de burger of een groep van burgers – in dat laatste geval georganiseerd als rechtspersoon zonder winstoogmerk of krachtens een overeenkomst – tenminste de economische eigendom verkrijgt en volledige zeggenschap heeft over en verantwoordelijkheid draagt voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de eigen woning;

~~1.53~~1.56 **peil:**
a. de bovenkant van de afgewerkte beganegrondvloer voor gebouwen indien de bovenkant van de afgewerkte beganegrondvloer ligt tussen 0 en 0,15 m boven het bestaande gemiddelde aansluitende afgewerkte terrein;
b. in alle andere gevallen is dit de bovenkant van het bestaande gemiddelde aansluitende afgewerkte terrein. waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven;

~~1.54~~1.57 **perceelontsluiting:**
een entree van een perceel vanaf de openbare weg, zoals een oprit of oprijlaan;

~~1.55~~1.58 **permanent geluiddichte gevel (dove gevel):**
een bouwkundige constructie die een ruimte in een gebouw scheidt van de buitenlucht, waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een karakteristieke geluidswering - conform NEN 5077 - die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB (ingeval van wegverkeerslawaai) en 35 dB(A) (ingeval van industrielawaai), alsmede een bouwkundige constructie waarin alleen bij wijze van uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits die delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte, zoals omschreven in artikel 1 van de Wet geluidhinder;

~~1.56~~1.59 **prostitutie:**

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

~~1.57~~1.60 **seksinrichting:**
een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte in een gebouw of een vaartuig, waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof het bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden; hieronder wordt tevens verstaan een seksbioscoop, escortbedrijf, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub, (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

~~1.58~~1.61 **seksuele dienstverlening:**
een bedrijfsmatige activiteit gericht op het verrichten van seksuele handelingen en/of het verrichten van erotisch/pornografische vertoningen;

~~1.59~~1.62 **sociale huurwoning:**
huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor ten minste tien jaar na ingebruikname is verzekerd;

~~1.60~~1.63 **sociale koopwoning:**
koopwoning met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste het bedrag genoemd in artikel 26, tweede lid, onder g, van het Besluit beheer sociale huursector, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor ten minste tien jaar na ingebruikname is verzekerd;

1.64 sociale woning:
een sociale huurwoning of een sociale koopwoning;

~~1.61~~1.65 **staat van Horeca-activiteiten:**
de staat van Horeca-activiteiten die van deze regels deel uitmaakt;

~~1.62~~1.66 **twee-aaneengebouwde woning:**
bebouwing bestaande uit twee aaneengebouwde grondgebonden woningen die samen een bouwblok vormen;

~~1.63~~1.67 **uitbouw:**
een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een vergroting van een bestaande ruimte aan een hoofdgebouw, dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw;

~~1.64~~1.68 **verkeers- en verblijfsactiviteiten:**
activiteiten die grotendeels betrekking hebben op het verplaatsen en (in de openlucht) verblijven van personen en die veelal plaatsvinden in straten, woonerven en op pleinen, daaronder begrepen parkeerplaatsen, groen- en watervoorzieningen;

~~1.65~~1.69 **voorgevel:**
de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of "uitstraling" als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;

~~1.66~~1.70 **voorgevelrooilijn:**
de lijn waarin de voorgevel van een hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan. Zie figuur 1 in 1.37~~1.37~~1.35~~;~~

~~1.67~~1.71 **voorkeursgrenswaarde:**

de maximale waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder;

~~1.68~~1.72 **vrijstaand bijgebouw:**
een bijbehorend bijgebouw in de vorm van een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw

~~1.69~~1.73 **vrijstaande woning:**
een niet-aaneengebouwde woning;

~~1.70~~1.74 **woning:**
een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor huisvesting van niet meer dan één huishouden;

~~1.71~~1.75 **zijerf:**
de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van het hoofdgebouw en tussen een denkbeeldige lijn in het verlengde van de voor- en achtergevel van het hoofdgebouw. Zie Figuur 2 in 1.38~~1.38~~~~1.36~~.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten/gerekend:

2.1 afstand:

afstand tussen bouwwerken onderling en ook afstand van bouwwerken tot bouwperceelgrenzen wordt daar gemeten, waar deze afstand het kleinst is;

2.2 bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.3 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.5 inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.6 oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingen

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Gemengd" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen met de mogelijkheid van aan huis gebonden beroepen;
b. detailhandel en dienstverlening;
c. horecabedrijven uit ten hoogste categorie 2b van de Staat van Horeca-activiteiten, uitsluitend op de begane grond;
d. bij de bestemming behorende voorzieningen zoals groen, parkeervoorzieningen, perceelontsluitingen, nutsvoorzieningen en water.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels.

3.2.1 *Hoofdgebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
b. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale 'maximum goot- hoogte (m), en maximum bouwhoogte (m)' mogen ten hoogste de aangegeven goot- en bouwhoogten worden gerealiseerd;
d. bij hoofdgebouwen mag de goothoogte worden doorbroken met dakkapellen onder de voorwaarde, dat deze constructie minimaal 0,5 meter onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak minimaal 0,5 meter boven de goot is geplaatst;
e. de totale oppervlakte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste het met de aanduiding aangegeven 'maximum bebouwingspercentage (%)' van het bouwperceel; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwperceel;
f. de afstand van hoofdgebouwen tot de bouwperceelgrens bedraagt ten minste 1 meter, tenzij het gebouw in de bouwperceelgrens is gebouwd;
g. indien hoofdgebouwen op een bouwperceel niet aaneen worden gebouwd, geldt een onderlinge afstand van ten minste 1 meter;
h. bij hoofdgebouwen mag de goothoogte worden onderbroken met een dakopbouw op een zadelkap onder de voorwaarde, dat de dakhelling van deze zadelkap maximaal 30 graden bedraagt.

3.2.2 *Erfbebouwing*

Algemene regels:

a. aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden op het zij- en achtererf binnen de bestemming 'Gemengd' gebouwd;
b. de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 50% van het zij- en achtererf binnen de bestemming 'Gemengd' met een maximum van 100 m^2;
c. de afstand van aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen tot bouwperceelsgrenzen bedraagt 0 meter of ten minste 1 meter.

Aan-/uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en -overkappingen bij vrijstaande hoofdgebouwen

d. de gezamenlijke breedte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en -overkappingen, gemeten vanuit de zijgevels van het hoofdgebouw, bedraagt ter plaatse van de betreffende zijgevel ten hoogste 60% van de breedte van het hoofdgebouw met een maximum van 5 meter;
e. de gezamenlijke diepte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en -overkappingen, gemeten vanuit de achtergevel van het hoofdgebouw, bedraagt ter plaatse van de betreffende achtergevel ten hoogste 4 meter;
f. de bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen bedraagt ten hoogste 4,5 meter;
g. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,30 meter.

Aan-/uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en -overkappingen bij twee-aaneengebouwde en aaneengebouwde hoofdgebouwen

h. de gezamenlijke breedte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en overkappingen, gemeten vanuit de zijgevels van het hoofdgebouw, bedraagt ten hoogste 4 meter;
i. de gezamenlijke diepte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en gemeten vanuit de achtergevel van het hoofdgebouw, bedraagt ten hoogste 3 meter;
j. de goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,30 meter;
k. de bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen bedraagt ten hoogste 4,5 meter;
l. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,30 meter.

Vrijstaande bijgebouwen en overkappingen

m. vrijstaande bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan indien aan de volgende regels wordt voldaan:
   1. vrijstaande bijgebouwen en overkappingen worden op ten minste 1 meter afstand van het hoofdgebouw en op ten minste 1 meter afstand van de overige erfbebouwing gebouwd;

2. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 meter;
3. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt ten hoogste 4,5 meter;
4. in afwijking van het bepaalde onder 3 bedraagt de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen op of binnen een afstand van 2 m van de bouwperceelgrens ten hoogste 3 meter indien ingevolge figuur 3 in 1.391.391.37 nadelige verandering optreedt in de bezonningssituatie.
5. de bouwhoogte van een overkapping bedraagt ten hoogste 3 meter.

3.2.3 *Dakterrassen*

Voor dakterrassen, die nog niet aanwezig zijn tijdens de ter inzage legging van dit bestemmingsplan, gelden de volgende regels:

a. dakterrassen zijn toegestaan op de achtergevel en/of zijgevel van het hoofdgebouw en op aan- en uitbouw indien zowel de achtergevel als de zijgevel is gericht naar openbaar toegankelijk gebied;
b. dakterrassen zijn niet toegestaan aan de voorgevel van de woning;
c. de bouwhoogte van terrashekken ten behoeve van dakterrassen bedraagt ten hoogste 1,2 meter boven de vloer van het dakterras.

3.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde*

a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 meter;
b. in afwijking van lid a bedraagt de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 meter;
c. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 9 meter;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, waaronder reclamezuilen, bedraagt ten hoogste 3 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Ten aanzien van het gebruik gelden de volgende regels:

a. op de gronden met de aanduiding "parkeerterrein" mag uitsluitend geparkeerd worden.
b. het wonen als bedoeld in 3.1, onder a mag slechts plaatsvinden op de verdiepingen van de gebouwen;
c. de opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
d. verkooppunten van motorbrandstoffen zijn niet toegestaan;
e. detailhandel in volumineuze goederen is niet toegestaan;
f. prostitutiebedrijven zijn niet toegestaan;
g. een aan huis gebonden beroep mag uitsluitend worden uitgeoefend met inachtneming van de volgende regels:
   1. de woonfunctie blijft als primaire functie gehandhaafd;
   2. de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen bedraagt ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning inclusief aan- en uitbouwen met een maximum van 50 m² met inachtneming van de volgende voorwaarden:
      - ten behoeve van de activiteiten is voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
      - het gebruik heeft geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer
      - het gebruik van vrijstaande bijgebouwen is niet toegestaan;

- er vindt geen horeca en geen detailhandel plaats, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 *Afwijken van de Staat van Horeca-activiteiten*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1:

a. om horecabedrijven toe te laten in één categorie hoger dan in 3.1, voor zover het betrokken horecabedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of de bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in 3.1 genoemd;
b. om horecabedrijven toe te laten die niet in de Staat van Horeca-activiteiten zijn genoemd, voor zover het betrokken horecabedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in 3.1genoemd.

3.4.2 *Afwijking voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 voor het toestaan van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten met in achtneming van de volgende regels:

a. de activiteiten worden door de bewoner uitgeoefend;
b. de woning behoudt in overwegende mate haar woonfunctie en heeft een ruimtelijke uitstraling, die met de woonfunctie in overeenstemming is;
c. de vloeroppervlakte ten behoeve van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen met een maximum van 50 m²;
d. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen is niet toegestaan;
e. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer;
f. ten behoeve van de activiteiten is voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
g. seksinrichtingen zijn niet toegestaan.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groen, water, speelvoorzieningen en voet- en fietspaden;
b. nutsvoorzieningen;
c. calamiteitenpaden;
d. perceelontsluitingen.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter;
c. in afwijking van het bepaalde onder b bedraagt de bouwhoogte van:
   1. speeltoestellen ten hoogste 5 meter;
   2. vlaggenmasten ten hoogste 9 meter.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Ten behoeve van de hoofdwaterstructuur van Hooghkamer zal de oppervlakte van het in 4.1 onder a genoemde water ten minste 2.240 m^2 bedragen.

Artikel 5 Maatschappelijk

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Maatschappelijk" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. maatschappelijke en culturele voorzieningen;
b. horecabedrijven uit ten hoogste categorie 2b van de Staat van Horeca-activiteiten,;
c. sport- en speelvoorzieningen;
d. calamiteitenpaden;
e. bij de bestemming behorende voorzieningen zoals groen, parkeervoorzieningen, perceel-ontsluitingen, nutsvoorzieningen en water.

5.2 Bouwregels

5.2.1 *Algemene bouwregels*

Ten behoeve van de in 5.1 genoemde bestemmingsomschrijving mogen de daarbij behorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gerealiseerd, met inachtneming van de in 5.2.2 en 5.2.3 genoemde regels.

5.2.2 *Gebouwen en overkappingen*

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

a. gebouwen en overkappingen worden binnen een bouwvlak gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding '~~maximale~~ 'maximum bouwhoogte (m)' mogen gebouwen met ten hoogste de aangegeven bouwhoogten worden gerealiseerd;
c. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt maximaal 3 meter;
d. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste het met de maatvoeringsaanduiding aangegeven "maximum bebouwingspercentage (%)" van het bouwperceel; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwings-percentage van 100% van het bouwperceel;
e. de afstand van gebouwen tot de bouwperceelgrens bedraagt ten minste 1 meter, tenzij het gebouw in de bouwperceelgrens is gebouwd;
f. indien gebouwen op een bouwperceel niet aaneen worden gebouwd, geldt een onderlinge afstand van ten minste 1 meter.

5.2.3 *bouwwerken, geen gebouw en geen overkappingen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw en geen overkappingen zijnde gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
b. in afwijking van lid a bedraagt de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooi-lijn ten hoogste 1 meter;
c. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 9 meter;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw en geen overkappingen zijnde, waaronder reclamezuilen, bedraagt ten hoogste 3 meter.

5.3 Specifieke gebruiksregels

a. ondergeschikte horeca ten behoeve van de in 5.1, onder a genoemde activiteiten mag slechts worden uitgeoefend voor zover de horecabedrijven behoren tot categorie 1 van de in Bijlage 1 bij deze regels opgenomen Staat van horeca-activiteiten;

b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "horeca tot en met ~~horeca~~categorie 3" mogen zelfstandige horecabedrijven, als bedoeld in 5.1, onder b worden uitgeoefend tot ten hoogste categorie 3 van de in Bijlage 1 bij deze regels opgenomen Staat van horeca-activiteiten;

c. ondergeschikte detailhandel ten behoeve van de in 5.1, onder a genoemde activiteiten mogen slechts worden uitgeoefend voor zover deze activiteiten een omvang hebben die niet meer bedraagt dan 50 m^2 en tevens niet meer dan 5% van de oppervlakte van het gebouw waarin de activiteiten plaatsvinden.

Artikel 6 Tuin

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Tuin" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
b. parkeren behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
c. perceelontsluitingen;
d. erkers ten behoeve van het wonen;
e. luifel ter plaatse van entree van hoofdgebouw;
f. nutsvoorzieningen.
g. ter plaatse van de aanduiding “langzaam verkeer” tevens een voet- en/of fietspad.

6.2 Bouwregels

6.2.1 *Algemene bouwregels*

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en géén overkappingen worden gebouwd.

6.2.2 *Specifieke bouwregels erkers*

a. in afwijking van het bepaalde in 6.2.1 is het toegestaan op deze gronden erkers te bouwen;
b. voor erkers aan de voorgevel van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
   1. de diepte van de erker, gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw, bedraagt ten hoogste 1,5 meter;
   2. de breedte van de erker bedraagt ten hoogste 50% van de breedte van de gevel;
   3. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,3 meter, hierbij mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de aanwezige goothoogte van de betreffende voorgevel;
   4. de afstand van de voorzijde van de erker tot het betreffende openbaar toegankelijk gebied bedraagt tenminste 1,5 meter.
c. voor erkers aan de zijgevel van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
   1. de diepte, gemeten vanuit de zijgevel van het hoofdgebouw, bedraagt ten hoogste 1,5 meter;
   2. de breedte bedraagt ten hoogste 30 % van de breedte van de zijgevel van het hoofdgebouw;
   3. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,30 meter, hierbij mag de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de aanwezige goothoogte van de betreffende zijgevel;
   4. in afwijking van het bepaalde sub c bedraagt de bouwhoogte van erkers gebouwd tegen gestapelde woningen ten hoogste de hoogte van de bovenste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,30 meter, hierbij mag de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de aanwezige goothoogte van de betreffende zijgevel;
   5. de afstand van de erker tot het openbaar toegankelijk gebied bedraagt ten minste 1 meter;

6. de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten minste 1 meter;
7. de afstand tot de achtergevel van het hoofdgebouw bedraagt ten minste 0.5 meter.

6.2.3 *Specifieke bouwregels luifel ter plaatse van entree hoofdgebouw*

a. in afwijking van het bepaalde in 6.2.1 is het toegestaan op deze gronden luifels te bouwen;
b. de diepte van de luifel bedraagt maximaal 1,50 meter;
c. de breedte van de luifel bedraagt ten hoogste de breedte van de deur(en) van de entree vermeerderd met 1 meter;
d. de bouwhoogte van de luifel bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,30 meter, hierbij mag de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de aanwezige goothoogte van de gevel, waartegen de luifel wordt gebouwd;
e. de luifel wordt gebouwd tegen de gevel, waarin de entree is gelegen.

6.2.4 *Bouwwerken geen gebouw zijnde en geen overkappingen zijnde*

a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 meter;
b. in afwijking van sub a bedraagt de bouwhoogte van de erfafscheidingen op het zijerf en achtererf, ten hoogste 2 meter;
c. in afwijking van sub a is het bij woningen met de bestemming Wonen - 1 toegestaan om een erfafscheiding te bouwen, die is samengesteld uit kolommen met een bouwhoogte van ten hoogste 1,5 meter met daartussen een open constructie met een bouwhoogte van ten hoogste 1,25 meter;
d. in afwijking van sub a bedraagt de bouwhoogte van de erfafscheidingen ter plaatse van de aanduiding “bijgebouwen” ten hoogste 3 meter;
~~d.~~e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter.

6.2.5 *Specifieke bouwregels speelvoorziening*

Ter plaatse van de aanduiding "speelvoorziening" is het realiseren van speelvoorzieningen toegestaan ten behoeve van de in 11.4, onder b bedoelde functies tot een hoogte van 3 meter.

6.2.6 *Specifieke bouwregels bijgebouwen*

In afwijking van het bepaalde in 6.2.1 is het toegestaan:

a. ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - bergingen" bijbehorende bouwwerken in de vorm van bergingen, entreeportalen en overkappingen te realiseren ten behoeve van de in 9.1, onder a, 10.1, onder a en c en 11.1, onder a en d bedoelde functies, met dien verstande dat:
   1. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 meter;
   2. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 4 m2.
b. ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen" bijbehorende bouwwerken in de vorm van bergingen en overkappingen te realiseren ten behoeve van de in 9.1, onder a, 10.1, onder a en c en 11.1, onder a en c bedoelde functies, met dien verstande dat:
   1. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 meter;
   ~~1.~~2. de oppervlakte niet meer bedraagt dan10 m2.

Artikel 7 Verkeer

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Verkeer" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen, alsmede opstelstroken, busstroken, voet- en fietspaden, hellingbanen, opritten, bermen, bruggen, viaducten en duikers;
b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals geluidswerende voorzieningen, groen, parkeervoorzieningen, perceelontsluitingen, nutsvoorzieningen, reclame-uitingen, water, wegmeubilair, duikers, speelvoorzieningen en kunstwerken.

7.2 Bouwregels

7.2.1 *Algemene bouwregels*

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde zijn uitsluitend toegestaan voor zover (en in het geval dat) de in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) genoemde situaties dit toelaten,
b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt:
   1. dat ter plaatse van de aanduiding "geluidscherm" het realiseren van geluidsbeperkende voorzieningen met een maximale hoogte van 2,5 meter ten opzichte van de hoogte van de spoorstaven is toegestaan;
   2. dat voor lantaarnpalen een maximale hoogte van 7 meter is toegestaan.

7.2.2 *As van de weg*

Voor het aanleggen van wegen binnen de in 7.1 bedoelde gronden geldt dat het middelpunt van de te realiseren rijbanen en spoorbanen ter plaatse van de aanduiding “as van de weg” dient te liggen, omdat deze as uitgangspunt is geweest voor de aan het plan ten grondslag liggende akoestische berekeningen en de eventueel vastgestelde hogere waarden als bedoeld in 12.2.1, onder c.

7.3 Specifieke gebruiksregels

Ter plaatse van de aanduiding "railverkeer" mogen de gronden uitsluitend gebruikt worden ten dienste van het spoorwegverkeer en de daarbij behorende beheer- en onderhoudswerkzaamheden, alsmede ongelijkvloers kruisend verkeer.

Artikel 8 Water

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Water" aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor de waterhuishouding, met de daarbij behorende oevers.

8.2 Bouwregels

Ten behoeve van de in 8.1 genoemde bestemmingsomschrijving mogen de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde (zoals bruggen, kaden en duikers) worden gerealiseerd.

Artikel 9 Wonen - 1

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen - 1" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het wonen in vrijstaande woningen met de mogelijkheid van aan-huis-gebonden beroepen;
b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, perceelontsluitingen, tuinen en water;
~~b.~~c. ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van wonen – bollenschuur” een bollenschuur.

9.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en hiervoor gelden de volgende regels:

9.2.1 *Hoofdgebouwen*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
b. per bouwvlak is ten hoogste één woning toegestaan;
c. ter plaatse van de aanduiding '~~maximale~~ 'maximum goot~~-~~ hoogte (m), ~~en~~ maximum bouwhoogte(m)' mogen ten hoogste de aangegeven goot- en bouwhoogten worden gerealiseerd;
d. bij hoofdgebouwen mag de goothoogte worden doorbroken met dakkapellen onder de voorwaarde, dat deze constructie minimaal 0,5 meter onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak minimaal 0,5 meter boven de goot is geplaatst;
e. bij hoofdgebouwen mag de goothoogte worden doorbroken met een dakopbouw op een zadelkap onder de voorwaarde dat de dakhelling van deze zadelkap maximaal 30 graden bedraagt.

Bollenschuur

f. 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.

Bouwen zonder bouwvlak

~~f.~~g. in afwijking van het bepaalde onder a mogen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding “specifieke bouwaanduiding - bouwen zonder bouwvlak”, hoofdgebouwen worden gerealiseerd in bestemmingsvlakken zonder een daarin aangegeven bouwvlak, met dien verstande dat:
   1. het aantal woningen, in samenhang met de bepalingen in 10.2.1, onder e en 11.2.1, onder c maximaal ~~81~~ ~~210~~211 bedraagt;

2. het percentage woningen dat via particulier opdrachtgeverschap tot stand wordt gebracht bedraagt minimaal ~~0,5~~70,1% ~~en maximaal 1%~~ van het in 12.2.1 onder a genoemde aantal woningen;

3. in afwijking van het bepaalde in 9.2.1, onder c, bedraagt de maximale goot- en bouwhoogte respectievelijk 6,5 meter en 10 meter;

4. de inhoud van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 700 m^3;

5. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse begrenzing van het bouwperceel bedraagt minimaal 2 meter;

6. de afstand van de achtergevel van het hoofdgebouw tot de naar de weg gekeerde zijde van de bestemming bedraagt maximaal 16 meter;

7. ter plaatse van de aanduiding "~~maximaal~~ maximum aantal wooneenheden" mogen ten hoogste het aangegeven aantal woningen worden gerealiseerd;

8. conform het bepaalde in 15.2 mogen binnen het gebied dat is aangegeven met de aanduiding “geluidzone” geen woningen worden gebouwd, tenzij kan worden aangetoond dat voldaan wordt aan de normering van artikel 2.17 van het Activiteitenbesluit..

9.2.2 *Erfbebouwing*

Algemene regels

a. de gezamenlijke oppervlakte van aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen per bouwperceel bedraagt ten hoogste 50% van het zij- en achtererf met een maximum van 100 m^2;
b. de afstand van aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen tot bouwperceelsgrenzen bedraagt 0 meter of ten minste 1 meter.

Aan-/uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en -overkappingen

c. de gezamenlijke breedte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en -overkappingen, gemeten vanuit de zijgevel van het hoofdgebouw, bedraagt ter plaatse van de betreffende zijgevel ten hoogste 60% van de breedte van het hoofdgebouw met een maximum van 5 meter;
d. de gezamenlijke diepte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en -overkappingen, gemeten vanuit de achtergevel van het hoofdgebouw, bedraagt ter plaatse van de betreffende achtergevel ten hoogste 4 meter;
e. de goothoogte van aan- of uitbouwen bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,30 meter;
f. de bouwhoogte van aan- of uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen bedraagt ten hoogste 4,5 meter;
g. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,30 meter.

Vrijstaande bijgebouwen en overkappingen

h. vrijstaande bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan indien aan de volgende regels wordt voldaan:

1. vrijstaande bijgebouwen en overkappingen worden op ten minste 1 meter afstand van het hoofdgebouw en op ten minste 1 meter afstand van de overige erfbebouwing gebouwd;
2. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 meter;
3. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt ten hoogste 4,5 meter;
4. in afwijking van het bepaalde onder 3 bedraagt de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen op of binnen een afstand van 2 m van de bouwperceelgrens ten hoogste 3 meter indien ingevolge figuur 3 in 1.391.391.37 nadelige verandering optreedt in de bezonningssituatie.
5. de bouwhoogte van een overkapping bedraagt ten hoogste 3 meter.

9.2.3 *Dakterrassen*

Voor dakterrassen, die nog niet aanwezig zijn tijdens de ter inzage legging van dit bestemmingsplan, gelden de volgende regels:

a. dakterrassen zijn toegestaan op de achtergevel en/of zijgevel van het hoofdgebouw en op aan- en uitbouw indien zowel de achtergevel als de zijgevel is gericht naar openbaar toegankelijk gebied;
b. dakterrassen zijn niet toegestaan aan de voorgevel van de woning;
c. de bouwhoogte van terrashekken ten behoeve van dakterrassen bedraagt ten hoogste 1,2 meter boven de vloer van het dakterras.

9.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde*

a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 meter.
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter.

9.3 Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.2.3 voor zover dit noodzakelijk is voor een goede uitvoering van het plan, met dien verstande dat de afwijking alleen betrekking kan hebben op de gronden met de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - bouwen zonder bouwvlak".

9.4 Specifieke gebruiksregels

Aan huis gebonden beroepen mogen uitsluitend worden uitgeoefend met inachtneming van de volgende regels:

a. de woonfunctie blijft als primaire functie gehandhaafd;
b. de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen bedraagt ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning inclusief aan- en uitbouwen met een maximum van 50 m² met inachtneming van de volgende voorwaarden:
    1. ten behoeve van de activiteiten is voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
    2. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer;
    3. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen is niet toegestaan;
    4. er vindt geen horeca en geen detailhandel plaats, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van het aan huis gebonden beroep.

9.5 Afwijking van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.1 voor het toestaan van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten met in achtneming van de volgende regels:

a. de activiteiten worden door de bewoner uitgeoefend;
b. de woning behoudt in overwegende mate haar woonfunctie en heeft een ruimtelijke uitstraling, die met de woonfunctie in overeenstemming is;

c. de vloeroppervlakte ten behoeve van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen met een maximum van 50 m²:
d. het is niet toegestaan om vrijstaande bijgebouwen voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in gebruik te nemen;
e. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer;
f. ten behoeve van de activiteiten is voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
g. seksinrichtingen zijn niet toegestaan;
h. er vindt geen horeca en geen detailhandel plaats, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

Artikel 10 Wonen - 2

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen - 2" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het wonen in geschakelde woningen, twee-aaneengebouwde woningen of aaneengebouwde woningen met de mogelijkheid van aan-huis-gebonden beroepen;

b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, perceelontsluitingen, tuinen en water;

~~b.~~c. in afwijking van het bepaalde onder a. ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van wonen – afwijkend woningtype” tevens het wonen in vrijstaande woningen~~.~~;

d. ter plaatse van de aanduiding “langzaam verkeer” tevens een voet- en/of fietspad.

10.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en hiervoor gelden de volgende regels:

10.2.1 *Hoofdgebouwen*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend in de vorm van geschakelde woningen, twee-aaneengebouwde woningen en aaneengebouwde woningen, en in het geval als bedoeld in 10.1 onder c in de vorm van vrijstaande woningen, binnen het bouwvlak worden gebouwd;

b. ter plaatse van de aanduiding '~~maximale~~ 'maximum goothoogte~~-~~ (m), ~~en~~ maximum bouwhoogte (m)' mogen ten hoogste de aangegeven goot- en bouwhoogten worden gerealiseerd;

c. bij hoofdgebouwen mag de goothoogte worden doorbroken met dakkapellen onder de voorwaarde, dat deze constructie minimaal 0,5 meter onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak minimaal 0,5 meter boven de goot is geplaatst;

d. bij hoofdgebouwen mag de goothoogte worden doorbroken met een dakopbouw op een zadelkap onder de voorwaarde dat de dakhelling van deze zadelkap maximaal 30 graden bedraagt.

Bouwen zonder bouwvlak

e. In afwijking van het bepaalde onder a mogen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding “specifieke bouwaanduiding - bouwen zonder bouwvlak”, hoofdgebouwen worden gerealiseerd in bestemmingsvlakken zonder een daarin aangegeven bouwvlak, met dien verstande dat:

1. het aantal woningen, in samenhang met de bepalingen in 9.2.1, onder g~~f~~ en 11.2.1, onder c maximaal ~~81~~ ~~210~~211 bedraagt;

2. het percentage sociale woningen dat tot stand wordt gebracht minimaal ~~4,3~~4,2% van het in 12.2.1 onder a genoemde aantal woningen bedraagt;

~~2.~~3. het percentage woningen dat via particulier opdrachtgeverschap tot stand wordt gebracht bedraagt minimaal ~~0,5~~9~~1~~,5% ~~en maximaal 1%~~ van het in 12.2.1 onder a genoemde aantal woningen;

3.4. in afwijking van het bepaalde in 10.2.1, onder b, bedraagt de maximale goot- en bouwhoogte respectievelijk 6,5 meter en 10,5 meter, tenzij: ter plaatse van de aanduiding “maximum bouwhoogte (m)” de aangegeven afwijkende maximum bouwhoogte geldt, of ter plaatse van de aanduiding “maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)” de aangegeven afwijkende maximum goot- en bouwhoogte geldt;

5. de inhoud van het hoofdgebouw bij aaneengebouwde woningen bedraagt maximaal 400 m3, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding “maximum volume (m3)” het aangegeven maximum volume geldt;

6. de inhoud van het hoofdgebouw bij geschakelde woningen en twee-aaneengebouwde woningen bedraagt maximaal 500 m^3, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding “maximum volume (m3)” het aangegeven maximum volume geldt;

4.7. de inhoud van het hoofdgebouw bij vrijstaande woningen bedraagt maximaal 700 m3;

8. de afstand van het hoofdgebouw bij geschakelde woningen en twee-aaneengebouwde woningen tot de zijdelingse begrenzing van het bouwperceel bedraagt aan één zijde minimaal 3 meter;

5.9. de afstand van het hoofdgebouw bij vrijstaande woningen tot de zijdelingse begrenzing van het bouwperceel bedraagt minimaal 2 meter;

6.10. de afstand van de achtergevel van het hoofdgebouw bij aaneengebouwde woningen tot de naar de weg gekeerde zijde van het bestemmingsvlak bedraagt maximaal 11 meter, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding ”specifieke bouwaanduiding – afwijkende bouwdiepte” een afstand van maximaal 12,5 meter geldt;

11. de afstand van de achtergevel van het hoofdgebouw bij geschakelde woningen en twee-aaneengebouwde woningen tot de naar de weg gekeerde zijde van het bestemmingsvlak bedraagt maximaal 12 meter;

7.12. de afstand van de achtergevel van het hoofdgebouw bij vrijstaande woningen tot de naar de weg gekeerde zijde van het bestemmingsvlak bedraagt maximaal 16 meter;

8.13. ter plaatse van de aanduiding "~~maximaal~~ maximum aantal wooneenheden" mogen ten hoogste het aangegeven aantal woningen worden gerealiseerd.

10.2.2 *Erfbebouwing*

Algemene regels

a. de gezamenlijke oppervlakte van aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen per bouwperceel bedraagt ten hoogste 50% van het zij- en achtererfgebied met een maximum van 100 m²;
b. de afstand van aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen tot bouwperceelsgrenzen bedraagt 0 meter of ten minste 1 meter.

Aan-/uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en -overkappingen

c. de gezamenlijke breedte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en -overkappingen, gemeten vanuit de zijgevel van het hoofdgebouw, bedraagt ter plaatse van de betreffende zijgevel ten hoogste 4 meter, met dien verstande dat in het geval als bedoeld in 10.1 onder c het bepaalde in 9.2.2, onder c geldt;

d. de gezamenlijke diepte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en -overkappingen, gemeten vanuit de achtergevel van het hoofdgebouw, bedraagt ter plaatse van de betreffende achtergevel ten hoogste 3 meter, met dien verstande dat in het geval als bedoeld in 10.1 onder c het bepaalde in 9.2.2, onder d geldt;
e. de goothoogte van aan- of uitbouwen bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,30 meter;
f. de bouwhoogte van aan- of uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen bedraagt ten hoogste 4,5 meter;
g. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,30 meter.

Vrijstaande bijgebouwen en overkappingen

h. vrijstaande bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan indien aan de volgende regels wordt voldaan:
1. vrijstaande bijgebouwen en overkappingen worden op ten minste 1 meter afstand van het hoofdgebouw en op ten minste 1 meter afstand van de overige erfbebouwing gebouwd;
2. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 meter;
3. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt ten hoogste 4,5 meter;
4. in afwijking van het bepaalde onder 3 bedraagt de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen op of binnen een afstand van 2 m van de bouwperceelgrens ten hoogste 3 meter indien ingevolge figuur 3 in 1.391.391.37 nadelige verandering optreedt in de bezonningssituatie.
5. de bouwhoogte van een overkapping bedraagt ten hoogste 3 meter.

10.2.3 *Dakterrassen*

Voor dakterrassen, die nog niet aanwezig zijn tijdens de ter inzage legging van dit bestemmingsplan, gelden de volgende regels:

a. dakterrassen zijn toegestaan op de achtergevel en/of zijgevel van het hoofdgebouw en op aan- en uitbouw indien zowel de achtergevel als de zijgevel is gericht naar openbaar toegankelijk gebied;
b. dakterrassen zijn niet toegestaan aan de voorgevel van de woning;
c. de bouwhoogte van terrashekken ten behoeve van dakterrassen bedraagt ten hoogste 1,2 meter boven de vloer van het dakterras.

10.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde*

a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 meter.
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter.

10.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning nadere eisen stellen aan:

a. de situering van de voorgevels van hoofdgebouwen voor zover dit noodzakelijk is voor een goede uitvoering van het “beeldkwaliteitplan Hooghkamer”;

b. de situering van bouwpercelen voor zover dit noodzakelijk is voor een goede uitvoering van het in 10.1, onder d bedoelde voet- en/of fietspad.

~~10.3~~10.4 Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

a. het bepaalde in 10.2.3, voor zover dit noodzakelijk is voor een goede uitvoering van het plan, met dien verstande dat de afwijking alleen betrekking kan hebben op de gronden met de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - bouwen zonder bouwvlak";

b. het bepaalde in 10.1 onder c om vrijstaande woningen toe te staan op plaatsen zonder de aanduiding “specifieke vorm van wonen – afwijkend woningtype”, mits wordt voldaan aan de in 10.2 gegeven bouwregels ten aanzien van vrijstaande woningen en met dien verstande dat de afwijking alleen betrekking kan hebben op de gronden met de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - bouwen zonder bouwvlak";

c. het bepaalde in 10.2.1, onder e9 om toe te staan dat het hoofdgebouw bij vrijstaande woningen in één van de zijdelingse begrenzingen van het bouwperceel wordt opgericht, met dien verstande dat:

1. deze afwijking alleen kan worden toegepast op bouwpercelen die gesitueerd zijn aan de Jacoba van Beierenweg en niet kan worden toegepast aan de zijde van openbaar toegankelijk gebied;
2. de inhoud van de vrijstaande woning, in afwijking van het bepaalde in 10.2.1, onder e7, niet meer bedraagt dan 600 m^3;
3. wordt voldaan aan parkeergelegenheid op eigen terrein volgens de gemeentelijke parkeernota;
~~1.~~4. indien daardoor ook overigens geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

~~10.4~~10.5 Specifieke gebruiksregels

Aan huis gebonden beroepen mogen uitsluitend worden uitgeoefend met inachtneming van de volgende regels:

a. de woonfunctie blijft als primaire functie gehandhaafd;
b. de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen bedraagt ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning inclusief aan- en uitbouwen met een maximum van 50 m² met inachtneming van de volgende voorwaarden:
   1. ten behoeve van de activiteiten is voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
   2. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer;
   3. er vindt geen horeca en geen detailhandel plaats, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van het aan huis gebonden beroep.

~~10.5~~10.6 Afwijking van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.1 voor het toestaan van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten met in achtneming van de volgende regels:

a. de activiteiten worden door de bewoner uitgeoefend;
b. de woning behoudt in overwegende mate haar woonfunctie en heeft een ruimtelijke uitstraling, die met de woonfunctie in overeenstemming is;
c. de vloeroppervlakte ten behoeve van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen met een maximum van 50 m²:
d. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer;
e. ten behoeve van de activiteiten is voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
f. seksinrichtingen zijn niet toegestaan.

Artikel 11 Wonen - 3

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen - 3" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het wonen in gestapelde woningen met de mogelijkheid van aan-huis-gebonden beroepen;
b. onderwijs;
c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, perceelontsluitingen, tuinen en water
~~c.~~d. in afwijking van het bepaalde onder a. ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van wonen – afwijkend woningtype” tevens het wonen in vrijstaande, aaneengebouwde, geschakelde en twee-aaneengebouwde woningen.

11.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en hiervoor gelden de volgende regels:

11.2.1 *Hoofdgebouwen*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend in de vorm van gestapelde woningen, en in het geval als bedoeld in 11.1 onder d in de vorm van vrijstaande, aaneengebouwde, geschakelde en twee-aaneengebouwde woningen, binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding '~~maximale~~ 'maximum goot~~-~~ hoogte (m), ~~en~~ maximum bouwhoogte (m)' mogen ten hoogste de aangegeven goot- en bouwhoogten worden gerealiseerd.

Bouwen zonder bouwvlak

c. In afwijking van het bepaalde in 11.2.1 onder a mogen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding “specifieke bouwaanduiding - bouwen zonder bouwvlak”, hoofdgebouwen worden gerealiseerd in bestemmingsvlakken zonder een daarin aangegeven bouwvlak, met dien verstande dat:

1. het aantal woningen, in samenhang met de bepalingen in 9.2.1, onder g~~f~~ en 10.2.1, onder e maximaal ~~81~~ ~~210~~211 bedraagt;
2. het percentage sociale ~~huur~~woningen dat tot stand wordt gebracht minimaal ~~1,5~~3,~~5~~3,1% ~~en maximaal 2%~~ van het in 12.2.1 onder a genoemde aantal woningen bedraagt;
3. in afwijking van het bepaalde in 11.2.1, onder b, bedraagt de maximale goot- en bouwhoogte respectievelijk 10 meter en 12 meter en in het geval van vrijstaande, aaneengebouwde, geschakelde en twee-aaneengebouwde woningen respectievelijk 6,5 meter en 10,5 meter;
4. de inhoud van het hoofdgebouw bij aaneengebouwde woningen bedraagt maximaal 400 m3;
5. de inhoud van het hoofdgebouw bij vrijstaande woningen bedraagt maximaal 700 m3;
6. de inhoud van het hoofdgebouw bij geschakelde woningen en twee-aaneengebouwde woningen bedraagt maximaal 500 m3;
7. de afstand van het hoofdgebouw bij vrijstaande woningen tot de zijdelingse begrenzing van het bouwperceel bedraagt minimaal 2 meter;

8. de afstand van het hoofdgebouw bij geschakelde woningen en twee-aaneengebouwde woningen tot de zijdelingse begrenzing van het bouwperceel bedraagt aan één zijde minimaal 3 meter;

9. de afstand van de achtergevel van het hoofdgebouw bij vrijstaande woningen tot de naar de weg gekeerde zijde van het bestemmingsvlak bedraagt maximaal 16 meter;

10. de afstand van de achtergevel van het hoofdgebouw bij aaneengebouwde woningen tot de naar de weg gekeerde zijde van het bestemmingsvlak bedraagt maximaal 11 meter;

~~3.~~11. de afstand van de achtergevel van het hoofdgebouw bij geschakelde woningen en twee-aaneengebouwde woningen tot de naar de weg gekeerde zijde van het bestemmingsvlak bedraagt maximaal 12 meter;

~~4.~~12. ter plaatse van de aanduiding "~~maximaal~~ maximum aantal wooneenheden" mogen ten hoogste het aangegeven aantal woningen worden gerealiseerd.

11.2.2 *Erfbebouwing*

a. de gezamenlijke oppervlakte van aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen per bouwperceel bedraagt ten hoogste 50% van het zij- en achtererfgebied met een maximum van 100 m²;
b. de afstand van aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen tot bouwperceelsgrenzen bedraagt 0 meter of ten minste 1 meter.

Aan-/uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en -overkappingen

c. de gezamenlijke breedte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en -overkappingen, gemeten vanuit de zijgevel van het hoofdgebouw, bedraagt ter plaatse van de betreffende zijgevel ten hoogste 4 meter, met dien verstande dat in het geval van vrijstaande woningen als bedoeld in 11.1 onder d het bepaalde in 9.2.2, onder c geldt;
d. de gezamenlijke diepte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en -overkappingen, gemeten vanuit de achtergevel van het hoofdgebouw, bedraagt ter plaatse van de betreffende achtergevel ten hoogste 3 meter, met dien verstande dat in het geval van vrijstaande woningen als bedoeld in 11.1 onder d het bepaalde in 9.2.2, onder d geldt;
e. de goothoogte van aan- of uitbouwen bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,30 meter;
f. de bouwhoogte van aan- of uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen bedraagt ten hoogste 4,5 meter;
g. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,30 meter.

Vrijstaande bijgebouwen en overkappingen

h. vrijstaande bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan indien aan de volgende regels wordt voldaan:
   1. vrijstaande bijgebouwen en overkappingen worden op ten minste 1 meter afstand van het hoofdgebouw en op ten minste 1 meter afstand van de overige erfbebouwing gebouwd;
   2. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 meter;
   3. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt ten hoogste 4,5 meter;

4. in afwijking van het bepaalde onder 3 bedraagt de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen op of binnen een afstand van 2 m van de bouwperceelgrens ten hoogste 3 meter indien ingevolge figuur 3 in 1.391.391.37 nadelige verandering optreedt in de bezonningssituatie.
5. de bouwhoogte van een overkapping bedraagt ten hoogste 3 meter.

11.2.3 *Dakterrassen*

Voor dakterrassen, die nog niet aanwezig zijn tijdens de ter inzage legging van dit bestemmingsplan, gelden de volgende regels:

a. dakterrassen zijn toegestaan op de achtergevel en/of zijgevel van het hoofdgebouw en op aan- en uitbouw indien zowel de achtergevel als de zijgevel is gericht naar openbaar toegankelijk gebied;
b. dakterrassen zijn niet toegestaan aan de voorgevel van de woning;
c. de bouwhoogte van terrashekken ten behoeve van dakterrassen bedraagt ten hoogste 1,2 meter boven de vloer van het dakterras.

11.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde*

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 meter.
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter.

11.3 Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.2.3, voor zover dit noodzakelijk is voor een goede uitvoering van het plan, met dien verstande dat de afwijking alleen betrekking kan hebben op de gronden met de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - bouwen zonder bouwvlak".

11.4 Specifieke gebruiksregels

a. aan huis gebonden beroepen mogen uitsluitend worden uitgeoefend met inachtneming van de volgende regels:
   1. de woonfunctie blijft als primaire functie gehandhaafd;
   2. de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen bedraagt ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning inclusief aan- en uitbouwen met een maximum van 50 m² met inachtneming van de volgende voorwaarden:
      - ten behoeve van de activiteiten is voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
      - het gebruik heeft geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer;
      - er vindt geen horeca en geen detailhandel plaats, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van het aan huis gebonden beroep.
b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "onderwijs" mag de begane grond en de eerste bouwlaag van het woongebouw worden gebruikt voor onderwijs, kinderdagverblijven, naschoolse opvang, peuterspeelzalen en vergelijkbare functies, als bedoeld in 11.1, onder b.

Artikel 12 Woongebied - Uit te werken

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Woongebied - Uit te werken" aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor de volgende doeleinden:

a. wonen, al dan niet in combinatie met aan huis gebonden beroepen;
b. verkeers- en verblijfsactiviteiten
c. groenvoorzieningen;
d. speelvoorzieningen;
e. water en waterhuishouding;
f. maatschappelijke en culturele voorzieningen;
g. nutsvoorzieningen;
h. ondergrondse infrastructuur;
i. geluidsbeperkende voorzieningen.

12.2 Uitwerkingsregels

12.2.1 *Uitwerkingsregels - algemeen*

Burgemeester en wethouders werken het plan uit met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, lid b van de Wet ruimtelijke ordening en met inachtneming van de uitwerkingsregels in 12.2.2 t/m 12.2.9, met dien verstande dat:

a. in totaal in samenhang met het aantal woningen dat op basis van 9.2.1, onder g~~f~~, 10.2.1, onder e en 11.2.1, onder c wordt gerealiseerd, niet meer dan 850 woningen mogen worden geprojecteerd;
b. het totaal van de te projecteren sociale ~~huur- en koop~~woningen bedraagt niet minder dan 30% van het onder a genoemde aantal woningen;
c. de uitwerking vindt plaats met inachtneming van de beperkingen die voortvloeien uit de Wet geluidhinder, hetgeen betekent dat woningen en andere geluidgevoelige objecten mogen worden geprojecteerd, indien:
   1. uit akoestische berekeningen blijkt dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde, dan wel;
   2. burgemeester en wethouders hogere waarden als bedoeld in de Wet geluidhinder hebben vastgesteld of hebben laten vaststellen, dan wel;
   3. de woningen worden uitgerust met een permanent geluiddichte gevel.

12.2.2 *Uitwerkingsregels - deelgebied 1*

Binnen het gebied met de aanduiding "specifieke vorm van woongebied - 1" gelden de volgende uitwerkingsregels:

a. het te projecteren aantal woningen bedraagt maximaal 90;
b. het percentage sociale ~~huur~~woningen dat tot stand wordt gebracht bedraagt minimaal 4,2% ~~en maximaal 5%~~ van het in 12.2.1 onder a genoemde aantal woningen;
c. het percentage woningen dat via particulier opdrachtgeverschap tot stand wordt gebracht bedraagt minimaal 0,~~3~~9% ~~en maximaal 1%~~ van het in 12.2.1 onder a genoemde aantal woningen.

12.2.3 *Uitwerkingsregels - deelgebied 2*

Binnen het gebied met de aanduiding "specifieke vorm van woongebied - 2" gelden de volgende uitwerkingsregels:

a. het te projecteren aantal woningen bedraagt maximaal ~~143~~127;
b. het percentage sociale ~~huur~~woningen dat tot stand wordt gebracht bedraagt minimaal ~~2~~2,4% ~~en maximaal 3%~~ van het in 12.2.1 onder a genoemde aantal woningen;
c. het percentage woningen dat via particulier opdrachtgeverschap tot stand wordt gebracht bedraagt minimaal 0,~~35~~% ~~en maximaal 1%~~ van het in 12.2.1 onder a genoemde aantal woningen.
d. de uitwerking omvat het projecteren van minimaal 2.200 m^2 oppervlaktewater ten behoeve van de hoofdwaterstructuur.

12.2.4 *Uitwerkingsregels - deelgebied 3*

Binnen het gebied met de aanduiding "specifieke vorm van woongebied - 3" gelden de volgende uitwerkingsregels:

a. het te projecteren aantal woningen bedraagt maximaal ~~95~~93;
b. het percentage sociale ~~huur~~woningen dat tot stand wordt gebracht bedraagt minimaal ~~1~~2,4% ~~en maximaal 2%~~ van het in 12.2.1 onder a genoemde aantal woningen;
~~c. het percentage sociale koopwoningen dat tot stand wordt gebracht bedraagt minimaal 0,5% en maximaal 1% van het in 12.2.1 onder a genoemde aantal woningen;~~
~~d.~~c. het percentage woningen dat via particulier opdrachtgeverschap tot stand wordt gebracht bedraagt minimaal 0,3~~% en maximaal 1%~~ van het in 12.2.1 onder a genoemde aantal woningen;
~~e.~~d. de uitwerking omvat het projecteren van minimaal 540 m^2 oppervlaktewater ten behoeve van de hoofdwaterstructuur.

Opmerking [W21]: Let op deze is weer terug in het plan.

12.2.5 *Uitwerkingsregels - deelgebied 4*

Binnen het gebied met de aanduiding "specifieke vorm van woongebied - 4" gelden de volgende uitwerkingsregels:

a. het te projecteren aantal woningen bedraagt maximaal 25;
b. de uitwerking omvat het projecteren van minimaal 48 m^2 oppervlaktewater ten behoeve van de hoofdwaterstructuur.

12.2.6 *Uitwerkingsregels - deelgebied 5*

Binnen het gebied met de aanduiding "specifieke vorm van woongebied - 5" gelden de volgende uitwerkingsregels:

a. het te projecteren aantal woningen bedraagt maximaal ~~146~~145;
b. het percentage sociale ~~huur~~woningen dat tot stand wordt gebracht bedraagt minimaal 11,5% ~~en maximaal 10%~~ van het in 12.2.1 onder a genoemde aantal woningen;
~~c. het percentage sociale koopwoningen dat tot stand wordt gebracht bedraagt minimaal 2% en maximaal 3% van het in 12.2.1 onder a genoemde aantal woningen;~~

~~d.~~c. het percentage woningen dat via particulier opdrachtgeverschap tot stand wordt gebracht bedraagt minimaal ~~0,5~~0,4% ~~en maximaal 1%~~ van het in 12.2.1 onder a genoemde aantal woningen;

~~e.~~d. ten behoeve van maatschappelijke en culturele voorzieningen mogen voorzieningen worden gerealiseerd met een maximaal oppervlak van ~~1.195~~600 m^2.

12.2.7 *Uitwerkingsregels - deelgebied 6*

Binnen het gebied met de aanduiding "specifieke vorm van woongebied - 6" gelden de volgende uitwerkingsregels:

a. het te projecteren aantal woningen bedraagt maximaal 26;
b. het percentage woningen dat via particulier opdrachtgeverschap tot stand wordt gebracht bedraagt minimaal ~~0,5~~0,8% ~~en maximaal 1%~~ van het in 12.2.1 onder a genoemde aantal woningen.

12.2.8 *Uitwerkingsregels - deelgebied 7*

Binnen het gebied met de aanduiding "specifieke vorm van woongebied - 7" gelden de volgende uitwerkingsregels:

a. het te projecteren aantal woningen bedraagt maximaal ~~216~~112;
b. het percentage sociale ~~huur~~woningen dat tot stand wordt gebracht bedraagt minimaal ~~3~~2% ~~en maximaal 4%~~ van het in 12.2.1 onder a genoemde aantal woningen;
~~c. het percentage sociale koopwoningen dat tot stand wordt gebracht bedraagt minimaal 3% en maximaal 4% van het in 12.2.1 onder a genoemde aantal woningen;~~
~~d.~~c. het percentage woningen dat via particulier opdrachtgeverschap tot stand wordt gebracht bedraagt minimaal 1% ~~en maximaal 2%~~ van het in 12.2.1 onder a genoemde aantal woningen;
~~e.~~d. conform het bepaalde in 15.2 kunnen binnen het gebied dat is aangegeven met de aanduiding “geluidzone” geen woningen worden geprojecteerd, tenzij kan worden aangetoond dat voldaan wordt aan de normering van artikel 2.17 van het Activiteitenbesluit.

12.2.9 *Uitwerkingsregels - deelgebied 8*

Binnen het gebied met de aanduiding "specifieke vorm van woongebied - 8" gelden de volgende uitwerkingsregels:

a. het te projecteren aantal woningen bedraagt maximaal 21;
b. conform het bepaalde in 15.2 kunnen binnen het gebied dat is aangegeven met de aanduiding “geluidzone” geen woningen worden geprojecteerd, tenzij kan worden aangetoond dat voldaan wordt aan de normering van artikel 2.17 van het Activiteitenbesluit.

12.2.10 *Aanvullende uitwerkingsregels cluster van deelgebieden 1 t/m 3*

Met inachtneming van het bepaalde in 12.2.12, mag in afwijking van het bepaalde in:

a. 12.2.2, onder a;
b. 12.2.3, onder a;
c. 12.2.4, onder a,

worden afgeweken van het aantal woningen per deelgebied, ten behoeve van een uitwisseling van de te projecteren woningen per cluster van deelgebieden.

12.2.11 *Aanvullende uitwerkingsregels cluster van deelgebieden 4 t/m 8*
Met inachtneming van het bepaalde in 12.2.12, mag in afwijking van het bepaalde in:
a. 12.2.5, onder a;
b. 12.2.6, onder a;
c. 12.2.7, onder a;
d. 12.2.8, onder a;
e. 12.2.9, onder a,
worden afgeweken van het aantal woningen per deelgebied, ten behoeve van een uitwisseling van de te projecteren woningen per cluster van deelgebieden.

12.2.12 *Toepassing aanvullende uitwerkingsregels*
Toepassing van de aanvullende uitwerkingsregels als bedoeld in 12.2.10 en 12.2.11 is slechts mogelijk voor zover dit noodzakelijk is voor een goede uitvoering van het plan, met dien verstande dat:
a. het maximaal aantal woningen binnen de clusters van deelgebieden niet wordt overschreden;
b. de percentages voor sociale ~~huur- en koop~~woningen, alsmede particulier opdrachtgeverschap binnen de clusters van deelgebieden gehandhaafd blijven;
c. de uitwerkingsmogelijkheden voor aangrenzende gronden binnen de deelgebieden niet worden beperkt.

12.3 Bouwregels

Zolang en voor zover een uitwerkingsplan, als bedoeld in artikel 3.6, lid 1, sub b van de Wet ruimtelijke ordening, niet in werking is getreden, is het verboden gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde en andere werken te realiseren ten behoeve van de in 12.1 bedoelde doeleinden.

12.4 Wijzigingsbevoegdheid

12.4.1 *Wijziging maximaal aantal woningen*
Burgemeester en wethouders zijn op basis van artikel 3.6, lid 1, sub a van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd de uitwerkingsregel uit 12.2.1, onder a te wijzigen, zodat in totaal in samenhang met het aantal woningen dat op basis van 9.2.1, onder g~~f~~, 10.2.1, onder e en 11.2.1, onder c wordt gerealiseerd, niet meer dan 900 woningen mogen worden geprojecteerd.

12.4.2 *Toepassing wijzigingsbevoegdheid*
Burgemeester en wethouders passen de bevoegdheid uit 12.4.1 is slechts toe voor zover dit noodzakelijk is voor een goede uitvoering van het plan, met dien verstande dat:
a. de woningmarkttechnische noodzaak kan worden aangetoond;

b. de percentages voor sociale ~~huur- en koop~~woningen, alsmede particulier opdrachtgeverschap binnen de clusters van deelgebieden, als bedoeld in 12.2.10 en 12.2.11, gehandhaafd blijven;
c. de uitwerkingsmogelijkheden voor aangrenzende gronden binnen de deelgebieden niet worden beperkt;
d. de gemeenteraad zich heeft uitgesproken over de motivering van de onder a t/m c genoemde aspecten.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 13 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 14 Algemene bouwregels

14.1 Overschrijding bouw- en maatvoeringsgrenzen

De bouw- en maatvoeringsgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door:

a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), liftschachten, galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 meter bedraagt;
b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 meter bedraagt;
c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1 meter bedraagt.

14.2 Ondergronds bouwen en aanleggen

14.2.1 *Ondergrondse werken, geen bouwwerk zijnde*

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen bepalingen, geen beperkingen.

14.2.2 *Ondergrondse bouwwerken*

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken, gelden de volgende bepalingen, tenzij in de regels anders is opgenomen:

a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitende toegestaan binnen het bouwvlak;
b. de ondergrondse bouwdiepte van de ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter beneden maaiveld;
c. bij het berekenen van de bebouwingspercentages, of van het maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen.

14.2.3 *Afwijking voor ondergronds bouwen*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 14.2.2 voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder maaiveld onder de voorwaarde dat de waterhuishouding niet ontoelaatbaar wordt verstoord.

14.3 Bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen

a. Voor een bestaand bouwwerk waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
   1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, als ten hoogste toelaatbaar mogen worden aangehouden;
   2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, als ten minste toelaatbaar mogen worden aangehouden;
b. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.

Artikel 15 Algemene aanduidingsregels

15.1 Evenemententerrein

Ter plaatse van de aanduiding "overige zone - evenemententerrein" is het toegestaan de gronden en bouwwerken, in afwijking van het bepaalde in hoofdstuk 2 van deze regels, te gebruiken voor evenementen.

15.2 Geluidzone

Binnen het gebied dat is aangegeven met de aanduiding “geluidzone” gelden conform het bepaalde in artikel 2.17 van het Activiteitenbesluit beperkingen voor de realisering van woningen, één en ander als gevolg van de bedrijfsvoering op het perceel Jacoba van Beierenweg 118b (jongerencentrum @Hok).

Artikel 16 Algemene afwijkingsregels

16.1 Overschrijding bouwgrenzen

Het bevoegd gezag kan -tenzij hiervoor op grond van hoofdstuk 2 al een omgevingsvergunning kan worden verleend- een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de regels voor overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 meter bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot. Deze omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 17 Algemene wijzigingsregels

17.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen op grond van artikel 3.6, lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

Artikel 18 Algemene procedureregels

18.1 Procedure uitwerkings- en wijzigingsbevoegdheid

Op de voorbereiding van een besluit tot uitwerking en/of wijziging op grond van deze regels is de procedure van artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing.

Artikel 19 Overige regels

19.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen, waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van de vaststelling van het plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 20 Overgangsrecht

20.1 Bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het bestemmingsplan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk met maximaal 10%.

c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

20.2 Gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Het bepaalde in onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 21 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als "Regels van het bestemmingsplan Hooghkamer 2011" en "Regels van het bestemmingsplan Hooghkamer 2011, 1e herziening ".

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad der gemeente Teylingen, gehouden op .....

...., voorzitter

...., griffier

Bijlage 1

Staat van Horeca-activiteiten

Inrichting	Omschrijving	Categorie
Hieronder worden in ieder geval verstaan: snackbar; ijssalon; automatiek; snelbuffet; lunchroom; kantine; bedrijfsrestaurant.	Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van ter plaatse bereide kleine etenswaren, al dan niet voor consumptie ter plaatse.	1
Hieronder worden in ieder geval verstaan: grillroom; restaurant; eetcafé; fastfood-restaurant; crêperie; pizzeria; bistro.	Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse gecombineerd met het verstrekken van al dan niet alcohol houdende dranken. Het accent ligt op het verstrekken van ter plaatse bereide maaltijden.	2a
Hieronder worden in ieder geval verstaan: bar; café; theehuis; koffiehuis; cafetaria.	Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van al dan niet alcohol houdende dranken, al dan niet gecombineerd met kleine etenswaren voor consumptie ter plaatse. Het accent ligt op de verstrekking van dranken.	2b
Hieronder wordt in ieder geval verstaan: discotheek; bar-dancing; zaalverhuur/ party-centrum[1]	Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het bedrijfsmatig ten gehore brengen van muziek en het geven van gelegenheid tot dansbeoefening, alsmede de verstrekking van (alcoholhoudende) dranken ter plaatse, al dan niet met levende muziek en al dan niet met kleine etenswaren.	3

[1] Regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek- en dansevenementen, in tegenstelling tot zaalverhuur voor congressen en seminars.

Analoge verbeelding

RU/RO Best. plannen opst.

Gemeente Teylingen
Gereg. d.d. 12 NOV 2013
Reg.nr.

A.M. van Schooten
Componistenlaan 240
2215 ST Voorhout

Aantekenen

Aan gemeente Teylingen
Postbus 149
2215 ZJ Voorhout

Datum : 8 november 2013

Onderwerp : Zienswijze bestemmingsplan "Hooghkamer 2011, 1e herziening"

Geacht College van B en W,

Voor onze zienswijze verwijzen wij naar onze zienswijze van 27 nov. 2010. Met name naar het laatste stuk, wat begint met "Ons standpunt is:" Daar staat heel helder dat wij kunnen instemmen met een fietspad / calamiteitenpad. (brandweer, ambulance) Wij behouden onze huidige ontsluiting op de Componistenlaan.
Dit alles op een zodanige wijze dat het ook verkeerstechnisch veilig is.

Maar onlangs is er een fietspad en voetpad aangelegd parallel aan de Componistenlaan, waardoor onze ontsluiting op de Componistenlaan ernstig wordt belemmerd, en wat bovendien gevaarlijk is. Wij hebben hierover contact gehad met de gemeente, maar tot nu toe is er niets aan gedaan. Het fietspad en voetpad liggen dusdanig hoog ten opzichte van de Componistenlaan, en de weg naar ons huis, dat er een hoogteverschil is van ongeveer 60 cm.! Bovendien is er een gevaarlijke rand, wat het gevaarlijk maakt de weg naar ons huis in te draaien. Met name in het donker leidt dit tot gevaarlijke situaties. Maar ook overdag is het gevaarlijk. De postbode is reeds gevallen. Wij stellen hier heel duidelijk dat wij de gemeente aansprakelijk zullen stellen voor alle schade voortkomend uit deze gevaarlijk aangelegde inrit. (Zowel letselschade, als schade aan auto, fiets, etc.) In het hele dorp worden er aanpassingen gedaan om ouderen en rolstoelgebruikers op een veilige manier gebruik te laten maken van fiets- en voetpaden, d.m.v. verlagingen en dergelijke. Ook bij de onlangs opnieuw ingerichte Jacoba van Beierenweg zijn de inritten op een veilige en nette manier aangelegd. Maar onze inrit wordt thans een hindernisbaan van 60 cm hoog! Wij zijn op leeftijd (72 en 65 jaar) en hebben hier grote moeite mee. Het argument van de gemeente dat in de toekomst, als het plan voltooid is, alles zo hoog komt te liggen, rechtvaardigt niet dat wij tot die tijd ons met deze gevaarlijke inrit moeten behelpen. Wij willen dus dat de inrit hersteld wordt in oude staat, d.w.z. gelijkvloers.
Op de door u meegestuurde bijlage, nr. 15, op blz. 119, wordt duidelijk aangegeven dat het fietspad onderbroken word door de inrit, in plaats van andersom, zoals thans het geval is.

Een ander punt van aandacht is het volgende. Wij willen graag **tijdig** geïnformeerd worden over voor ons relevante zaken bij de ontwikkelingen in het plan Hooghkamer. Wij bedoelen hiermee aanleg van geluidswal bij het spoor, bouwverkeer, aan en afvoerroutes van bouwverkeer, voor zover dat voor ons van belang is.
Tot slot het volgende. Wij beseffen dat rondom onze woning allerlei bouwactiviteiten gaan plaatsvinden in de komende jaren. Wij verzoeken de gemeente met klem om ook rekening te houden met de mensen die in dit gebied wonen, met name op gebied van veiligheid.

Hoogachtend,

A.M. van Schooten

Aan gemeente Teylingen
Postbus 149
2215 ZJ
Voorhout



A v. Schooten

2215 St 240

Max Sedelaar
makelaars
Componistenlaan 71
(t.o. NS-station Voorhout)
Postbus 147
2215 ZJ Voorhout
Tel. (0252) 21 42 43
Fax (0252) 21 19 11
E-mail info@maxsedelaar.nl
Site www.maxsedelaar.nl

Gemeente Teylingen
T.a.v. de Gemeenteraad
Postbus 149
2215 ZJ VOORHOUT

Voorhout, 13 november 2013

Betreft: Zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan "Hooghkamer 2011, 1e herziening"

Geachte Raad,

Namens de heer Daan Jansze, eigenaar van het perceel bouwgrond gelegen aan de Jacoba van Beierenweg , tussen de nummers 120 en 122 te Voorhout, meld ik u het volgende.

In het huidige ontwerp bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming WII (2-onder-1-kapwoning). Gezien de prijs die voor het perceel in de huidige markt te realiseren zou zijn en de exploitatiebijdrage die aan de gemeente Teylingen dient te worden afgedragen, is het voor de eigenaar niet interessant om het perceel te verkopen.

Het verzoek is dan ook om de huidige kavel te splitsen in 2 kavels met een breedte van 10,2 meter en 10,6 meter met een bestemming voor beide kavels voor WI, alsmede de mogelijkheid om de te bouwen woonhuizen op de kavelgrens te bouwen.

Hopend op positief antwoord uwerzijds.

Met vriendelijke groet,

W. Luining
NVM Makelaar o.g.

Inloopbijeenkomst ontwerpbestemmingsplan 'Hooghkamer 2011, 1e herziening' en ontwerpexploitatieplan 'Hooghkamer 2011, 1e herziening' woensdag 30 oktober 2013

Aanleveren in daarvoor bestemde doos
(of uiterlijk 20 november 2013 *per e-mail of per post)*

Naam: Daan Jansze

Adres: Oude Herenweg 16 B

Postcode en woonplaats: 2215 RZ Voorhout

Telefoon: 06-53113911

E-mail: daan@janszemail.nl

Mijn zienswijze op (a.u.b. aankruisen wat van toepassing is)

- [x] het ontwerpbestemmingsplan 'Hooghkamer 2011, 1e herziening'
  en/of
- [ ] het ontwerpexploitatieplan 'Hooghkamer 2011, 1e herziening':

Aan de gemeente Teylingen
t.a.v. de gemeenteraad
Postbus 149
2215 ZJ Voorhout

Voor nadere toelichting zie achterzijde

gemeente
TEYLINGEN

Postbus 149
2215 ZJ Voorhout
gemeente@teylingen.nl
www.teylingen.nl
T 0252 – 783 300
F 0252 – 783 599

Bestuurscentrum
Raadhuisplein 1
Voorhout

Gemeentekantoor
Wilhelminalaan 25
Sassenheim

Max Sedelaar
makelaars
Componistenlaan 71 (t.o. NS-station Voorhout)
Postbus 147
2215 ZJ Voorhout
Tel. (0252) 21 42 43
Fax (0252) 21 19 11
E-mail info@maxsedelaar.nl
Site www.maxsedelaar.nl

Gemeente Teylingen
T.a.v. de Gemeenteraad
Postbus 149
2215 ZJ VOORHOUT

Voorhout, 13 november 2013

Betreft: Zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan "Hooghkamer 2011, 1e herziening"

Geachte Raad,

Bijgaand treft u aan een kaartje, waarop vermeld een herverkaveling van de percelen gelegen aan de Jacoba van Beierenweg tussen nummers 122 en 128 A te Voorhout (familie Jansze).
In het oorspronkelijke plan zijn in het ontwerpbestemmingsplan op het linkergedeelte 4 kavels voor WII opgenomen (2-onder-1-kapwoningen) en 1 kavel voor WI (vrijstaande woning). In het rechter gedeelte 2 kavels voor WII en 1 kavel voor WI.

Namens familie Jansze verzoek ik u om zowel de verkaveling als de bestemming te wijzigen, zoals op bijgaande kaart is aangegeven, alsmede om de mogelijkheid te scheppen, in afwijking van de huidige bouwregels, de te bouwen vrijstaande woonhuizen op de erfgrens te realiseren.

In de praktijk is gebleken dat het voor verkoop van 2-onder-1-kapwoningen zeer moeilijk is kopers te vinden die in de P.O. sfeer hier een woning willen realiseren.

Hopend op positief antwoord uwerzijds.

Met vriendelijke groet,

W. Luining
NVM Makelaar o.g.


Gemeente Teylingen
Hooghkamer
Datum 28-10-2013 Schaal 1:500 op A3
4933
4565
2682
4163
N
W
E
S
M1
M2
WT
13,9
17,4 m
20,5 m
10 m
Legenda
ROGEO

Inloopbijeenkomst ontwerpbestemmingsplan 'Hooghkamer 2011, 1e herziening' en ontwerpexploitatieplan 'Hooghkamer 2011, 1e herziening' woensdag 30 oktober 2013

Aanleveren in daarvoor bestemde doos
(of uiterlijk 20 november 2013 *per e-mail of per post)*

Naam: JP Jansze

Adres: Vinkenweg 21C

Postcode en woonplaats: 2231 NP Rijnsburg

Telefoon: 06-53784409

E-mail: janszejp@zigzo.nl

Mijn zienswijze op (a.u.b. aankruisen wat van toepassing is)

- [x] het ontwerpbestemmingsplan 'Hooghkamer 2011, 1e herziening'
  en/of
- [ ] het ontwerpexploitatieplan 'Hooghkamer 2011, 1e herziening':

Aan de gemeente Teylingen
t.a.v. de gemeenteraad
Postbus 149
2215 ZJ Voorhout

Voor nadere toelichting zie achterzijde

gemeente TEYLINGEN

Postbus 149
2215 ZJ Voorhout
gemeente@teylingen.nl
www.teylingen.nl
T 0252 – 783 300
F 0252 – 783 599

Bestuurscentrum
Raadhuisplein 1
Voorhout

Gemeentekantoor
Wilhelminalaan 25
Sassenheim

Van: marco.jansze@nl.pwc.com
Verzonden: dinsdag 19 november 2013 12:08
Aan: Gemeente Teylingen
CC: anthoniejansze@gmail.com; jpjansze@nem.nl; Menzo Kwint; info@adriaansevastgoed.nl
Onderwerp: Aanvulling zienswijze ontwerpestemmingsplan Hooghkamer 2011 1e herziening

Urgentie: Hoog

Bijlagen: Scanned from a Xerox multifunction device001.pdf; brief zienswijze herverkaveling fam. Jansze.pdf; zienswijze familie Jansze.pdf; kaart herverkaveling familie Jansze.pdf

De gemeente Teylingen
Tav de Gemeenteraad
Postbus 149
2215 ZJ Voorhout

gemeente@teylingen.nl

Per email en in de daarvoor bestemde doos

Voorhout, 19 november 2013

Re: aanvulling zienswijze ontwerpbestemmingsplan “Hooghkamer 2011, 1e herziening”

Geachte Raad,

In aanvulling op de zienswijze betreffende onze percelen langs de Jacoba van Beierenweg 122 en 128a die wij via makelaar W. Luining van Max Sedelaar Makelaars bij brief van 13 november 2013 hebben ingediend zouden wij graag navolgende wijzigingen doorgevoerd hebben op het perceel met de oude boerderij. Te weten:

- De mogelijkheid om bestaande schuren/bebouwing buiten het aangegeven bouwvlak om te zetten naar wonen, dan wel het bestaande bouwvlak fors te vergroten.
- De mogelijkheid om meerdere woningen toe te laten op het perceel.
- De mogelijkheid voor zorg functies op het perceel.

De motivering voor bovengenoemde zienswijze is gelegen in het feit dat wij denken dat, gelet op de grootte van het perceel, meerdere woningen op het perceel probleemloos passen en dat de locatie zich goed zou kunnen lenen voor een zorg complex. Wij menen bovendien dat met deze aanpassingen geen afbreuk wordt gedaan aan de voorgestane kwaliteit van Hooghkamer, integendeel zelfs.

Zeer gaarne komen wij een toelichting geven en/of zouden wij met u hierover een afspraak willen maken teneinde concreet eea op het perceel te kunnen bespreken en in te vullen.

Wij willen tenslotte ons de mogelijkheid voorbehouden om dien aangaand nadere aanvullingen enz. mee te geven.

Met vriendelijke groeten,

Mede namens mijn moeder en mijn broers

Marco Jansze

PS Voor de goede orde ontvangt u bijgaand (nogmaals) de eerder ingediende zienswijze van 13 november 2013 (formulier, brief, annex en kaart)

'PwC' is the brand under which PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. (Chamber of Commerce 34180285), PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V. (Chamber of Commerce 34180284), PricewaterhouseCoopers Advisory N.V. (Chamber of Commerce 34180287), PricewaterhouseCoopers Compliance Services B.V. (Chamber of Commerce 51414406), PricewaterhouseCoopers Pensions, Actuarial & Insurance Services B.V. (Chamber of Commerce 54226368), PricewaterhouseCoopers B.V. (Chamber of Commerce 34180289) and other companies operate and provide services.
These services are governed by General Terms & Conditions ('algemene voorwaarden'), which include provisions regarding our liability.
Purchases by these companies are governed by General Terms and Conditions of Purchase ('algemene inkoopvoorwaarden').
At www.pwc.nl more detailed information on these companies is available, including these General Terms and Conditions and the General Terms and Conditions of Purchase, which have also been filed at the Amsterdam Chamber of Commerce.

The contents of this e-mail and attachments, if any, is confidential and only intended for the person(s) to which it is addressed. If you receive this e-mail in error then we kindly request you to inform the sender thereof immediately, and to delete the e-mail and the attachments without printing, copying or distributing any of those.
The publication, copying whole or in part or use or dissemination in any other way of the e-mail and attachments by others than the intended person(s) is prohibited.
PwC cannot guarantee the security of electronic communication and is not liable for any negative consequence of the use of electronic communication, including but not limited to, damage as a result of in or non-complete delivery or delay in delivery of any e-mail; the text of the e-mail as sent is decisive.

Van: Hanekamp, Gert-Jan [GHanekamp@heijmans.nl]
Verzonden: dinsdag 19 november 2013 16:00
Aan: Gemeente Teylingen
Onderwerp: Zienswijze ontwerpexploitatieplan Hooghkamer, 1e herziening.
Geachte leden van de raad,

Via deze weg maken wij onze zienswijze kenbaar op het “ontwerpexploitatieplan Hooghkamer, 1e herziening”. Onze zienswijzen op het “ontwerpbestemmingsplan Hooghkamer, 1e herziening” ontvagt u separaat.

Zienswijze

- Onze zienswijze beperkt zich tot de opmerking dat de hoeveelheid openbare verlichting, waarmee in de exploitatieopzet rekening is gehouden, ons als erg weinig in aantal overkomt. De hoeveelheid ligt ruim onder de bij ons bekende normen, zeker wanneer rekening gehouden wordt met de gemeentelijke duurzaamheidsambities, die de toepassing van andersoortige verlichting (LED) met zich mee kunnen brengen. Het is dan ook aanbevelingswaardig de hoeveelheden te controleren en te onderbouwen waarom met de opgenomen hoeveelheid zou kunnen worden volstaan.
  Terra Ontwikkeling is in beginsel zelfrealistor van de secundaire infrastructuur op haar gronden (dat is uitgangspunt van het exploitatieplan en de tussen Terra Ontwikkeling en de gemeente Teylingen gesloten posterieure grondexploitatieovereenkomst). De door Terra Ontwikkeling te maken kosten worden in mindering gebracht op de door haar te betalen exploitatiebijdrage, maar daarbij geldt dat hetgeen in het exploitatieplan is opgenomen als maximum. Om die reden hechten wij er belang aan, dat de opgenomen hoeveelheden realistisch zijn.

Met vriendelijke groeten,
Terra Ontwikkeling CV
voor deze Terra Ontwikkeling Beheer BV

Gert-Jan Hanekamp
Directeur

Email ghanekamp@heijmans.nl
Telefoon: Mobiel: +31(0)6 5155 83 86
Postadres: Postbus 2 | 5240 BB | Rosmalen
Bezoekadres: Graafsebaan 65 | 5248 JT | Rosmalen

The information contained in this e-mail communication is solely intended for the person/legal person to whom it is/has been sent, and as it may contain information of a personal or confidential nature, it may not be made public by virtue of law, regulations or agreement. If someone other than the intended recipient should receive or come into possession of this e-mail communication, he/she will not be entitled to read, disseminate, disclose or duplicate it. If you are not the intended recipient, you are requested to inform Heijmans N.V. of this by telephone (phone number: +31 (0)73 543 51 11) immediately, and to destroy the original e-mail communication. Heijmans N.V. shall not be liable for the correct and complete transmission of the contents of a transmitted e-mail, or for any delay in its receipt.
This e-mail message does not create any contractual obligations for Heijmans N.V. Chamber of commerce 16004309.

Bestemmingsplannen (Opstelling)
Toevoegen aan 93537

Bericht griffie

TERRA ONTWIKKELING

De gemeenteraad van Teylingen
Postbus 149
2215 ZJ Voorhout

Betreft: zienswijze op ontwerpbestemmingsplan Hooghkamer 2011, 1e herziening

Rotterdam, 20 november 2013,

Geachte leden van de raad,

Met ingang van 10 oktober 2013 ligt gedurende zes weken het ontwerpbestemmingsplan Hooghkamer 2011, 1e herziening ter inzage. Hierbij, en derhalve tijdig, maken wij gebruik van de mogelijkheid tot het naar voren brengen van zienswijzen.

Inleiding

Terra Ontwikkeling CV is betrokken bij de planontwikkeling van het gebied Hooghkamer. Terra Ontwikkeling ontwikkelt thans in de tweede fase van Hooghkamer een aantal aaneengesloten, geschakelde en vrijstaande woningen. In nauw overleg met uw gemeente zijn de bouwplannen in de afgelopen periode tot stand gekomen en afgerond. De door ons - op grond van de tussen ons en uw gemeente gesloten posterieure grondexploitatieovereenkomst - uitgewerkte voorlopige en definitieve stedenbouwkundige deelplannen zijn geaccepteerd; inmiddels hebben wij het inrichtingsontwerp voor de openbare ruimte ter toetsing en acceptatie aangeboden. De door ons voorgenomen woningen, 86 stuks, hebben de toets van de stedenbouwkundige supervisie doorlopen.

Voor een deel van deze woningen – 25 stuks - is de verkoop inmiddels gestart. Ook hebben wij aan een lokale corporatie een concrete aanbieding gedaan, als ook aan een partij die actief is op het vlak van huurwoningen in de vrije sector.

De woningen in dit plandeel van Hooghkamer waren in het eerder vastgestelde bestemmingsplan Hooghkamer 2011 voorzien van een 'nader uit te werken' bestemming. In de 1e herziening – zoals deze nu ter inzage ligt - zijn de geprojecteerde woningen voorzien van een directe bouwtitel met een hoger detailniveau. Wij constateren dat de bouwregels van het ontwerpbestemmingsplan Hooghkamer 2011, 1e herziening de beoogde realisatie van de bovengenoemde woningen op onderdelen niet mogelijk maakt. Dit terwijl het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan juist het concrete bouwvoornemen zou moeten faciliteren. Wij gaan er vanuit dat de strijdigheid met het ontwerpbestemmingsplan onbedoeld is en dat de onderhavige zienswijzeprocedure is bedoeld om dergelijke onvolkomenheden te corrigeren. Strijd met het ontwerpbestemmingsplan zal leiden tot onnodige en niet aanvaardbare vertraging van de realisering van de bouwplannen.

Terra OntwikkelingC.V.
Graafsebaan 65, 5248 JT Rosmalen. Postbus 2, 5240 Rosmalen
Telefoon +31 (0)73 543 51 11. Fax +31 (0)73 543 59 01
F.van Lanschot Bankiers 22.69.88.511 (IBAN NL30 FVLB 0226 9885 11, BIC FVLBNL22)
Handelsregister 17228688. BTW NL 8196.18.500.B.01
Terra Ontwikkeling is een samenwerkingsverband van NIBC Grondwaarde Fonds en Heijmans Vastgoed

Bij de vergunningen in fase 1a van Hooghkamer, dat in het bestemmingsplan Hooghkamer 2011 een rechtstreekse bouwtitel kent, is de kruimelgevallenregeling toegepast om – de in onze ogen – onvolkomenheden te repareren. In de evaluatie van deze gang van zaken in de Stuurgroep Hooghkamer, die is ingesteld in het kader van de eerdergenoemde posterieure grondexploitatieovereenkomst, is geconstateerd dat dit niet de schoonheidsprijs heeft verdiend en dit in de vervolgfasen zoveel als mogelijk vermeden dient te worden.

Naast het feit dat het ontwerpbestemmingsplan Hooghkamer 2011, 1e herziening onze bouwplannen niet direct faciliteert, zijn wij tevens van mening dat het ontwerpbestemmingsplan in zijn algemeenheid te weinig flexibiliteit biedt en daardoor een nadere uitwerking van de bouwplannen op onderdelen, conform de gewenste beeldkwaliteit, mogelijk onnodig in de weg staat.

Onze zienswijzen richten zich tegen de bestemmingen W-2 en T (alsmede de in deze bestemmingen opgenomen specifieke aanduidingen) voor zover het de gronden van de ontwikkeling van Terra Ontwikkeling CV betreft (zie bijlage 1).

Toets bouwplannen

Wij hebben onze voornoemde woningontwerpen getoetst aan het ontwerpbestemmingsplan Hooghkamer 2011, 1e herziening. Navolgend lichten wij de door ons geconstateerde strijdigheden toe, met daarbij het verzoek om het ontwerpbestemmingsplan zodanig aan te passen, dat de bouwplannen passend en rechtstreeks – dat wil zeggen zonder gebruik te maken van afwijkingsregels - vergunbaar zijn.

Ten aanzien van het meest oostelijk gelegen bouwblok (aangeduid met de letter A op bijlage 1) constateren wij dat de opgenomen maximale bouwhoogte van 10,5 meter, niet volstaat. De hoogste bouwhoogte in het overeengekomen bouwplan bedraagt 11,5 meter. Ook hebben de woningen (aan te merken als geschakelde woning en twee-aaneengeschkelde woningen) een grotere inhoud (circa 700m^3 en 550m^3) dan is toegestaan op basis van de regels. Wij verzoeken u deze hogere bouwhoogte op de verbeelding op te nemen en de maximale inhoudsmaat aan te passen zodat het bouwplan past in het bestemmingsplan. Overigens merken wij nog op dat in artikel 4.5 onder sub 'g' een inhoudsmaat in meters is opgenomen, waar m^3 worden bedoeld.

Ten aanzien van de woningen die 'rug –aan- rug' zijn gesitueerd (aangeduid met de letter B op bijlage 1) merken wij op dat de voorgeschreven bouwhoogte voor dit plandeel eveneens niet volstaat. De bouwhoogte van het bouwplan, zoals met uw gemeente overeengekomen bij de totstandkoming van de ontwerpen en de supervisietoets, bedraagt 11.5 meter. Wij verzoeken u deze maat in het bestemmingsplan mogelijk te maken.

Daarnaast zijn wij van mening dat de regels van het bestemmingsplan Hooghkamer 2011 bij dit woningtype (letter B op bijlage 1), niet voldoen voor wat betreft de in het bouwplan opgenomen bebouwing tussen de bergingen onderling en tussen de woning en de berging, in de bestemming 'Tuin'. Deze 'pergola-achtige' bouwwerken kunnen worden aangemerkt als een erfafscheiding en zouden derhalve strijdig met het bestemmingsplan zijn.

Verzocht wordt hiervoor de regeling van de 1e herziening zo aan te passen en aan te vullen dat het overeengekomen bouwplan passend en rechtstreeks vergunbaar is.

Ten aanzien van de aan de westzijde geprojecteerde woningen (aangeduid met de letter C op bijlage 1) geldt dat voor een aantal daarvan de voorgeschreven maximale goothoogte wordt overschreden. Dit woningtype is deels voorzien van een zogenaamde opgetrokken goot. Daarnaast merken wij op dat de woningen een inhoud hebben van bijna 500m^3 zodat de regels uitsluitend volstaan indien dit woningtype als aaneengeschakeld wordt beschouwd.

Verzocht wordt de regels en/of verbeelding van de 1^e herziening van het bestemmingsplan hierop aan te passen zodat het overeengekomen bouwplan rechtstreeks kan worden vergund.

Flexibiliteit

Het bestemmingsplan Hooghkamer 2011 én van het ontwerpbestemmingsplan Hooghkamer 2011, 1^e herziening bevatten in de rechtstreeks bestemde plandelen een veelheid aan gedetailleerde bouwregels. In deze tijd waarin de markt vraagt om maatwerk, en voortgang van een ontwikkeling essentieel is, kunnen flexibiliteitsbepalingen niet worden gemist. Wij verzoeken u daarom nadrukkelijk om bij de vertaling van bovengenoemde bouwplannen in de 1^e herziening– naast het direct mogelijk maken van de bouwplannen- tevens de nodige flexibiliteit in te bouwen, bijvoorbeeld door in de 1^e herziening aanvullende afwijkingsbepalingen op te nemen voor het overschrijden van de verschillende bouwregels.

Tevens wordt verzocht artikel 17 van het bestemmingsplan Hooghkamer 2011 zodanig aan te passen dat voor de daarin beschreven afwijkingen niet een afzonderlijke procedure nodig is. Hiertoe kan de wijzigingsbevoegdheid – door middel van het opnemen daarvan in de voorliggende 1^e herziening - worden omgezet naar een (algemene) afwijkingsbepaling, nu het gaat om geringe afwijkingen van bestemmingsgrenzen. Ook een afwijkingsregel biedt ruimte voor een belangenafweging, echter zonder afzonderlijke juridische procedure.

Tot slot

De regels van het bestemmingsplan Hooghkamer 2011 en van het ontwerpbestemmingsplan Hooghkamer 2011, 1^e herziening bevatten een aantal gedetailleerde bouwregels, die op onderdelen ruimte voor interpretatie geven. Los van bovenstaande – door ons geconstateerde - concrete onvolkomenheden in het ontwerpbestemmingsplan, verzoeken wij u daarom in reactie op onze zienswijze – en derhalve vóór de vaststelling - ook zelfstandig een gedetailleerde toets uit te voeren op onze bouwplannen zoals bijgevoegd. Voorkomen moet worden dat interpretatieverschillen ertoe zouden leiden dat de ontwikkeling stagneert omdat alsnog in een later stadium aparte procedures moeten worden gevoerd of het bestemmingsplan onvoldoende flexibel is om bouwplannen binnen de gewenste beeldkwaliteit te ontwikkelen.

Wij vertrouwen erop dat onze vergevorderde bouwplannen, die in samenspraak met de gemeente tot stand zijn gekomen, alsnog rechtstreeks in het (ontwerp)bestemmingsplan van de 1e herziening mogelijk worden gemaakt. Zo nodig of desgewenst geven wij graag een nadere toelichting op onze zienswijzen.

Met vriendelijke groet

Terra Ontwikkeling CV,

voor deze Terra Ontwikkeling Beheer BV

Ben de Valois

Bijlagen:

Bijlage 1, overzicht
Bijlage 2, A-woningen
Bijlage 3, B-woningen
Bijlage 4, C-woningen

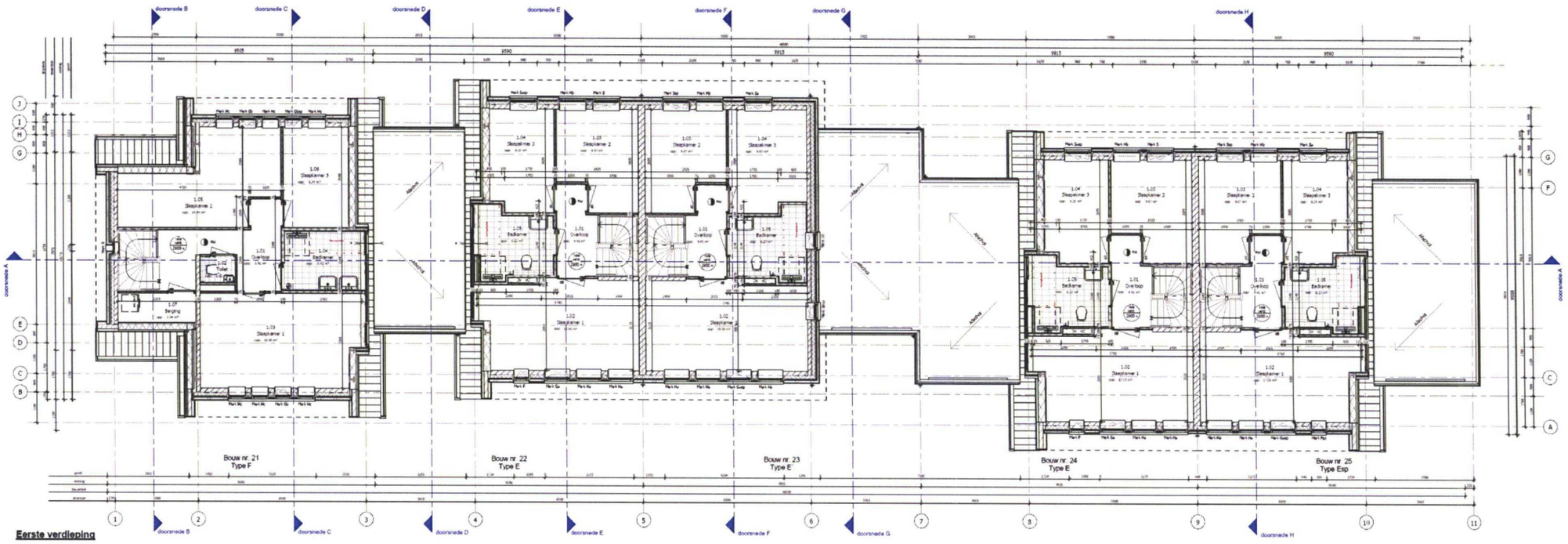
Bijlage 1 bij brief



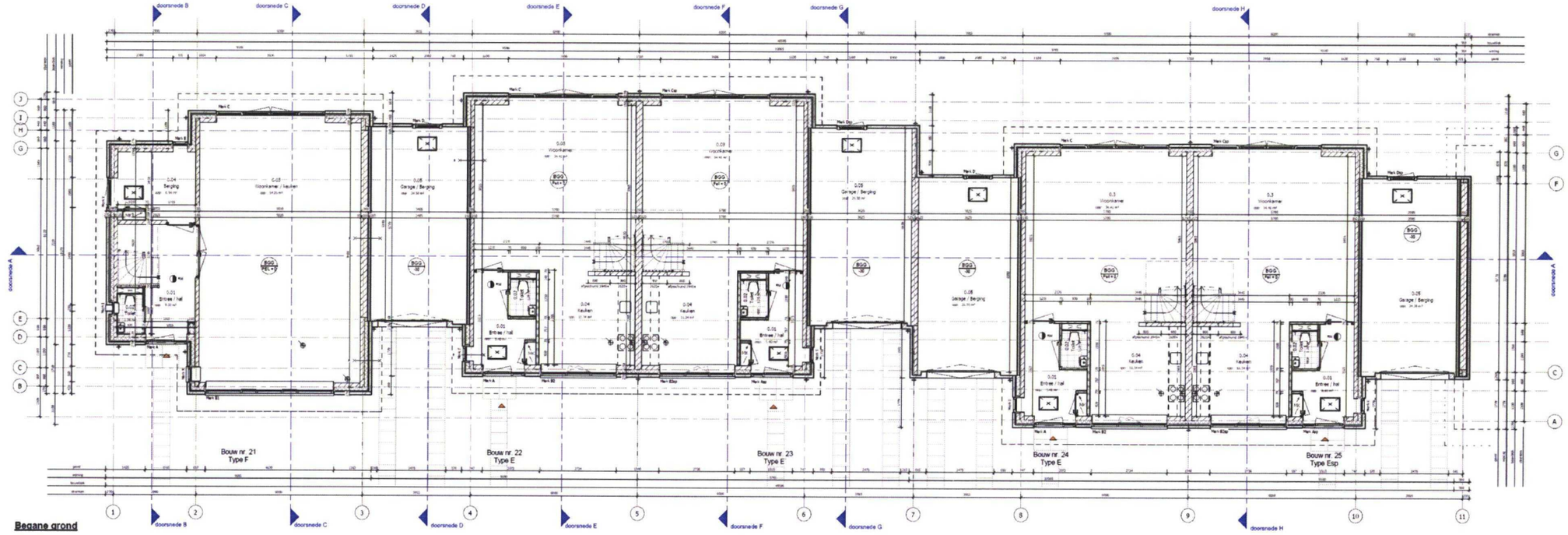


Bijlage 2, A-woningen





Eerste verdieping



Begane grond

Renvooi

Materialen

- Metselwerk
- Gekleurd beton
- glas
- kunststof

Teksten

- ge gemiddelde vloerpeil
- hwa hemelwaterafvoer
- ra regenpijp aansluiten
- rm rioolmonster
- vlo vloeistofslot
- vp vloerput
- zw zinkwerk

Symbolen

- Toegang woning
- Gebouwentrapkast
- Gebouwgebonden installatie
- Centrale verwarmingsketel
- Mechanische ventilatiebox
- Aanbodgericht mechanische ventilatie

Termotechnische bouwdelen

- Ebtw - dakaansluiting
- Fbtw - dakaansluiting
- Vbtw - dakaansluiting
- Vlbtw - dakaansluiting
- Vlbtw - dakaansluiting
- Vlbtw - dakaansluiting
- Vlbtw - dakaansluiting
- Vlbtw - dakaansluiting
- Vlbtw - dakaansluiting
- Vlbtw - dakaansluiting

Algemeen

- gebruiksfunctie van het bouwwerk betreft woonfunctie
- toe te passen bouwproducten dienen te zijn voorzien van een voor ronstreekse prestatieverklaring (K.O.M.O. N.V.B.A. KEMA, BRL of CE-markering)

Veiligheid

- algemene merkte van de bouwconstructie conform NEN6702
- hoofddraagconstructie bouwwerk 60 minuten brandbestendigheid op basis van rekenwaarden (vloer-/-bel)
- elektrotechnische installaties conform voorschriften NEN1010
- meld-/ontruimingsinstallaties conform voorschriften NEN-EN 15541
- weerstandsklasse voor inbraakwerendheid inbraakwerendheid klasse 2 conform NEN5087/5088

Gezondheid

- geluidwering van buiten: installaties en toestellen ruimten conform NEN5077
- geluidniveau toiletten, meetgroepen, mechanische ventilatie, kamerafsluitmiddel tot hoogste 35 dB(A)
- wering van vocht (buiten) conform principe detaillering conform NEN 2778
- toilet en badkamer voorzien van vloer- en wandafgewerk (in toilet tot 1500+ vloer- in badkamer tot plafond)
- afvoer van afvalwater en lekuitlaat conform NEN3215 en HTR2266
- luchtverversing en sauvoorziening conform NEN1087 en NPR1088
- wering van ratten en muizen, uitwendige rol-/inbraakconstructie dient geen openingen te bezitten breder dan 0.01m
- droog- en waterdampdichtbehandeling conform voorschriften NEN1006

Bruikbaarheid

- vrije doorgang toegang en route conform Bouwbesluit, afd. 4.3, art. 4.11 en 4.12, tenzij anders vermeld op tekening
- opzenlatten van het bouwwerk, gebruiksoppervlakte, verblijfsgebied, verblijfsruimte en verkeersruimte conform NEN 2686
- afmetingen, indeling en ledingdoorvoeren metenmaten conform HENC764

Energiezuinigheid

- uitwendige scheidingsconstructies van het bouwwerk treft conform NEN1068 een warmteweerstand van ten minste 3.5m2K/W
- energieprestatiecoefficiënt conform NEN8128 en NPR 6129

B	15-11-2013	Diverse wijzigingen nav opmerkingen d.d. 28-10-2013
A	28-10-2013	Diverse wijzigingen
Wijziging nr.	Wijziging datum	Wijziging omschrijving

Projectnaam: Hooghkamer 25 woningen
Projectlocatie: Voorhout
Projectnr.: H1302

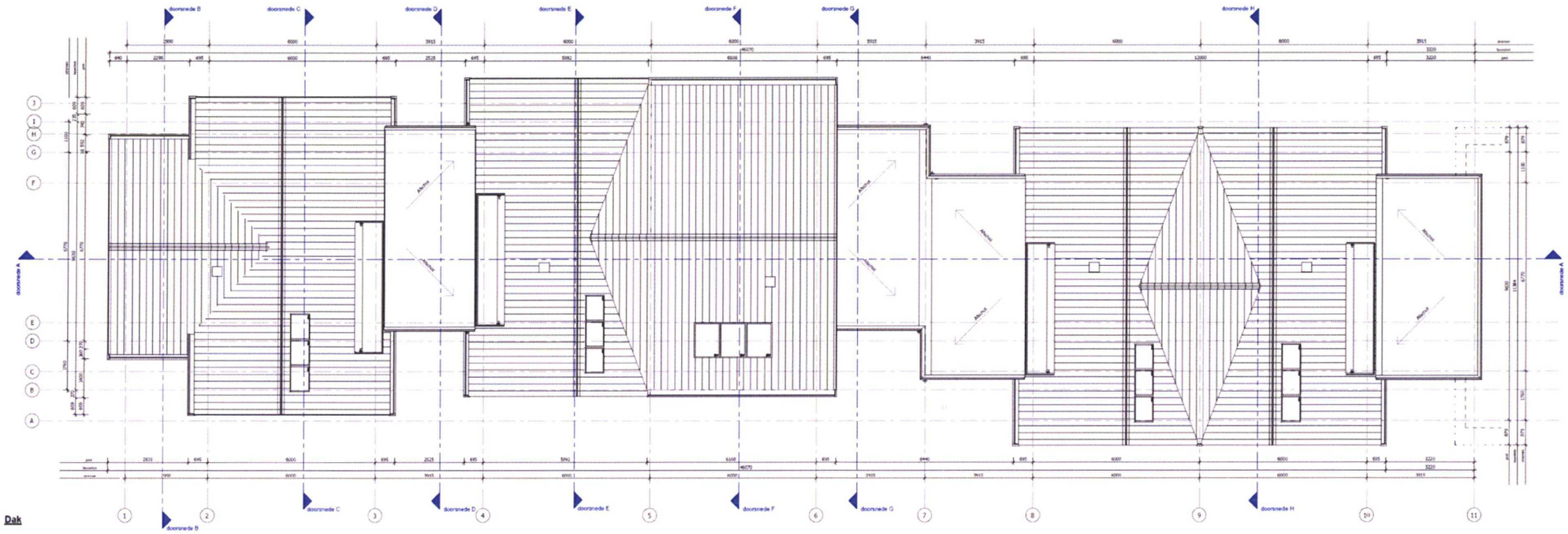
heijmans Wonngbouw

Opdrachtgever: Heijmans Vastgoed
Architect: Gemeente Voorhout Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling
Datum: 01-08-2013
Schaal: 1:100

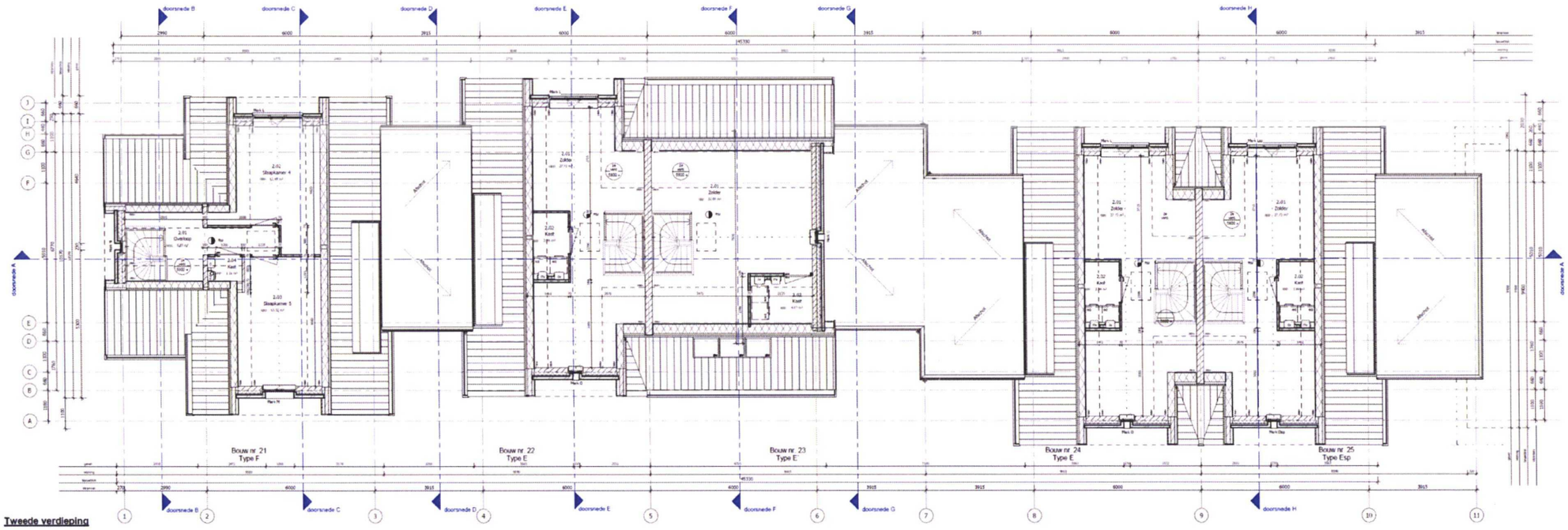
Onderwerp: Plattegrond Begane grond - 1e verdieping - Deel III - E-F

D3-100

Stand van Zaken: 15-11-2013 15:00:35



Dak



Tweede verdieping

Renvooi

Materialen

Tekenen

Symbolen

Terminologie bouwbesluit

Algemeen
- gebruiksfunctie van het bouwwerk betreft woonfunctie
- toe te passen bouwproducten dienen te zijn voorzien van een door minstens
- goedgekeurde kwaliteitsverklaring (KOMO, KIWA, KEMA, BRL of CE-markering)

Veiligheid
- algemene sterkte van de bouwconstructie conform NEN6702
- hoofddraagconstructie bouwwerk 60 minuten brandweerstandheid op basis van bezwijken (utiel=0-5m)
- elektrotechnische installaties conform voorschriften NEN1010
- stookverwarmingsinstallaties conform voorschriften NEN-EN 1264-1
- warmtedichtheid voor ontwerpwaarden minimaal klasse 2 conform NEN5067/5068

Gezondheid
- geluidwering van buiten; installaties en tussen ruimten conform NEN5077
- geluidsniveau toiletten, meterkasten, mechanische ventilatie, warmteafgifte/ketel ten hoogste 76 dB(A5)
- lawing van lucht (buiten) conform principe detailering conform NEN 2778
- balat en badkamer voorzien van vloer- en wandisolatielek (in totaal tot 1500+ vloer- in badkamer tot plafond)
- afvoer van stookgassen en lekdalen conform NEN3215 en NTR3216
- luchtverversing en spuisysteem conform NEN1087 en NPR1088
- aering van ruimten en ruimte- uitwendige schadelijkgasconcentratie dient geen opeenvolgen te bezitten, breder dan 0,01%
- drink- en warmtedatenvoorziening conform voorschriften NEN1006

Bruikbaarheid
- vrije doorgang toegang en route conform Bouwbesluit, afd. 4.3, art. 4.11 en 4.12, tenzij anders vermeld op tekening
- opperviakten van het bouwwerk, gebruiksoppervlakte, verblijfsgebied, verblijfsruimte en verkeersruimte conform NEN 2580
- afmetingen, indeling en leidingsposvoeren meetnormtie conform NEN2768

Energiezuinigheid
- uitwendige schadelijkgasconstructie van het bouwwerk heeft conform NEN1068 een warmteweerstand van ten minste 3,5m2K/W
- energiepeilwaardeberekeningsaffidavit conform NEN8128 en NPR 5129

D	15-11-2013	Diverse wijzigingen nav opmerkingen d.d. 29-10-2013
A	29-10-2013	Diverse wijzigingen
Wijziging nr.	Wijziging datum	Wijziging omschrijving

Projectnaam: Hooghkamer 25 woningen
Projectlocatie: Voorhout
Projectnr: 11302

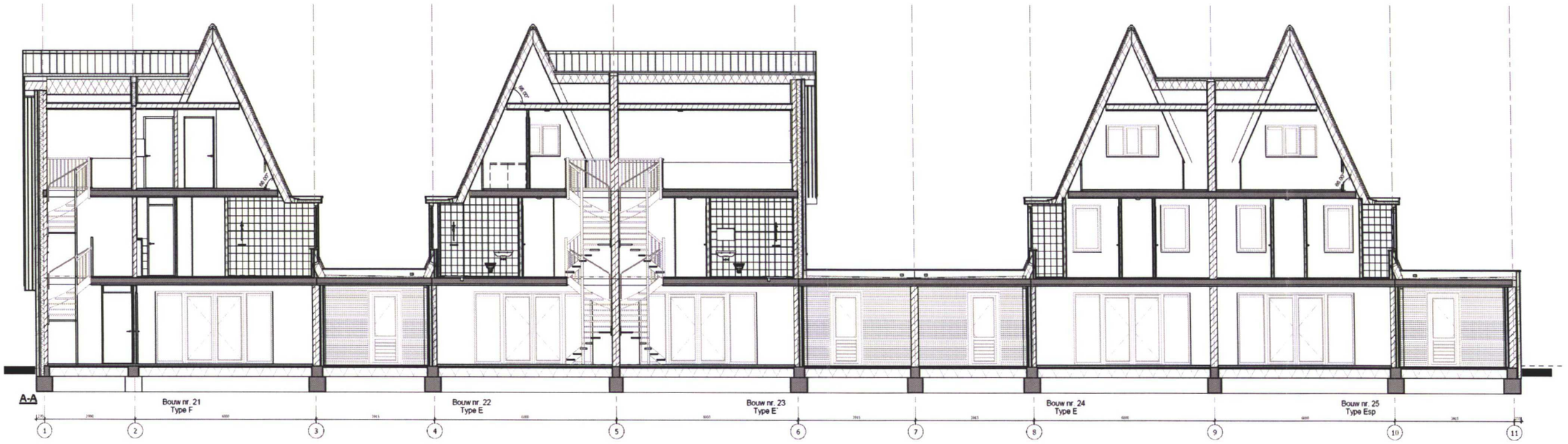
heijmans Woningbouw

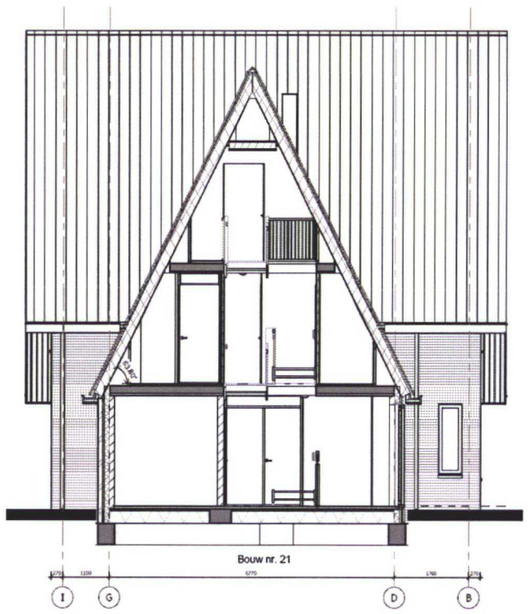
Opdrachtgever: Heijmans Vastgoed
Architect: Gerritsen Architecten
Onderwerp: Plattegronden kap, dak - Deel III - E-F

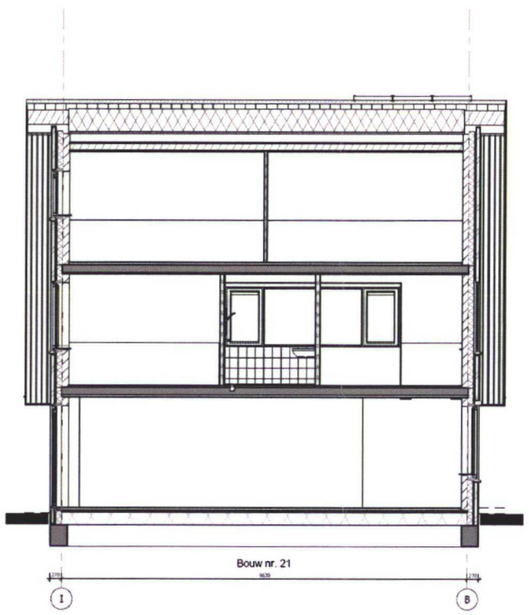
30-08-2013

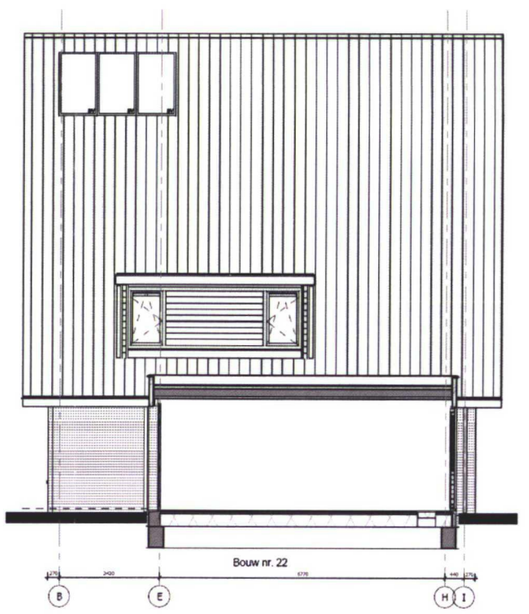
D3-101

Stand van Zaken:
18-11-2013 15:00:40









B	15-11-2013	Diverse wijzigingen nav opmerkingen d.d. 26-10-2013
A	26-10-2013	Diverse wijzigingen
Wijziging nr.	Wijziging datum	Wijziging omschrijving

Projectnaam: Hooghkamer 25 woningen
Projectlocatie: Voorhout
Projectnr.: n1302

heijmans Woningbouw

Opdrachtgever: Heijmans Vastgoed

Architect: Gemeente Voorhout Archivering: [illegible]

Onderwerp: Doorsneden A-A, B-B, C-C & D-D Deel III - E-A

30-09-2013

D3-200

Stand van Zaken: 26-11-2013 15:09:46



Voor gevel

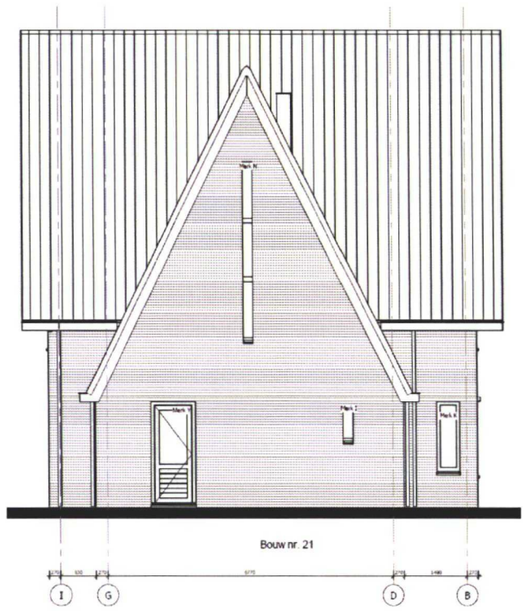


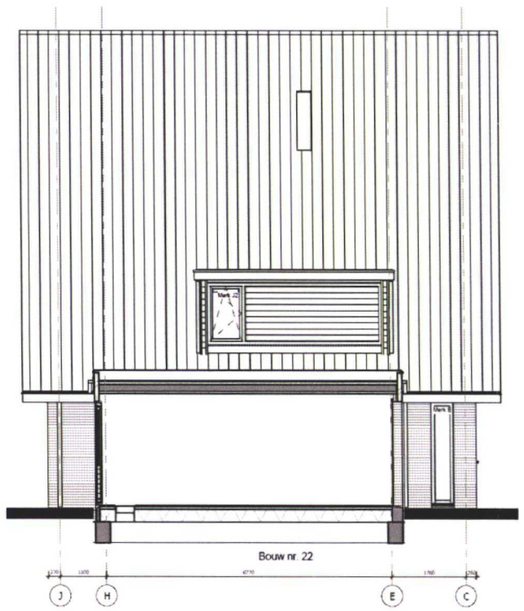
Achter gevel

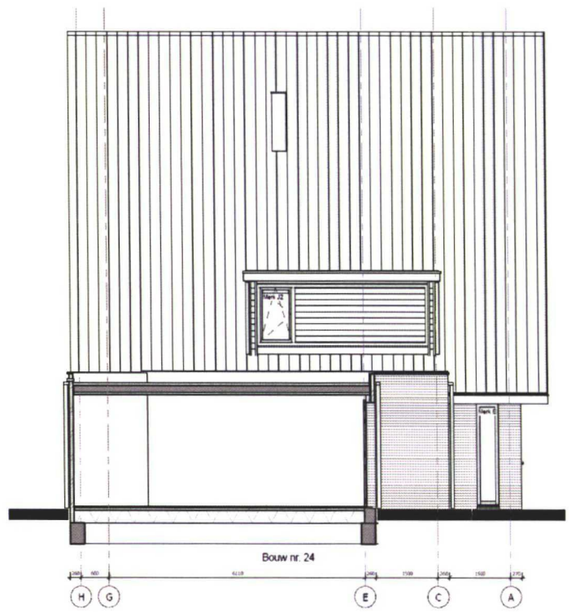
B	15-11-2013	Diverse wijzigingen nav opmerkingen d.d. 28-10-2013
A	28-10-2013	Diverse wijzigingen
Wijziging nr.	Wijziging datum	Wijziging omschrijving

Projectnaam: Hooghkamer 25 woningen
Projectlocatie: Voorhout
Projectnr.: 41302
heijmans Woningbouw
Opdrachtgever: Heijmans Vastgoed
Architect: Gemeente Voorhout Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling
Onderwerp: Gevelaanzichten (Voor / Achter) - Deel III - E-F
Datum: 30-09-2013
Tekn.:
D3-300

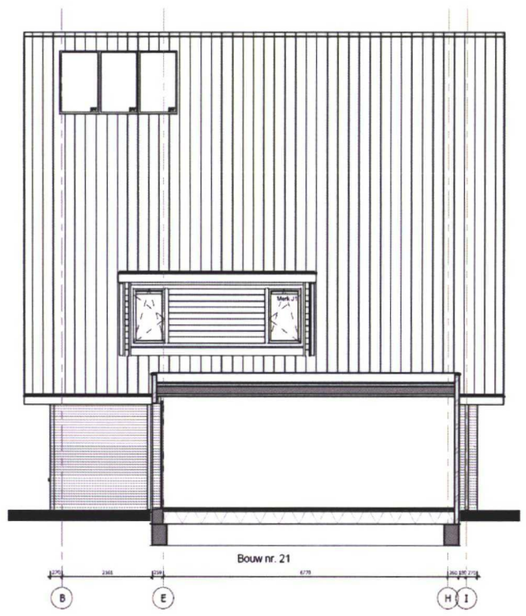
Stand van Zaken:
18-11-2013 15:00:25

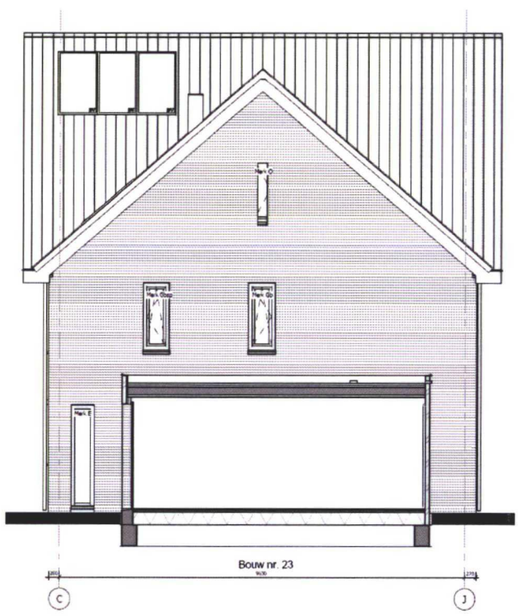


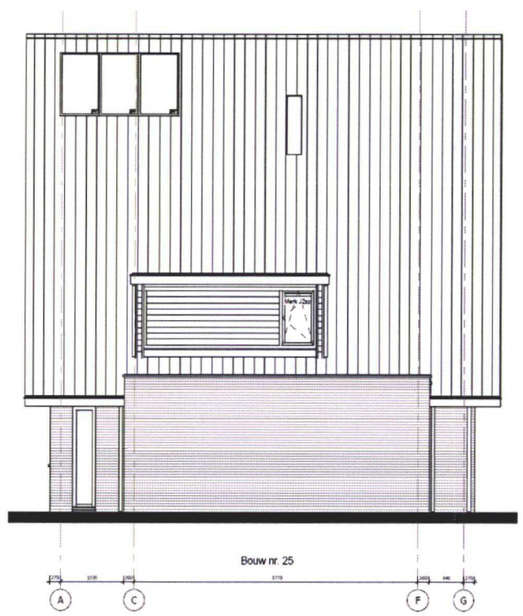




Linker zijgevel







Rechter zijgevel

B	15-11-2013	Diverse wijzigingen nav opmerkingen d.d. 28-10-2013
A	28-10-2013	Diverse wijzigingen
Wijziging nr.	Wijziging datum	Wijziging omschrijving

Projectnaam: Hooghkamer 25 woningen
Projectlocatie: Voorhout
Projectnr.: i11302

heijmans Woningbouw

Opdrachtgever: Heijmans Vastgoed
Architect: Gerritsen Architecten BNA

30-08-2013
NvU

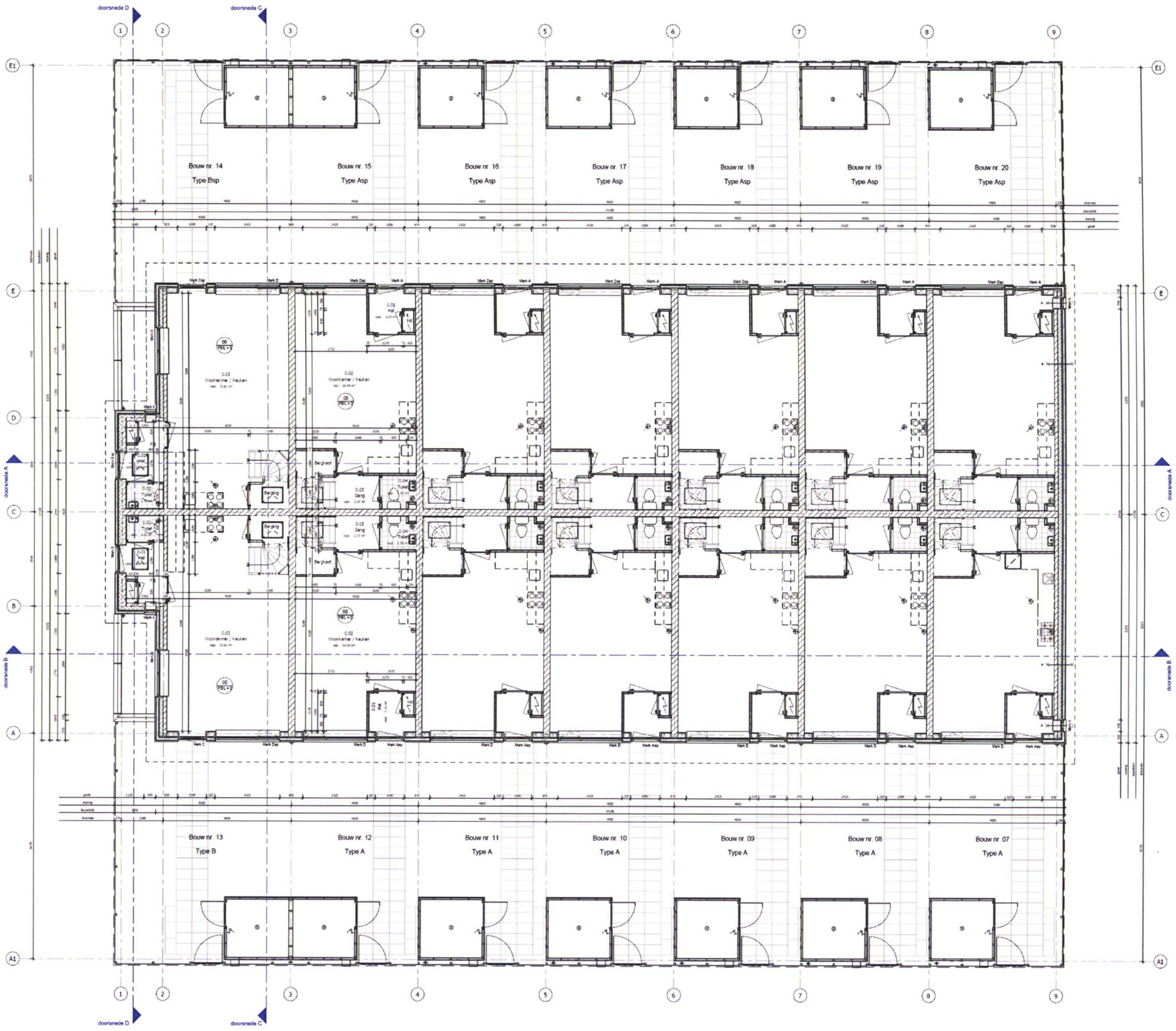
Onderwerp: Gevelaanzichten (Links / Rechts) - Deel III - E-F

D3-301

Stand van Zaken: 15-11-2013 15:08:58

Bijlage 3, B-woningen





Renvooi

Materialen
- metselwerk
- kalkzandsteen
- glas
- isolatie

Teksten
- ag aanstorte vloerverwarming
- hwa hemelwaterafvoer
- mv mechanische ventilatie
- wb waterpas
- wd waterpas
- zw zetwerking

Symbolen
- Toegang woning
- Gescheiden brandcompartiment
- 100 kg/m2 Combinatie vloerbelastingmaat of draagvermogen
- Centrale stofzuigerinstallatie
- Mechanische ventilatiebox
- Aanduiding mechanische ventilatie

Terminologie bouwbesluit
- Entree : verkeersruimte
- Verkeer : verkeersruimte
- Toilet : toiletruimte
- Woonkamer : verblijfsruimte
- Woonkeuken : verblijfsruimte
- Keuken : verblijfsruimte
- Badkamer : badruimte
- Slaapkamer(s) : verblijfsruimte
- Bergingsteel : bergruimte

Algemeen
- gebruiksfunctie van het bouwwerk betreft woonfunctie
- toe te passen bouwproducten dienen te zijn voorzien van een door minister/ze goedgekeurde kwaliteitsverklaring (KOMO, KIWA, KEMA, BRL of CE-markering)

Veiligheid
- algemene sterkte van de bouwconstructie conform NEN6702
- hoofddraagconstructie bouwwerk 60 minuten brandwerendheid op basis van bezwijken (vloer=D-9m)
- elektrotechnische installaties conform voorschriften NEN1010
- stabiliteitsberekeningen installaties conform voorschriften NEN-EN 13941
- weerstandklasse voor inbraakwerendheid minimaal klasse 2 conform NEN5087/5096

Gezondheid
- geluidwering van buiten, installaties en tussen ruimten conform NEN5077
- geluidniveau toiletten, mengkranen, mechanische ventilatie, warmwatertoestel ten hoogste 36 dB(A)
- wering van vocht (buiten) conform principe detaillering conform NEN 2778
- toilet en badkamer voorzien van vloer- en wanddegelwerk (in toilet tot 1500+ vloer- in badkamer tot plafond)
- afvoer van afvalwater en fecaliën conform NEN3215 en NTR3216
- luchtverversing en opvouwmeening conform NPR1078/7 en NPR1084
- wering van ratten en muizen. uitwendige scheidingsconstructie dient geen openingen te bezitten breder dan 0,01m
- drink- en warmwatervoorziening conform voorschriften NEN1006

Bruikbaarheid
- vrije doorgang toegang en route conform Bouwbesluit, afd. 4.3, art. 4.11 en 4.12, tenzij anders vermeld op tekening
- oppervlakten van het bouwwerk, gebruiksoppervlakte, verblijfsgebied, verblijfsruimte en verkeersruimte conform NEN 2580
- afmetingen, indeling en leidingdoorvoeren meterruimte conform NEN2768

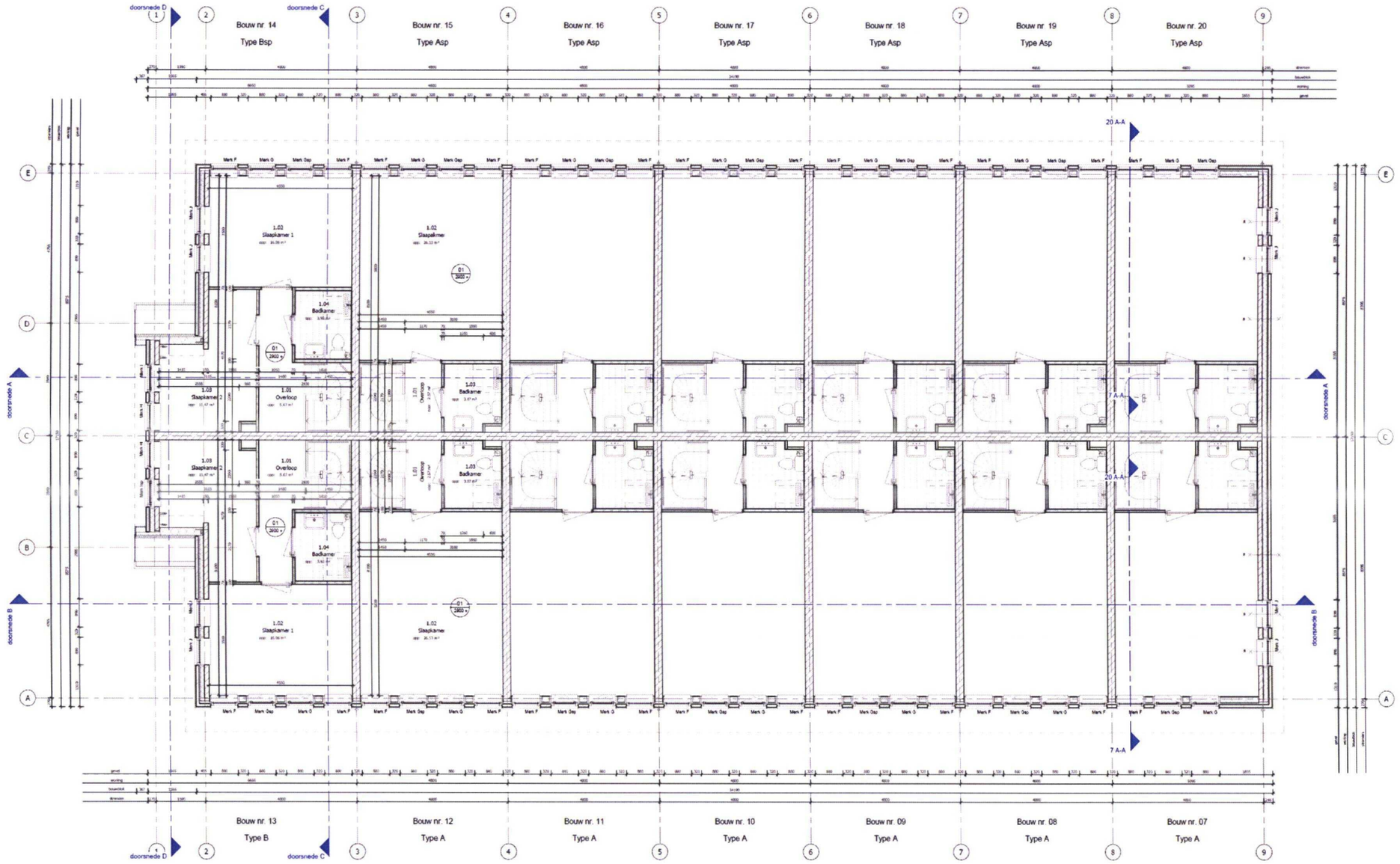
Energiezuinigheid
- uitwendige scheidingsconstructie van het bouwwerk heeft conform NEN1068 een warmteweerstand van ten minste 3,5m2K/W
- energieprestatiecoëfficiënt conform NEN8128 en NPR 5129

Wijziging nr.	Wijziging datum	Wijziging omschrijving
1	16-11-2013	Diverse wijzigingen nav opmerkingen d.d. 28-10-2013

Projectnaam: Hooghkamer 25 woningen
Projectlocatie: Voorhout
Projectnr.: #1302
Opdrachtgever: Heijmans Vastgoed
Architect: Gemeente Architecten BNA
Onderwerp: Plattegrond begane grond - Deel II A-B
Datum: 25-10-2013
Schaal: 1:50
D2-100

heijmans Woningbouw
Postbus 4052 T 010 - 296 24 00
3006 AA Rotterdam F 010 - 295 24 29

Stand van Zaken: 14-11-2013 12:33:32



Renvooi

Materialen

- metselwerk
- kalkzandsteen
- glas
- isolatie

Teksten

- Ev: ventilatie verwarming
- Hwb: hemelwaterafvoer
- Mv: mechanische ventilatie
- wd: waskolommet
- wg: waslenger
- Zw: zonwering

Symbolen

- Toegang woning
- Gesloten/open
- Opstelplaats vaatwasmat of droger
- Centrale verwarmingsketel
- Mechanische ventilatiebox
- Aanzuigpunt mechanische ventilatie

Terminologie bouwbesluit

- Entree: - Verkeersruimte
- Verkeersruimte: - Verkeersruimte
- Toilet: - Toiletruimte
- Kolomkamer: - Verblijfsruimte
- Woonkeuken: - Verblijfsruimte
- Slaapkamer: - Verblijfsruimte
- Badkamer: - Badruimte
- Slaapkamers: - Verblijfsruimte
- Bergingsind.: - Bergruimte

Algemeen

- gebruiksfunctie van het bouwwerk betreft woonfunctie
- toe te passen bouwproducten dienen te zijn voorzien van een door minister/e goedgekeurde kwaliteitsverklaring (KOMO, KIWA, KEMA, BRL of CE-markering)

Veiligheid

- algemene sterkte van de bouwconstructie conform NEN6702
- hoofddraagconstructie bouwwerk 60 minuten brandwerendheid op basis van berekeken (vloer-D+Sm)
- elektrotechnische installaties conform voorschriften NEN1010
- alarm-verwarmingsinstallaties conform voorschriften NEN-EN 13941
- weerstandklasse voor inbraakwerendheid minimaal klasse 2 conform NEN5087/5096

Gezondheid

- geluidwering van buiten, installaties en tussen ruimten conform NEN5077
- geluidarm-eau toiletten, energiknanen, mechanische ventilatie, wasmachinetoestel ten hoogste 35 dB(A0)
- wering van vocht (buiten) conform principe detaillering conform NEN 2778
- toilet en badkamer voorzien van vloer- en wandtegelwerk (in toilet tot 1500+ vloer, in badkamer tot plafond)
- afvoer van afvalwater en fecaliën conform NEN3215 en NTR3216
- luchtverversing en spuivoorziening conform NEN1087 en NPR 1088
- wering van ratten en muizen, uitwendige scheidingsconstructie dient geen openingen te bezitten breder dan 0,01m
- drink- en warmwatervoorziening conform voorschriften NEN1006

Bruikbaarheid

- vrije doorgang toegang en route conform Bouwbesluit, artt. 4.3, art. 4.11 en 4.12, tenzij anders vermeld op tekening
- oppervlakten van het bouwwerk, gebruiksoppervlakte, verblijfsgebied, verblijfsruimte en verkeersruimte conform NEN 2580
- afmetingen, indeling en ieldingdoorvoeren meetruimte conform NEN2768

Energiezuinigheid

- uitwendige scheidingsconstructie van het bouwwerk heeft conform NEN1068 een warmteweerstand van ten minste 3,5m2K/W
- energieprestatiecoefficient conform NEN5128 en NPR 5129

Wijziging nr.	Wijziging datum	Wijziging omschrijving
1	18-11-2013	Diverse wijzigingen nav opmerkingen d.d. 28-10-2013

heijmans Woningbouw

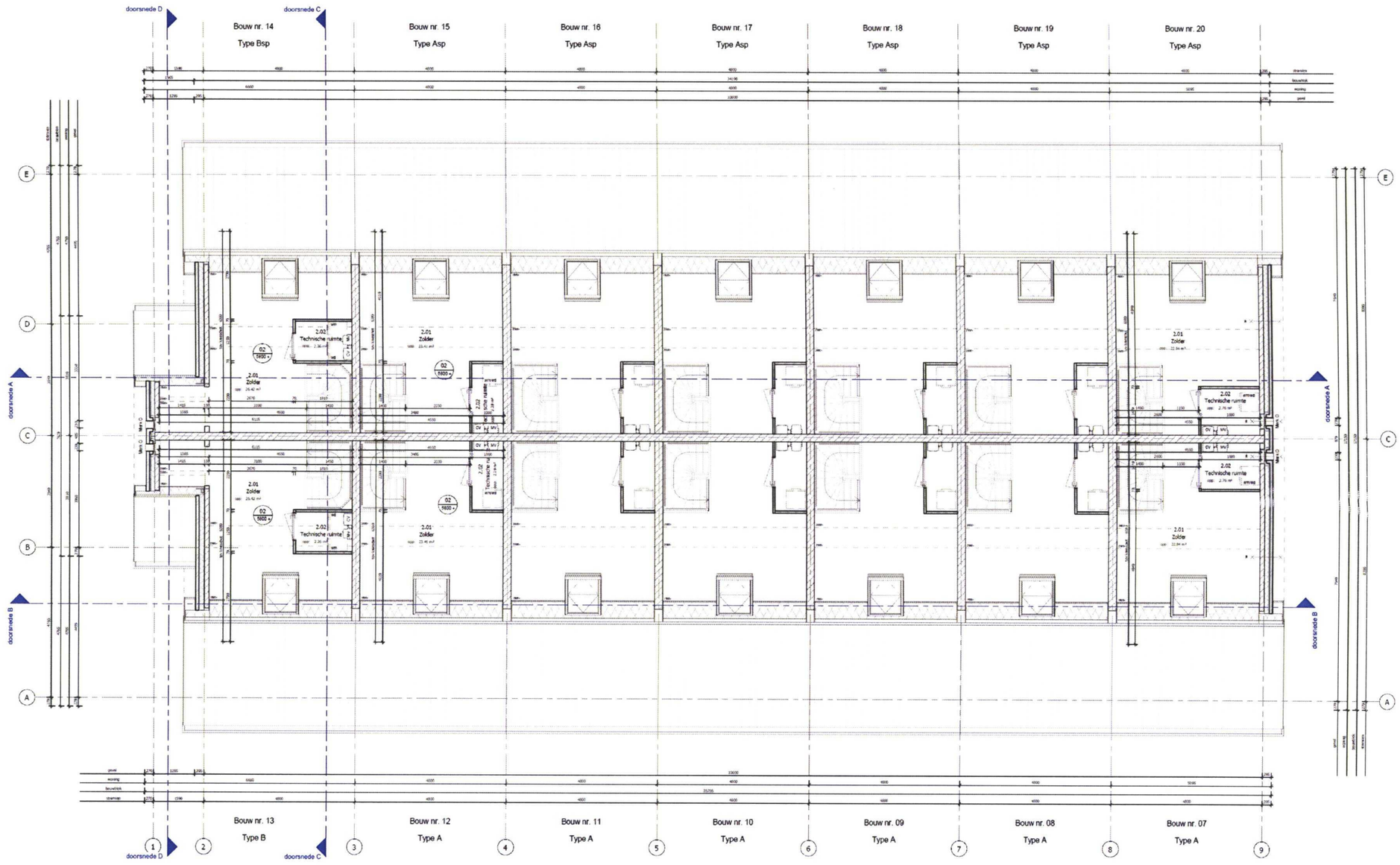
Projectnaam: Hooghkamer 25 woningen
Projectlocatie: Voorhout
Projectnr.: I11302

Opdrachtgever: Heijmans Vastgoed
Architect: Gerritsen Architecten BNA
Onderwerp: Plattegronden 1ste verdieping - Deel II A-B

Datum: 28-10-2013
Schaal: 1:50

D2-101

Stand van Zaken:
14-11-2013 12:34:06



Renvool

Materialen

- Metselwerk
- Kalkzandsteen
- glas
- houtrie

Termen

- Rw(c;Ctr) - Geluidwering
- Rw - Geluidwering
- ea - Equivalent
- wd - Uitdringer
- zw - Zonwering

Symbolen

- Toegang woning
- Gesloten kruipluik
- Opstelplaats wasdroger of stoger
- Centrale ventilatiebox
- Mechanische ventilatiebox
- Aanzuigpunt mechanische ventilatie

Terminologie bouwbesluit

- Bmeo - Verkeersruimte
- Bestkar - Meterruimte
- Toilet - Toiletruimte
- Hobbykamer - Verblijfsruimte
- Slaapkamers - Verblijfsruimte
- Overige - Verkeersruimte
- Badkamer - Badruimte
- Stookruimte - Verblijfsruimte
- Bergingsac - Bergruimte

Algemeen

- gebruiksfunctie van het bouwwerk betreft woonfunctie
- toe te passen bouwproducten dienen te zijn voorzien van een door ministeriele goedgekeurde kwaliteitsverklaring (KOMO, KIWA, KEMA, BRL of CE-markering)

Veiligheid

- Constructie voldoet aan de stabiliteitseisen conform NEN6702
- Hoofddraagconstructie bouwwerk 60 minuten brandwerendheid op basis van bezwijken (vloer>0<5m)
- elektrotechnische installaties conform voorschriften NEN1010
- stookverwarmingsinstallaties conform voorschriften NEN-EN 13941
- weerstandsklasse voor inbraakwerendheid minimaal klasse 2 conform NEN5067/5096

Gezondheid

- geluidwering van buiten, installaties en tussen ruimten conform NEN5077
- geluidniveau toiletten, mengkranen, mechanische ventilatie, warmtekantoestel ten hoogste 35 dB(AG)
- weering van vocht (buiten) conform principe detaillering conform NEN 2778
- toilet en badkamer voorzien van vloer- en wandtegelwerk (in toilet tot 1600+ vloer- in badkamer tot plafond)
- afvoer van afvalwater en fecaliën conform NEN3215 en NTR3216
- luchtverversing en spuivoorziening conform NEN1087 en NPR1088
- weering van ratten en muizen, uitwendige scheidingsconstructie dient geen openingen te bezitten breder dan 0,01m
- drink- en warmwatervoorziening conform voorschriften NEN1008

Bruikbaarheid

- vrije doorgang toegang en route conform Bouwbesluit, afd. 4.3, art. 4.11 en 4.12, tenzij anders vermeld op tekening
- coponenten van het bouwwerk, gebruiksoppervlakte, verblijfsgebied, verblijfsruimte en verkeersruimte conform NEN 2686
- afmetingen, indeling en leidingdoorvoeren meterruimte conform NEN2768

Energiezuinigheid

- uitwendige scheidingsconstructie van het bouwwerk heeft conform NEN1068 een warmteweerstand van ten minste 3,5m2K/W
- energieprestatiecoefficient conform NEN5128 en NPR 5129

Wijziging nr.	Wijziging datum	Wijziging omschrijving
1	15-11-2013	Diverse wijzigingen nav opmerkingen d.d. 28-10-2013

Projectnaam: Hooghkamer 25 woningen
Projectlocatie: Voorhout
Projectnr.: 111302

heijmans Woningbouw

Opdrachtgever: Heijmans Vastgoed

Architect: Gerritsen Architecten bv

Onderwerp: Plattegrond tweede verdieping - Deel II A-B

25-10-2013

D2-102

Stand van Zaken: 14-11-2013 12:34:47

2e verdieping
+5800mm

1e verdieping
+2900mm

PEIL = 0

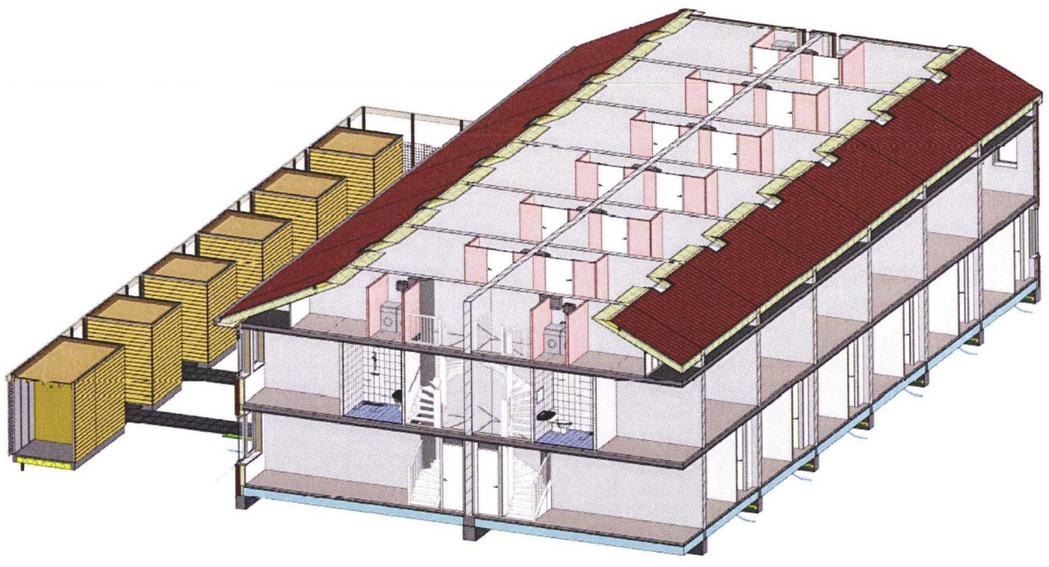
2e verdieping
+5800mm

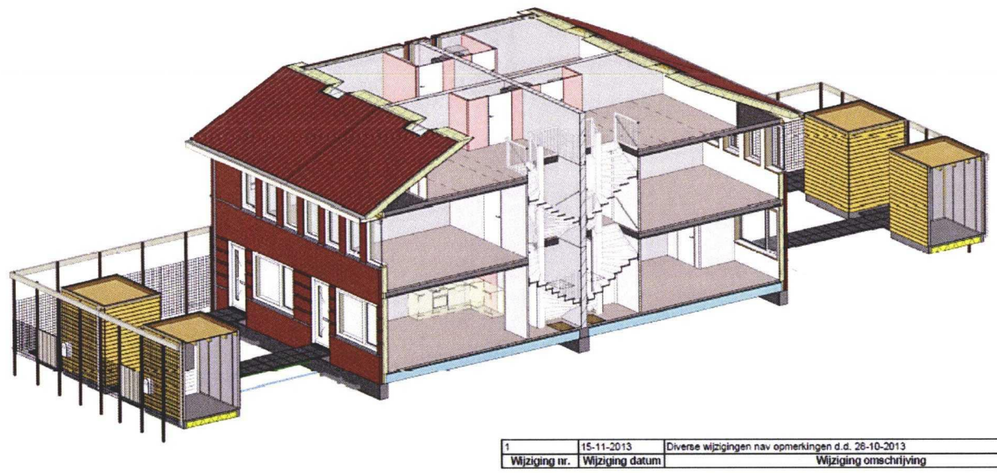
1e verdieping
+2900mm

PEIL = 0

A-A







Wijziging nr.	Wijziging datum	Wijziging omschrijving
1	15-11-2013	Diverse wijzigingen nav opmerkingen d.d. 26-10-2013

Projectnaam: Hooghkamer 25 woningen
Projectlocatie: Voorhout
Projectnr.: i11302

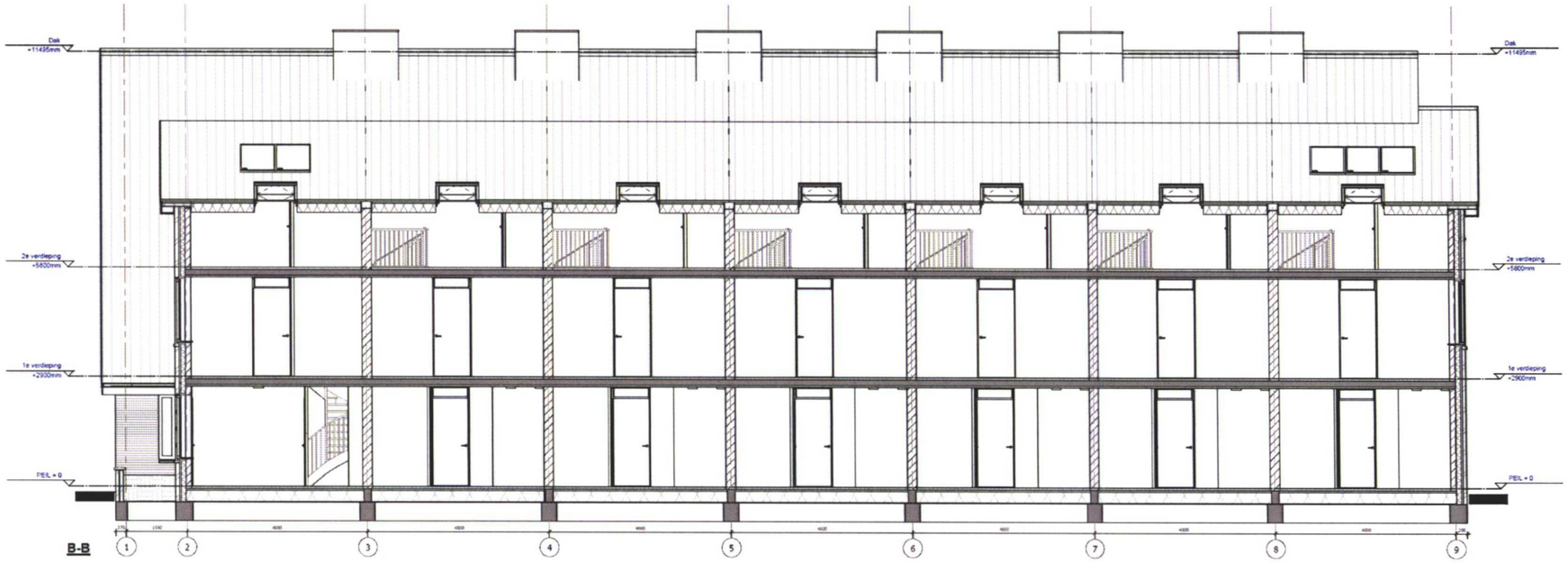
heijmans
Woningbouw

Opdrachtgever: Heijmans Vastgoed
Architect: Gent&Kamp Architecten BNA
Onderwerp: Doorsnede A-A

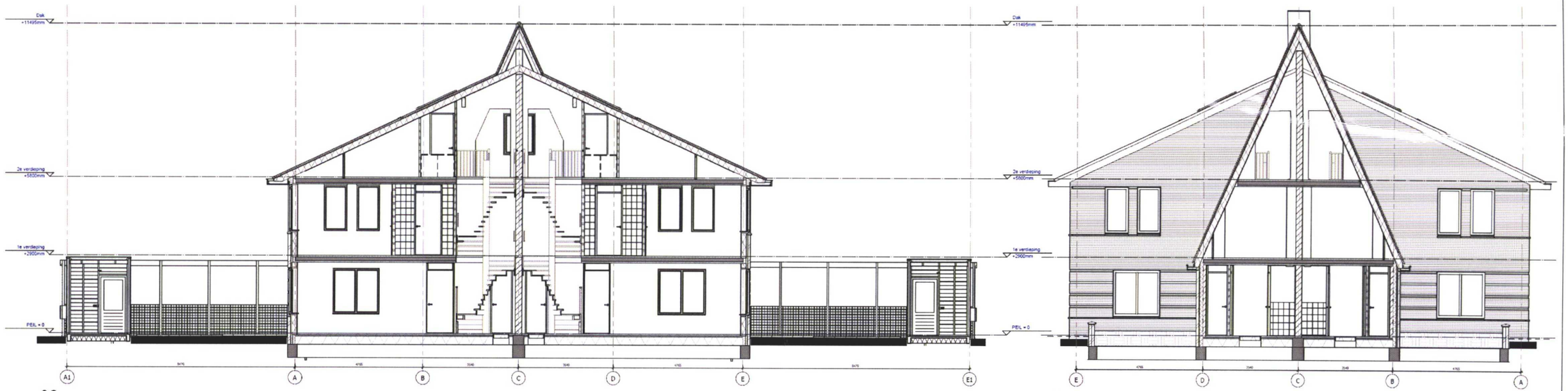
Stand van Zaken:
14-11-2013 12:30:27

25-10-2013
NoLi

D2-200



B-B



C-C

D-D



Wijziging nr.	Wijziging datum	Wijziging omschrijving
1	15-11-2013	Diverse wijzigingen nav opmerkingen d.d. 28-10-2013

heijmans Woningbouw

Projectnaam: Hooghkamer 25 woningen
Projectlocatie: Vaalhout
Projectnr.: I113302
Opdrachtgever: Heijmans Vastgoed
Architect:
Onderwerp: Doorsnedes A-A, C-C, D-D
25-10-2013
D2-201

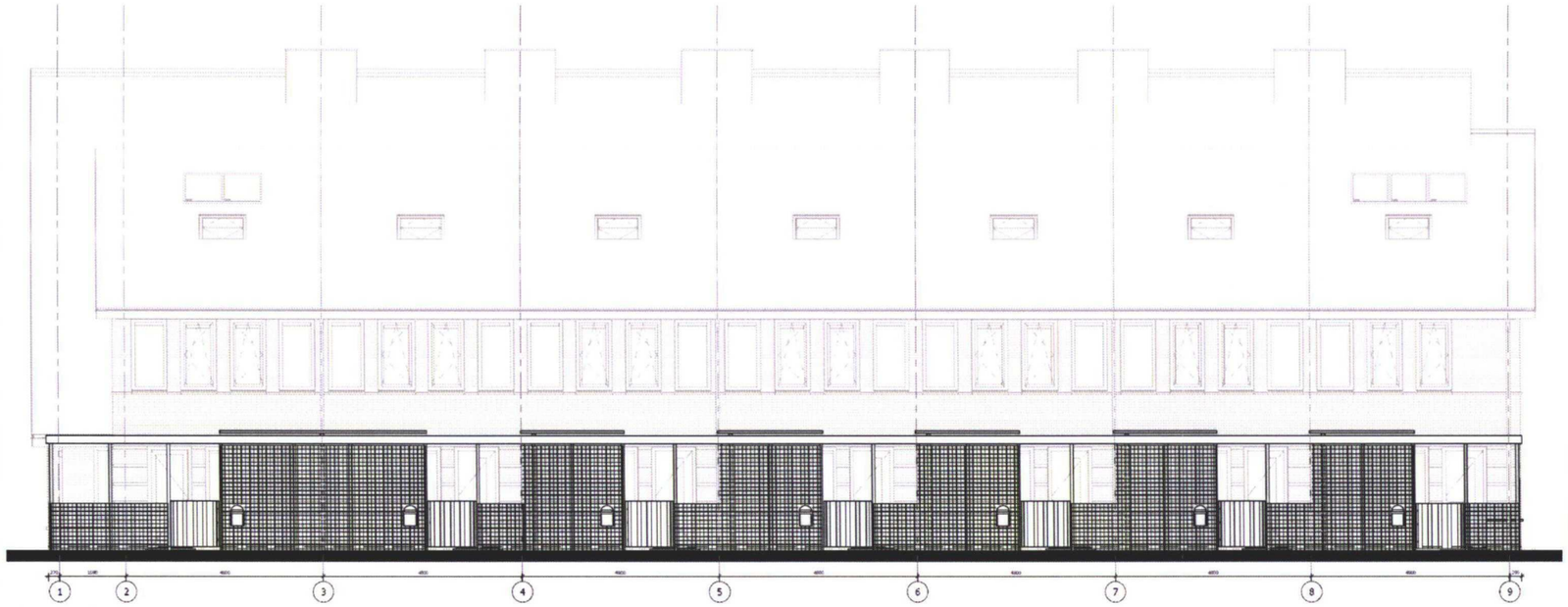
Stand van Zaken: 14-11-2013 12:31:32



Voor gevel



Linker zijgevel



Voor gevel (bergingen)



Rechter zijgevel



1	15-11-2013	Diverse wijzigingen nav opmerkingen d.d. 28-10-2013
Wijziging nr.	Wijziging datum	Wijziging omschrijving

heijmans Woningbouw

Projectnaam: Hooghkamer 25 woningen
Projectlocatie: Voorhout
Projectnr.: r11302

Opdrachtgever: Heijmans Vastgoed
Architect: Gerritsen Architecten BNA
Datum: 25-10-2013
Schaal: NvL

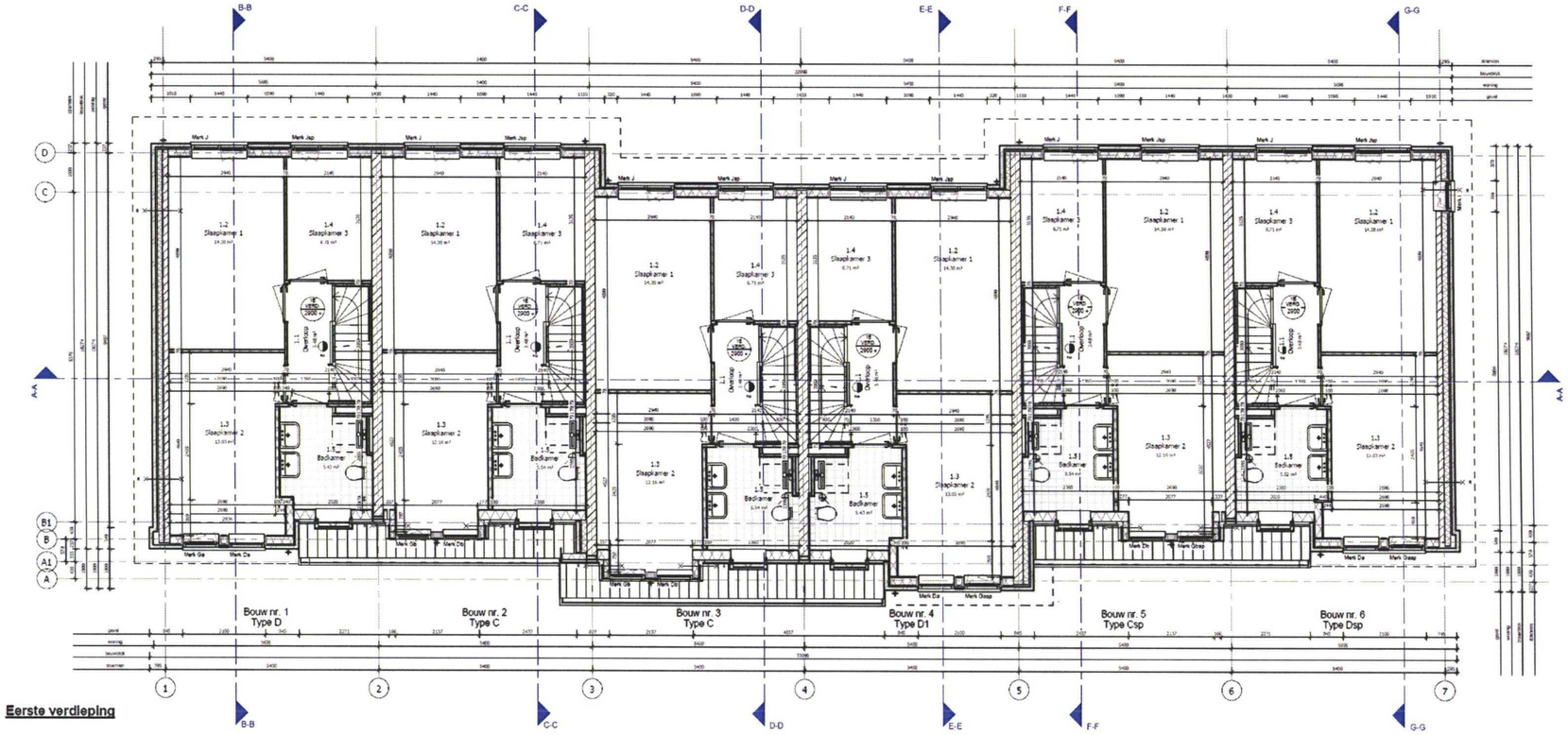
Onderwerp: Gevelaanzichten

D2-300

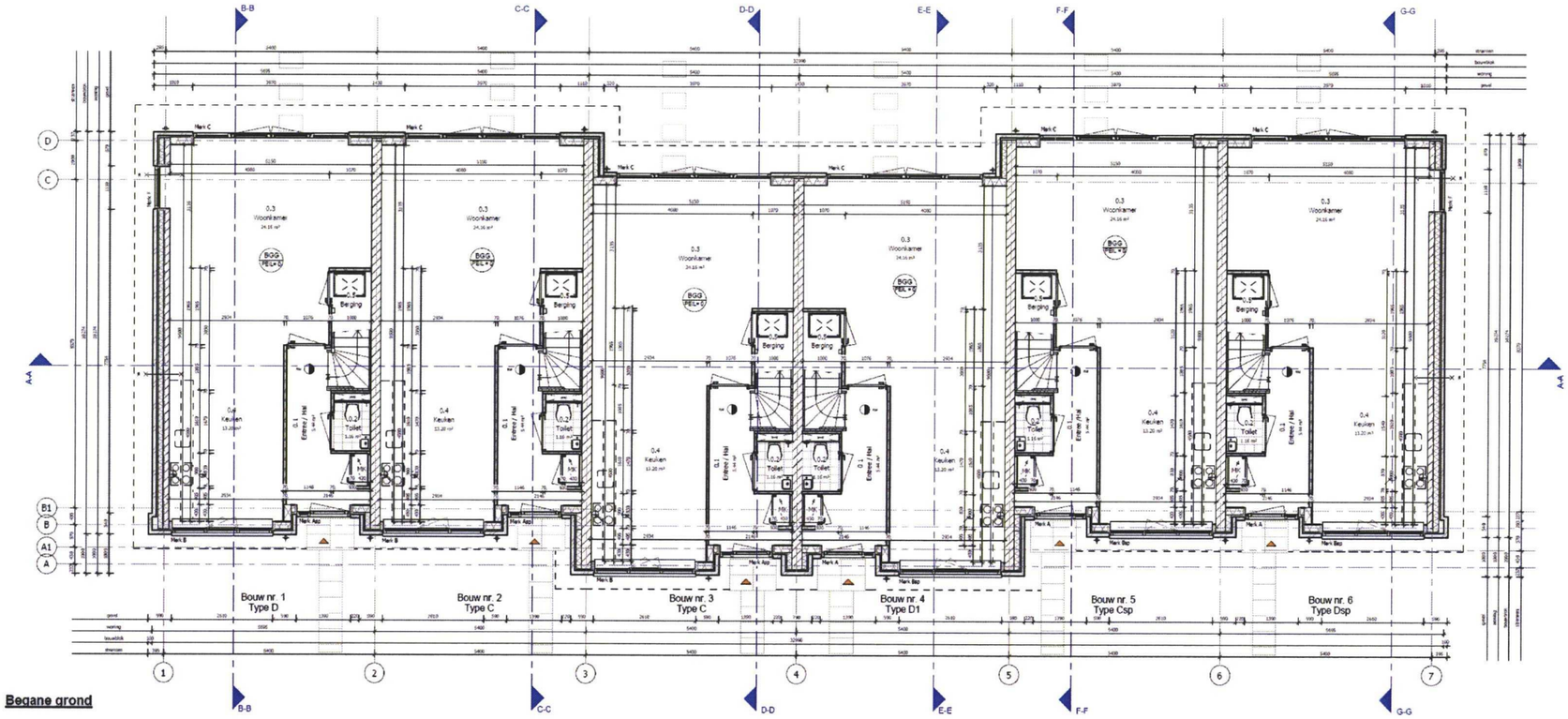
Stand van Zaken: 14-11-2013 13:29:18

Bijlage 4, C-woningen





Eerste verdieping



Begane grond

Renvooi

Materialen

- metselwerk
- kalkzandsteen
- glas
- isolatie

Tekstes

- zt — centrale verwarming
- hwa — heiwaterafvoer
- mv — mechanische ventilatie
- ov — overstort
- kd — kabeldistributie
- zw — zonwering

Symbolen

- Toegang woning
- Gesloten knooluik
- Opstelplaats wasautomaat of droger
- Centrale verwarmingsketel
- Mechanische ventilatieunit
- Aansluitpunt mechanische ventilatie

Terminologische bouwbesluit

- Entree — Verblijfsruimte
- Verblijfsruimte — Verblijfsruimte
- Toilet — Toiletruimte
- Woonkamer — Verblijfsruimte
- Woon/keuken — Verblijfsruimte
- Keuken — Verblijfsruimte
- Badkamer — Badruimte
- Slaapkamer — Verblijfsruimte
- Bergruimte — Bergruimte

Algemeen

- gebruiksfunctie van het bouwwerk betreft woonfunctie
- toe te passen bouwproducten dienen te zijn voorzien van een door minstreele goedgekeurde kwaliteitsverklaring (KOMO, KIWA, KEMA, BRL of CE-markering)

Veiligheid

- algemene sterkte van de bouwconstructie conform NEN6702
- hoofddraagconstructie bouwwerk 60 minuten brandwerendheid op basis van bezwijken (vloer=D-5m)
- elektrotechnische installaties conform voorschriften NEN1010
- sloutv-verwarmingsinstallaties conform voorschriften NEN-EN 13941
- weerstandklasse voor inbraakwerendheid minimaal klasse 2 conform NEN5087/5096

Gezondheid

- geluidwering van buiten, installaties en tussen ruimten conform NEN6077
- geluidsniveau toiletten, mengkranen, mechanische ventilatie, warmteisolatietoestel ten hoogste 35 dB(A2)
- wering van vocht (buiten) conform principe detailering conform NEN 2778
- toilet en badkamer voorzien van vloer- en wandbegalkerk (in toilet tot 1500+ vloer, in badkamer tot plafond)
- afvoer van afvalwater en fecaliën conform NEN3215 en NTR3216
- luchtverversing en spuivoorziening conform NEN1087 en NPR1088
- wering van ratten en muizen, uitwendige scheidingsconstructie dient geen openingen te bezitten breder dan 0,01m
- drink- en sanmeetenvoorziening conform voorschriften NEN1006

Bruikbaarheid

- vrije doorgang toegang en route conform Bouwbesluit, afd. 4.3, art. 4.11 en 4.12, tenzij anders vermeld op tekening
- oppervlakten van het bouwwerk, gebruiksoppervlakte, verblijfsgebied, verblijfsruimte en verkeersruimte conform NEN 2580
- afmetingen, indeling en ligging van leidingdoorvoeren metenumte conform NEN2768

Energiezuinigheid

- uitwendige scheidingsconstructie van het bouwwerk heeft conform NEN1068 een warmteweerstand van ten minste 3,5m2K/W
- energieprestatiecoëfficiënt conform NEN8129 en NPR 5129

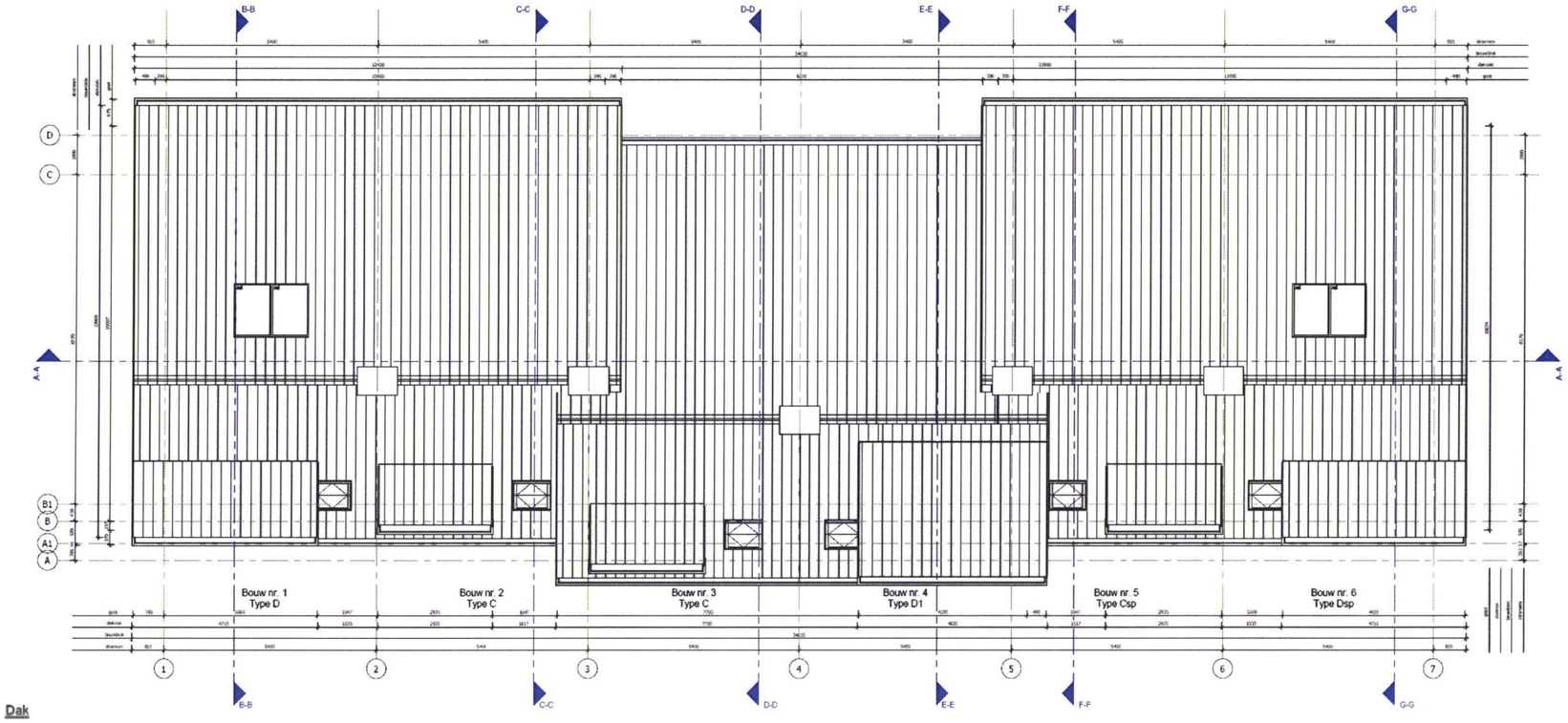
Wijziging nr.	Wijziging datum	Wijziging omschrijving
B	15-11-2013	Diverse wijzigingen nav opmerkingen d.d. 28-10-2013
A	28-10-2013	Diverse wijzigingen

Projectnaam: Hooghkamer 25 woningen
Projectlocatie: Voorhout
Projectnr.: i11302

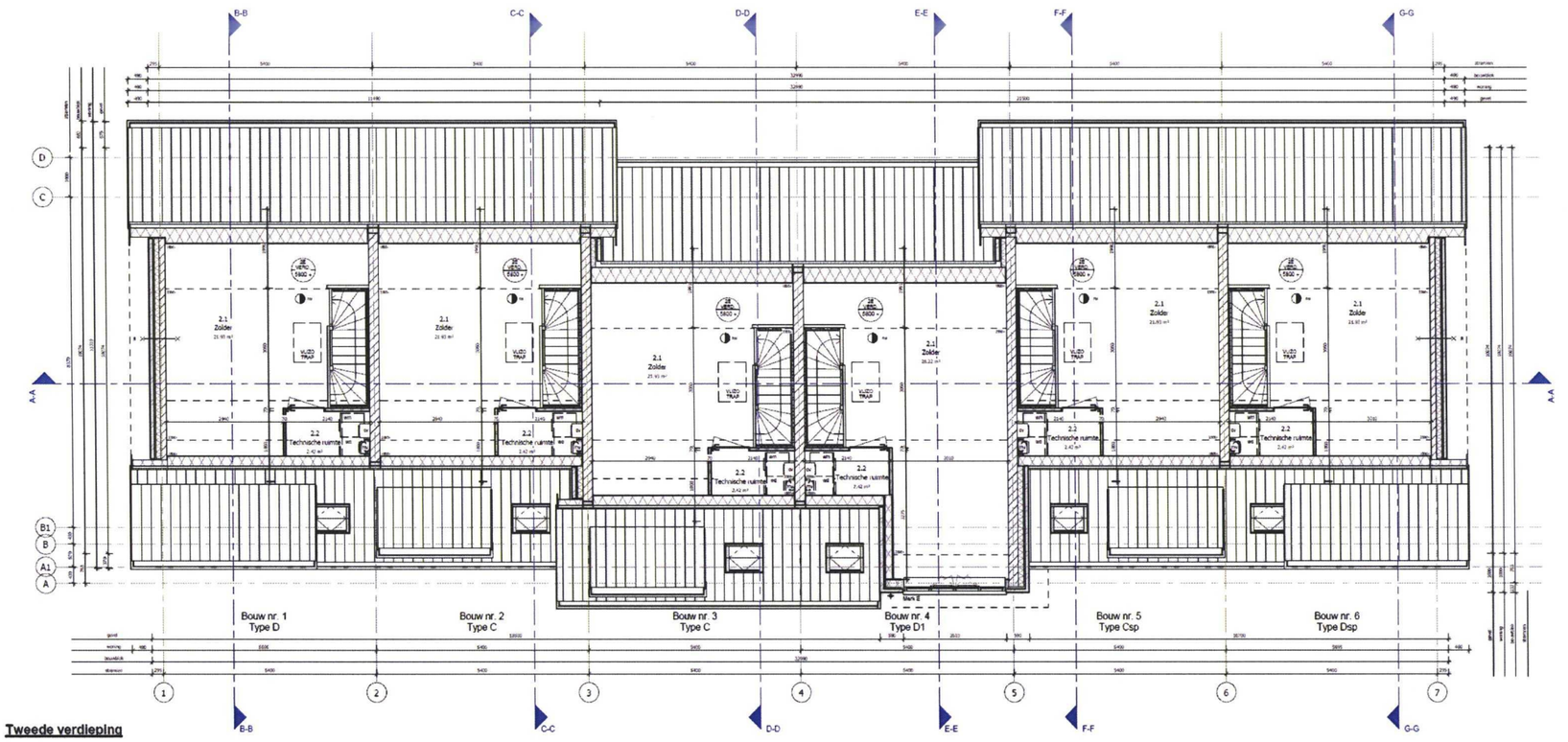
heijmans Woningbouw
Postbus 4002 T 010-288 29 00
3006 AA Rotterdam F 010-288 29 29

Opdrachtgever: Heijmans Vastgoed
Architect: Gerritsen Architecten bv
Onderwerp: Plattegrond begane grond / eerste verdieping Deel C-D
datum: 30-09-2013
schaal: 1:50
D1-100

Stand van Zaken: 15-11-2013 8:34:12



Dak



Tweede verdieping

Renvooi

Materialen

- metselwerk
- kalkzandsteen
- glas
- isolatie

Teksten

- ta — tentdak verbetering
- hwa — hemelwaterafvoer
- mv — mechanische ventilatie
- wb — wasautomaat
- wd — wasdroger
- zw — zonwering

Symbolen

- Toegang woning
- Gebiedsdeel bruikbare
- Dakdoorvoer wasautomaat of droger
- Centrale verwarmingswater
- Mechanische ventilatiebox
- Aanzuigpunt mechanische ventilatie

Terminologie bouwbesluit

- Bruikbare vloeroppervlakte: Verblijfsruimte, Toilet, Verkeersruimte, Overloop, Verkeersruimte, Trapkast, Verkeersruimte, Bergruimte

Algemeen

- gebruiksfunctie van het bouwwerk betreft woonfunctie
- toe te passen bouwproducten dienen te zijn voorzien van een door materiele goedgekeurde kwaliteitsverklaring (KOMO, KIWA, KEMA, BRL of CE-markering)

Veiligheid

- algemene sterkte van de bouwconstructie conform NEN6702
- hoofddraagconstructie bouwwerk 60 minuten brandweerendheid op basis van bezwijken (vloer>0,5m)
- elektrotechnische installaties conform voorschriften NEN 1010
- stads-verwarmingsinstallaties conform voorschriften NEN-EN 13941
- weerstandklasse voor inbraakwerendheid minimaal klasse 2 conform NEN-ISO/IEC 5096

Gezondheid

- geluidwering van buiten, installaties en tussen ruimten conform NEN5077
- geluidsniveau toiletten, mengkranen, mechanische ventilatie, warmwatertoestel ten hoogste 35 dB(A2)
- wering van vocht (buiten) conform principe detaillering conform NEN 2778
- toilet en badkamer voorzien van vloer- en wandtegelwerk (in toilet tot 1500+ vloer, in badkamer tot plafond)
- afvoer van afvalwater en fecaliën conform NEN3215 en NTR3215
- luchtverversing en opvoorziening conform NEN1087 en NPR1088
- wering van ratten en muizen; uitwendige scheidingsconstructie dient geen openingen te bezitten breder dan 0,01m
- drinkw.- en warmwatervoorziening conform voorschriften NEN1006

Bruikbaarheid

- vrije doorgang toegang en route conform Bouwbesluit, afd. 4.3, art. 4.11 en 4.12, tenzij anders vermeld op tekening
- opperviakten van het bouwwerk, gebruiksoppervlakte, verblijfsgebied, verblijfsruimte en verkeersruimte conform NEN 2580
- afmetingen, indeling en leidingsoorvoeren meternuimte conform NEN2768

Energiezuinigheid

- uitwendige scheidingsconstructie van het bouwwerk heeft conform NEN1068 een warmtedoorgangsweerstand van ten minste 3,5m2K/W
- energiepresentatiecoefficient conform NEN6128 en NPR 5129

Wijziging nr.	Wijziging datum	Wijziging omschrijving
B	15-11-2013	Diverse wijzigingen nav opmerkingen d.d. 28-10-2013
A	25-10-2013	Diverse wijzigingen

Projectnaam: Hooghkamer 25 woningen
Projectlocatie: Voorhout
Projectnr.: i11302

heijmans Woningbouw

Opdrachtgever: Heijmans Vastgoed

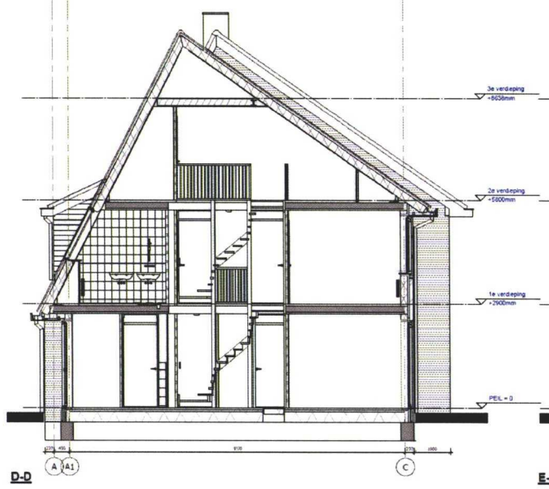
Architect: Gentse Bogaerts Architecten BNA

30-08-2013

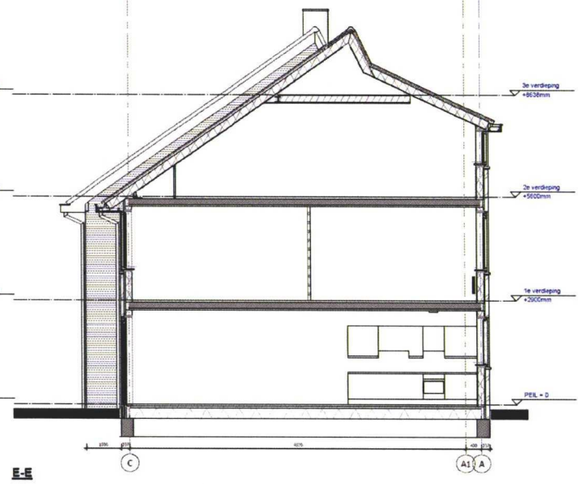
Onderwerp: Plattegrond tweede verdieping / dak
Deel I C-D

D1-101

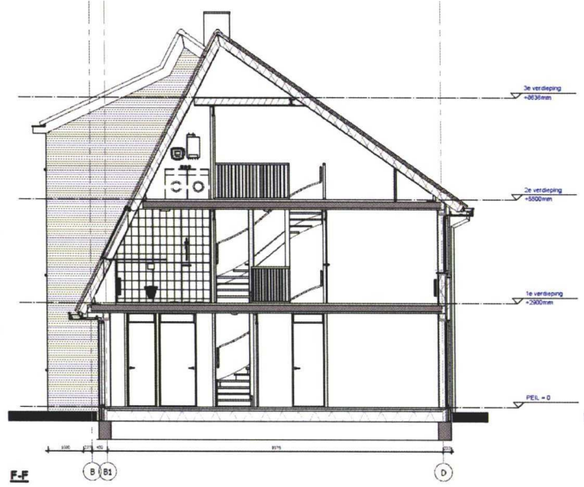
Stand van Zaken:
15-11-2013 8:34:16



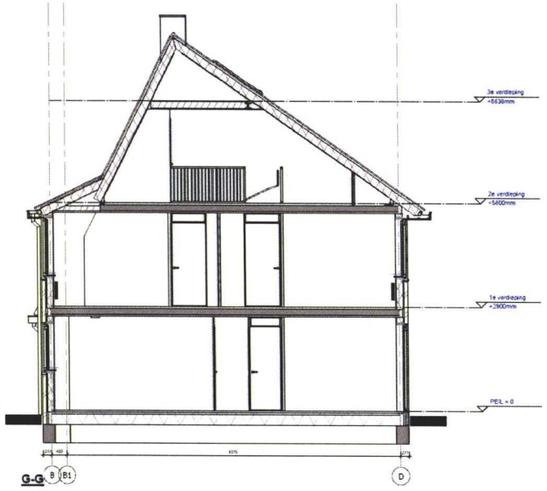
D-D



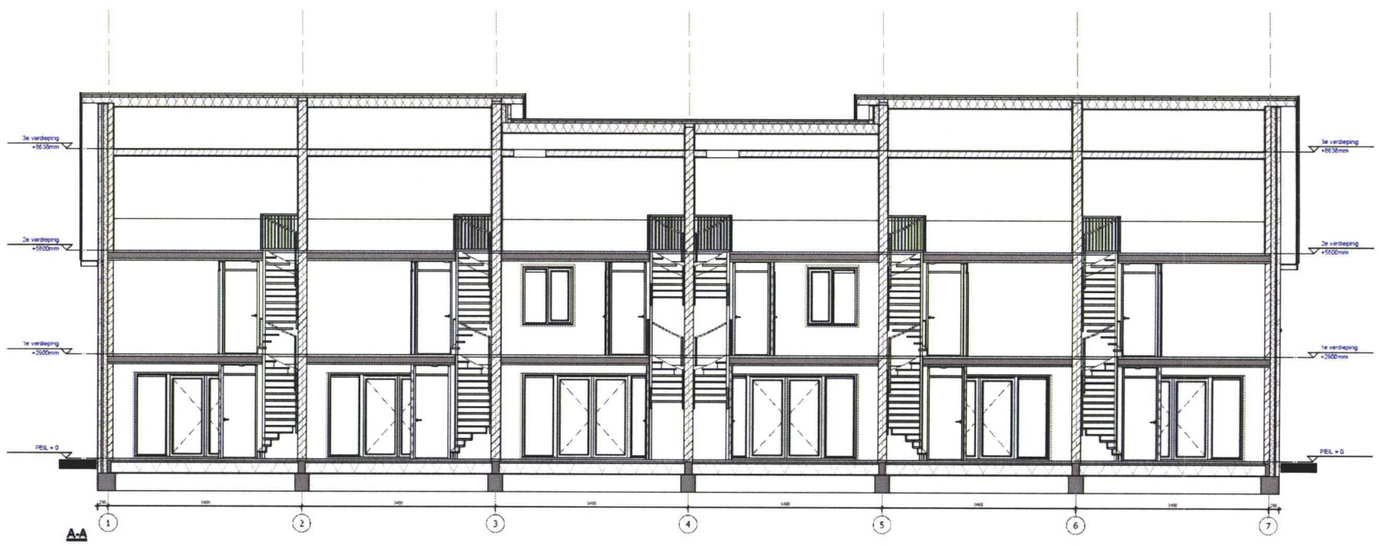
E-E



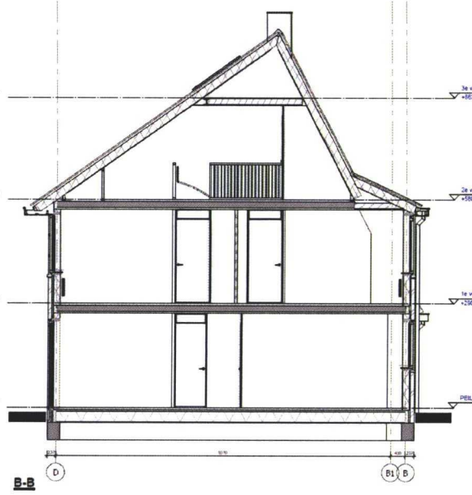
F-F



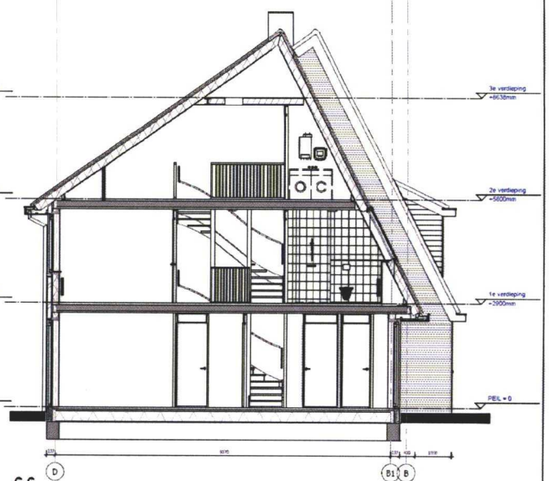
G-G



A-A



B-B



C-C

B	15-11-2013	Diverse wijzigingen nav opmerkingen d.d. 28-10-2013
A	28-10-2013	Diverse wijzigingen
Wijziging nr.	Wijziging datum	Wijziging omschrijving

Projectnaam: Hooghkamer 25 woningen
Projectlocatie: Voorhout
Projectnr.: I11302

heijmans Woningbouw

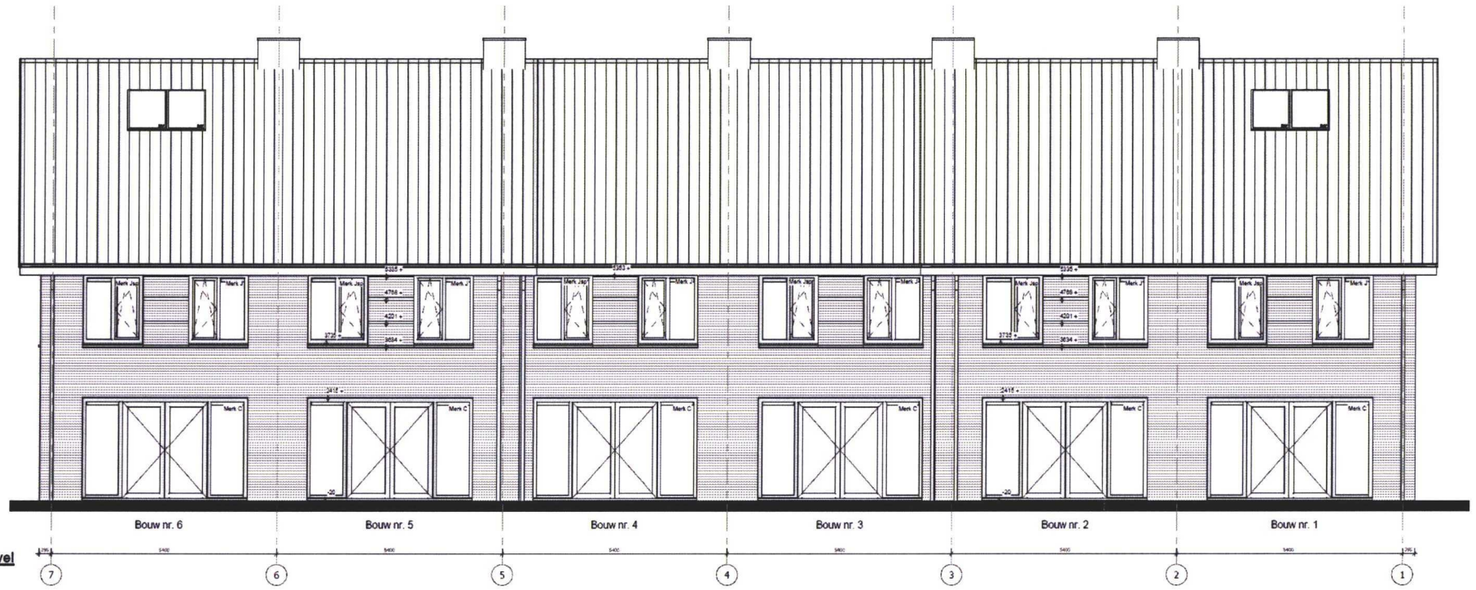
Opdrachtgever: Heijmans Vastgoed
Architect: Gemeente Voorhout Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

Datum: 15-08-2013
Tekn.:

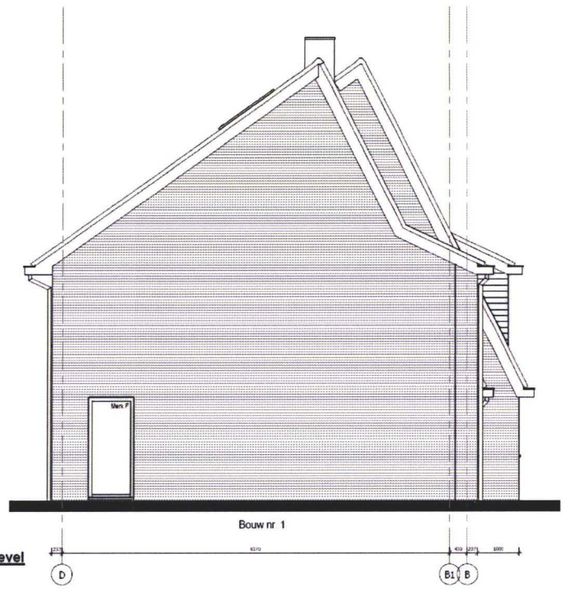
Onderwerp: Doorsnede

D1-200

Stand van Zaken: 15-11-2013 8:47:35



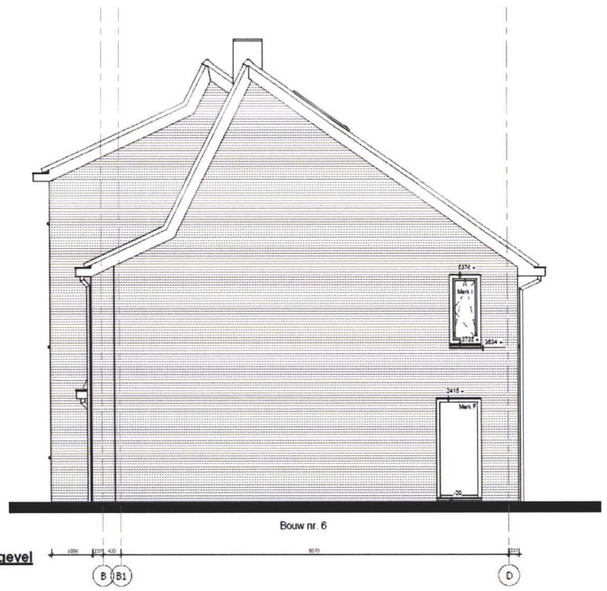
Achter gevel



Linker zijgevel



Voorgevel



Rechter zijgevel



B	15-11-2013	Diverse wijzigingen nav opmerkingen d.d. 28-10-2013
A	25-10-2013	Diverse wijzigingen
Wijziging nr.	Wijziging datum	Wijziging omschrijving

Projectnaam: Hooghkamer 25 woningen
Projectlocatie: Voorhout
Projectnr.: i1130Z

heijmans Woningbouw

Opdrachtgever: Heijmans Vastgoed
Architect: Gerstel Architecten BNA
Onderwerp: Gevelaanzichten

80-09-2013

D1-300

Staat van Zaken: 15-11-2013 8:34:05

heijmans

TNT Post
Port betaald
Port Payé
Pays-Bas

Heijmans Vastgoed
Postbus 4422
3006 AK Rotterdam

INGEKOMEN 20 NOV. 2013

Turk, Erik

Van: Valois, Ben de [BValois@heijmans.nl]
Verzonden: woensdag 20 november 2013 1:42 PM
Aan: Gemeente Teylingen
CC: Hanekamp, Gert-Jan
Onderwerp: FW: zienswijze ontwerpbestemmingsplan Hooghkamer, 1e herziening 1 van 4
Bijlagen: zienswijze Heijmans aan de raad Teylingen Terra.pdf; bijlage 1.pdf

Beste Gemeente Teylingen,
Vanwege een terug sturen van de server stuur ik het bericht in meerdere mails, Dit is bericht 1 van 4

Van: Valois, Ben de
Verzonden: woensdag 20 november 2013 13:37
Aan: 'gemeente@teylingen.nl'
CC: Hanekamp, Gert-Jan; 'Steven de Boer'
Onderwerp: zienswijze ontwerpbestemmingsplan Hooghkamer, 1e herziening

☒

☐

hierbij dien ik onse zienswijze in op ontwerpbestemmingsplan Hooghkamer, 1e herziening.
Met vriendelijke groet,

Ben de Valois
Vastgoedontwikkelaar

Heijmans Vastgoed B.V.
Adriaan Volker Huis
Oostmaaslaan 71
3063 AN ROTTERDAM
Postbus 4422
3006 AK ROTTERDAM

T +31 (0)10 266 27 06
F +31 (0)10 266 28 93
M +31 (0)6 21 20 70 59
E bvalois@heijmans.nl
W www.heijmans.nl

☒

The information contained in this e-mail communication is solely intended for the person/legal person to whom it is/has been sent, and as it may contain information of a personal or confidential nature, it may not be made public by virtue of law, regulations or agreement. If someone other than the intended recipient should receive or come into possession of this e-mail communication, he/she will not be entitled to read, disseminate, disclose or duplicate it. If you are not the intended recipient, you are requested to inform Heijmans N.V. of this by telephone (phone number: +31 (0)73 543 51 11) immediately, and to destroy the original e-mail communication. Heijmans N.V. shall not be liable for the correct and complete transmission of the contents of a transmitted e-mail, or for any delay in its receipt.
This e-mail message does not create any contractual obligations for Heijmans N.V. Chamber of commerce 16004309.

TERRA ONTWIKKELING

De gemeenteraad van Teylingen
Postbus 149
2215 ZJ Voorhout

Betreft: zienswijze op ontwerpbestemmingsplan Hooghkamer 2011, 1e herziening

Rotterdam, 20 november 2013,

Geachte leden van de raad,

Met ingang van 10 oktober 2013 ligt gedurende zes weken het ontwerpbestemmingsplan Hooghkamer 2011, 1e herziening ter inzage. Hierbij, en derhalve tijdig, maken wij gebruik van de mogelijkheid tot het naar voren brengen van zienswijzen.

Inleiding

Terra Ontwikkeling CV is betrokken bij de planontwikkeling van het gebied Hooghkamer. Terra Ontwikkeling ontwikkelt thans in de tweede fase van Hooghkamer een aantal aaneengesloten, geschakelde en vrijstaande woningen. In nauw overleg met uw gemeente zijn de bouwplannen in de afgelopen periode tot stand gekomen en afgerond. De door ons - op grond van de tussen ons en uw gemeente gesloten posterieure grondexploitatieovereenkomst - uitgewerkte voorlopige en definitieve stedenbouwkundige deelplannen zijn geaccepteerd; inmiddels hebben wij het inrichtingsontwerp voor de openbare ruimte ter toetsing en acceptatie aangeboden. De door ons voorgenomen woningen, 86 stuks, hebben de toets van de stedenbouwkundige supervisie doorlopen.

Voor een deel van deze woningen – 25 stuks - is de verkoop inmiddels gestart. Ook hebben wij aan een lokale corporatie een concrete aanbieding gedaan, als ook aan een partij die actief is op het vlak van huurwoningen in de vrije sector.

De woningen in dit plandeel van Hooghkamer waren in het eerder vastgestelde bestemmingsplan Hooghkamer 2011 voorzien van een 'nader uit te werken' bestemming. In de 1e herziening – zoals deze nu ter inzage ligt - zijn de geprojecteerde woningen voorzien van een directe bouwtitel met een hoger detailniveau. Wij constateren dat de bouwregels van het ontwerpbestemmingsplan Hooghkamer 2011, 1^{e} herziening de beoogde realisatie van de bovengenoemde woningen op onderdelen niet mogelijk maakt. Dit terwijl het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan juist het concrete bouwvoornemen zou moeten faciliteren. Wij gaan er vanuit dat de strijdigheid met het ontwerpbestemmingsplan onbedoeld is en dat de onderhavige zienswijzeprocedure is bedoeld om dergelijke onvolkomenheden te corrigeren. Strijd met het ontwerpbestemmingsplan zal leiden tot onnodige en niet aanvaardbare vertraging van de realisering van de bouwplannen.

Terra OntwikkelingC.V.
Graafsebaan 65, 5248 JT Rosmalen. Postbus 2, 5240 Rosmalen
Telefoon +31 (0)73 543 51 11. Fax +31 (0)73 543 59 01
F.van Lanschot Bankiers 22.69.88.511 (IBAN NL30 FVLB 0226 9885 11, BIC FVLBNL22)
Handelsregister 17228688. BTW NL 8196.18.500.B.01
Terra Ontwikkeling is een samenwerkingsverband van NIBC Grondwaarde Fonds en Heijmans Vastgoed

Bij de vergunningen in fase 1a van Hooghkamer, dat in het bestemmingsplan Hooghkamer 2011 een rechtstreekse bouwtitel kent, is de kruimelgevallenregeling toegepast om – de in onze ogen – onvolkomenheden te repareren. In de evaluatie van deze gang van zaken in de Stuurgroep Hooghkamer, die is ingesteld in het kader van de eerdergenoemde posterieure grondexploitatieovereenkomst, is geconstateerd dat dit niet de schoonheidsprijs heeft verdiend en dit in de vervolgfasen zoveel als mogelijk vermeden dient te worden.

Naast het feit dat het ontwerpbestemmingsplan Hooghkamer 2011, 1e herziening onze bouwplannen niet direct faciliteert, zijn wij tevens van mening dat het ontwerpbestemmingsplan in zijn algemeenheid te weinig flexibiliteit biedt en daardoor een nadere uitwerking van de bouwplannen op onderdelen, conform de gewenste beeldkwaliteit, mogelijk onnodig in de weg staat.

Onze zienswijzen richten zich tegen de bestemmingen W-2 en T (alsmede de in deze bestemmingen opgenomen specifieke aanduidingen) voor zover het de gronden van de ontwikkeling van Terra Ontwikkeling CV betreft (zie bijlage 1).

Toets bouwplannen

Wij hebben onze voornoemde woningontwerpen getoetst aan het ontwerpbestemmingsplan Hooghkamer 2011, 1e herziening. Navolgend lichten wij de door ons geconstateerde strijdigheden toe, met daarbij het verzoek om het ontwerpbestemmingsplan zodanig aan te passen, dat de bouwplannen passend en rechtstreeks – dat wil zeggen zonder gebruik te maken van afwijkingsregels - vergunbaar zijn.

Ten aanzien van het meest oostelijk gelegen bouwblok (aangeduid met de letter A op bijlage 1) constateren wij dat de opgenomen maximale bouwhoogte van 10,5 meter, niet volstaat. De hoogste bouwhoogte in het overeengekomen bouwplan bedraagt 11,5 meter. Ook hebben de woningen (aan te merken als geschakelde woning en twee-aaneengeschkelde woningen) een grotere inhoud (circa 700m^3 en 550m^3) dan is toegestaan op basis van de regels. Wij verzoeken u deze hogere bouwhoogte op de verbeelding op te nemen en de maximale inhoudsmaat aan te passen zodat het bouwplan past in het bestemmingsplan. Overigens merken wij nog op dat in artikel 4.5 onder sub 'g' een inhoudsmaat in meters is opgenomen, waar m^3 worden bedoeld.

Ten aanzien van de woningen die 'rug –aan- rug' zijn gesitueerd (aangeduid met de letter B op bijlage 1) merken wij op dat de voorgeschreven bouwhoogte voor dit plandeel eveneens niet volstaat. De bouwhoogte van het bouwplan, zoals met uw gemeente overeengekomen bij de totstandkoming van de ontwerpen en de supervisietoets, bedraagt 11.5 meter. Wij verzoeken u deze maat in het bestemmingsplan mogelijk te maken.

Daarnaast zijn wij van mening dat de regels van het bestemmingsplan Hooghkamer 2011 bij dit woningtype (letter B op bijlage 1), niet voldoen voor wat betreft de in het bouwplan opgenomen bebouwing tussen de bergingen onderling en tussen de woning en de berging, in de bestemming 'Tuin'. Deze 'pergola-achtige' bouwwerken kunnen worden aangemerkt als een erfafscheiding en zouden derhalve strijdig met het bestemmingsplan zijn.

Verzocht wordt hiervoor de regeling van de 1e herziening zo aan te passen en aan te vullen dat het overeengekomen bouwplan passend en rechtstreeks vergunbaar is.

Ten aanzien van de aan de westzijde geprojecteerde woningen (aangeduid met de letter C op bijlage 1) geldt dat voor een aantal daarvan de voorgeschreven maximale goothoogte wordt overschreden. Dit woningtype is deels voorzien van een zogenaamde opgetrokken goot. Daarnaast merken wij op dat de woningen een inhoud hebben van bijna 500m^3 zodat de regels uitsluitend volstaan indien dit woningtype als aaneengeschakeld wordt beschouwd.

Verzocht wordt de regels en/of verbeelding van de 1^e herziening van het bestemmingsplan hierop aan te passen zodat het overeengekomen bouwplan rechtstreeks kan worden vergund.

Flexibiliteit

Het bestemmingsplan Hooghkamer 2011 én van het ontwerpbestemmingsplan Hooghkamer 2011, 1^e herziening bevatten in de rechtstreeks bestemde plandelen een veelheid aan gedetailleerde bouwregels. In deze tijd waarin de markt vraagt om maatwerk, en voortgang van een ontwikkeling essentieel is, kunnen flexibiliteitsbepalingen niet worden gemist. Wij verzoeken u daarom nadrukkelijk om bij de vertaling van bovengenoemde bouwplannen in de 1^e herziening– naast het direct mogelijk maken van de bouwplannen- tevens de nodige flexibiliteit in te bouwen, bijvoorbeeld door in de 1^e herziening aanvullende afwijkingsbepalingen op te nemen voor het overschrijden van de verschillende bouwregels.

Tevens wordt verzocht artikel 17 van het bestemmingsplan Hooghkamer 2011 zodanig aan te passen dat voor de daarin beschreven afwijkingen niet een afzonderlijke procedure nodig is. Hiertoe kan de wijzigingsbevoegdheid – door middel van het opnemen daarvan in de voorliggende 1^e herziening - worden omgezet naar een (algemene) afwijkingsbepaling, nu het gaat om geringe afwijkingen van bestemmingsgrenzen. Ook een afwijkingsregel biedt ruimte voor een belangenafweging, echter zonder afzonderlijke juridische procedure.

Tot slot

De regels van het bestemmingsplan Hooghkamer 2011 en van het ontwerpbestemmingsplan Hooghkamer 2011, 1^e herziening bevatten een aantal gedetailleerde bouwregels, die op onderdelen ruimte voor interpretatie geven. Los van bovenstaande – door ons geconstateerde - concrete onvolkomenheden in het ontwerpbestemmingsplan, verzoeken wij u daarom in reactie op onze zienswijze – en derhalve vóór de vaststelling - ook zelfstandig een gedetailleerde toets uit te voeren op onze bouwplannen zoals bijgevoegd. Voorkomen moet worden dat interpretatieverschillen ertoe zouden leiden dat de ontwikkeling stagneert omdat alsnog in een later stadium aparte procedures moeten worden gevoerd of het bestemmingsplan onvoldoende flexibel is om bouwplannen binnen de gewenste beeldkwaliteit te ontwikkelen.

Wij vertrouwen erop dat onze vergevorderde bouwplannen, die in samenspraak met de gemeente tot stand zijn gekomen, alsnog rechtstreeks in het (ontwerp)bestemmingsplan van de 1e herziening mogelijk worden gemaakt. Zo nodig of desgewenst geven wij graag een nadere toelichting op onze zienswijzen.

Met vriendelijke groet

Terra Ontwikkeling CV,

voor deze Terra Ontwikkeling Beheer BV

Ben de Valois

Bijlagen:

Bijlage 1, overzicht
Bijlage 2, A-woningen
Bijlage 3, B-woningen
Bijlage 4, C-woningen

Turk, Erik

Van: Valois, Ben de [BValois@heijmans.nl]
Verzonden: woensdag 20 november 2013 1:43 PM
Aan: Gemeente Teylingen
CC: Hanekamp, Gert-Jan
Onderwerp: FW: zienswijze ontwerpbestemmingsplan Hooghkamer, 1e herziening 2 van 4
Bijlagen: A-woningen.pdf

Beste Gemeente Teylingen,
Vanwege een terug sturen van de server stuur ik het bericht in meerdere mails, Dit is bericht 2 van 4

Van: Valois, Ben de
Verzonden: woensdag 20 november 2013 13:37
Aan: 'gemeente@teylingen.nl'
CC: Hanekamp, Gert-Jan; 'Steven de Boer'
Onderwerp: zienswijze ontwerpbestemmingsplan Hooghkamer, 1e herziening

hierbij dien ik onse zienswijze in op ontwerpbestemmingsplan Hooghkamer, 1e herziening.
Met vriendelijke groet,

Ben de Valois
Vastgoedontwikkelaar

Heijmans Vastgoed B.V.
Adriaan Volker Huis
Oostmaaslaan 71
3063 AN ROTTERDAM
Postbus 4422
3006 AK ROTTERDAM

T +31 (0)10 266 27 06
F +31 (0)10 266 28 93
M +31 (0)6 21 20 70 59
E bvalois@heijmans.nl
W www.heijmans.nl

The information contained in this e-mail communication is solely intended for the person/legal person to whom it is/has been sent, and as it may contain information of a personal or confidential nature, it may not be made public by virtue of law, regulations or agreement. If someone other than the intended recipient should receive or come into possession of this e-mail communication, he/she will not be entitled to read, disseminate, disclose or duplicate it. If you are not the intended recipient, you are requested to inform Heijmans N.V. of this by telephone (phone number: +31 (0)73 543 51 11) immediately, and to destroy the original e-mail communication. Heijmans N.V. shall not be liable for the correct and complete transmission of the contents of a transmitted e-mail, or for any delay in its receipt.
This e-mail message does not create any contractual obligations for Heijmans N.V. Chamber of commerce 16004309.

Turk, Erik

Van: Valois, Ben de [BValois@heijmans.nl]
Verzonden: woensdag 20 november 2013 1:44 PM
Aan: Gemeente Teylingen
CC: Hanekamp, Gert-Jan
Onderwerp: FW: zienswijze ontwerpbestemmingsplan Hooghkamer, 1e herziening 3 van 4
Bijlagen: B-woningen.pdf

Beste Gemeente Teylingen,
Vanwege een terug sturen van de server stuur ik het bericht in meerdere mails, Dit is bericht 3 van 4

Van: Valois, Ben de
Verzonden: woensdag 20 november 2013 13:37
Aan: 'gemeente@teylingen.nl'
CC: Hanekamp, Gert-Jan; 'Steven de Boer'
Onderwerp: zienswijze ontwerpbestemmingsplan Hooghkamer, 1e herziening

hierbij dien ik onse zienswijze in op ontwerpbestemmingsplan Hooghkamer, 1e herziening.
Met vriendelijke groet,

Ben de Valois
Vastgoedontwikkelaar

Heijmans Vastgoed B.V.
Adriaan Volker Huis
Oostmaaslaan 71
3063 AN ROTTERDAM
Postbus 4422
3006 AK ROTTERDAM

T +31 (0)10 266 27 06
F +31 (0)10 266 28 93
M +31 (0)6 21 20 70 59
E bvalois@heijmans.nl
W www.heijmans.nl

The information contained in this e-mail communication is solely intended for the person/legal person to whom it is/has been sent, and as it may contain information of a personal or confidential nature, it may not be made public by virtue of law, regulations or agreement. If someone other than the intended recipient should receive or come into possession of this e-mail communication, he/she will not be entitled to read, disseminate, disclose or duplicate it. If you are not the intended recipient, you are requested to inform Heijmans N.V. of this by telephone (phone number: +31 (0)73 543 51 11) immediately, and to destroy the original e-mail communication. Heijmans N.V. shall not be liable for the correct and complete transmission of the contents of a transmitted e-mail, or for any delay in its receipt.
This e-mail message does not create any contractual obligations for Heijmans N.V. Chamber of commerce 16004309.

Turk, Erik

Van: Valois, Ben de [BValois@heijmans.nl]
Verzonden: woensdag 20 november 2013 1:44 PM
Aan: Gemeente Teylingen
CC: Hanekamp, Gert-Jan
Onderwerp: FW: zienswijze ontwerpbestemmingsplan Hooghkamer, 1e herziening 4 van 4
Bijlagen: C-woningen.pdf

Beste Gemeente Teylingen,
Vanwege een terug sturen van de server stuur ik het bericht in meerdere mails, Dit is bericht 4 van 4

Van: Valois, Ben de
Verzonden: woensdag 20 november 2013 13:37
Aan: 'gemeente@teylingen.nl'
CC: Hanekamp, Gert-Jan; 'Steven de Boer'
Onderwerp: zienswijze ontwerpbestemmingsplan Hooghkamer, 1e herziening

☒

☐

hierbij dien ik onse zienswijze in op ontwerpbestemmingsplan Hooghkamer, 1e herziening.
Met vriendelijke groet,

Ben de Valois
Vastgoedontwikkelaar

Heijmans Vastgoed B.V.
Adriaan Volker Huis
Oostmaaslaan 71
3063 AN ROTTERDAM
Postbus 4422
3006 AK ROTTERDAM

T +31 (0)10 266 27 06
F +31 (0)10 266 28 93
M +31 (0)6 21 20 70 59
E bvalois@heijmans.nl
W www.heijmans.nl

☒

The information contained in this e-mail communication is solely intended for the person/legal person to whom it is/has been sent, and as it may contain information of a personal or confidential nature, it may not be made public by virtue of law, regulations or agreement. If someone other than the intended recipient should receive or come into possession of this e-mail communication, he/she will not be entitled to read, disseminate, disclose or duplicate it. If you are not the intended recipient, you are requested to inform Heijmans N.V. of this by telephone (phone number: +31 (0)73 543 51 11) immediately, and to destroy the original e-mail communication. Heijmans N.V. shall not be liable for the correct and complete transmission of the contents of a transmitted e-mail, or for any delay in its receipt.
This e-mail message does not create any contractual obligations for Heijmans N.V. Chamber of commerce 16004309.

Gemeente Teylingen
Gereg. d.d. 20 NOV 2013
Reg.nr. 93537

mH

Als document toevoegen aan 93537 Bestemmingsplannen (opskelling)

SRK RECHTSBIJSTAND

Stichting Schaderegelingskantoor voor Rechtsbijstandverzekering
Bredewater 12 ■ Postbus 3020 ■ 2700 LA Zoetermeer ■ www.srk.nl
Fax 079 342 79 90 ■ KvK-nr. 41149601 's Gravenhage
ABN AMRO IBAN: NL44ABNA0430645139 ■ BIC: ABNANL2A
ING IBAN: NL78INGB0668414170 ■ BIC: INGBNL2A
ING IBAN: NL12INGB0000477820 ■ BIC: INGBNL2A

Bericht naar de Griffie

Gemeente Teylingen
t.a.v. de gemeenteraad
Postbus 149
2215 ZJ VOORHOUT

PER AANGETEKEND SCHRIJVEN
ALSMEDE PER FAX: 0252-783599

Zoetermeer, 19 november 2013

Uw kenmerk:	Ontwerp-exploitatieplan Hooghkamer 1e herziening
Ons dossiernummer:	1467103 A.4 RBW
Doorkiesnummer:	079-330 36 94 (secretariaat)
Faxnummer:	079-330 39 60
E-mail:	rbw@srk.nl
Betreft:	zienswijze van de heer T. Teeuwen, wonende te (2215 ST) Voorhout, aan de Componistenlaan 242;

Geachte raad,

Door dezen en derhalve tijdig dient ondergetekende, de heer mr. R. Brouwer, kantoorhoudende te (2715 CA) Zoetermeer, aan het Bredewater 12, ten kantore van de stichting Schaderegelingskantoor voor Rechtsbijstandverzekering, namens de heer T. Teeuwen, wonende te (22515 ST) Voorhout, gemeente Teylingen, aan de Componistenlaan 242 (hierna: de heer Teeuwen), een zienswijze in tegen uw ontwerp-exploitatieplan 'Hooghkamer 1e herziening' (hierna: het exploitatieplan). De heer Teeuwen kan met zich op enkele elementen betrekking hebbende op zijn ingebrachte kavel kadastraal bekend gemeente Teylingen, sectie A, nummer 5.336, niet verenigen.

Ontvankelijkheid

1. Aangezien de heer Teeuwen eigenaar is van grond, welke is ingebracht in het exploitatieplan, dient de heer Teeuwen als belanghebbende te worden aangemerkt op de voet van artikel 8.2, vijfde lid, van de Wet ruimtelijke ordening. De heer Teeuwen gaat er dan ook vanuit dat zijn gronden in de zienswijze inhoudelijk zullen worden behandeld.

Zienswijze

2. De heer Teeuwen brengt een negental elementen uit het exploitatieplan naar voren:
   - ***i. Inbrengwaarde;***
   - ***ii. Exploitatiebijdrage;***
   - ***iii. Peildatum;***
   - ***iv. Opbrengstpotentie;***
   - ***v. Kavelomvang;***
   - ***vi. Opdeling van de kavel;***
   - ***vii. Parkeren;***
   - ***viii. Vertraging van het plan en kosten toerekening geluidscherm;***

001

Ad i.) Inbrengwaarde

Inbrengwaarde bij exploitatieplan Hooghkamer

3. Tijdens de besprekingen tussen de gemeente en de heer Teeuwen op 24 maart 2011 en 19 april 2011 over al dan niet inbrengen van gronden van de heer Teeuwen, ca. 900m², in het voorgenomen plan is door de gemeente medegedeeld dat bij het bepalingen van de exploitatiebijdrage wordt uitgegaan van aan aftopping van 600m². Op basis van die informatie heeft de heer Teeuwen op 25 april 2011 besloten tot zelfrealisatie en inbreng van zijn kavel. In aansluiting daarop is in het eerder vastgestelde exploitatieplan van 23 juni 2013 uitgegaan van 654m², waarvan 54m² is opgenomen ten behoeve van de hoofdstructuur en 600m² ten behoeve van het particulier opdrachtgeverschap.

4. In de als vertrouwelijk bestempelde oplegnotitie 'taxatie inbrengwaarden' van 23 juni 2011 is de waarde van de 654m² op basis van het huidige gebruik vastgesteld op € 140.00,00, i.e. een vierkante meterprijs van € 214,22. Dit was gebaseerd op de gemiddelde waardering door de gemeente per m² van de totale kavel van 2180m² (dus met het deel waarop thans de woning met adres Componistenlaan 242 is gelegen). De opbouw is als volgt:

Oppervlakte in m²	**Vierkante meter prijs in €**	**Waardering in €**
750	400,00	300.000,00
750	200,00	150.000,00
680	25,00	17.000,00
Totaal		**Totaal**
2180		467.000,00

Dit leidt tot een gemiddelde prijs van (€ 467.000,00 / 2180m²) **€ 214,22/ m²**

5. De gemeente heeft vervolgens voorgemelde gemiddelde prijs per vierkante meter als basis genomen voor onderhandelingen over de minnelijk te verwerven oppervlakte van 54m² ten behoeve van de weg langs de woning van de heer Teeuwen met een daarop rustende erfdienstbaarheid ten behoeve van het perceel bekend adres Componistenlaan 240 (te realiseren openbaar gebied), welke weg voorheen in gebruik was als privéweg voor de heer Teeuwen. In de discussie daarover op 24 februari 2011 is door de heer Teeuwen verwezen naar het beleid ten aanzien van de verkoop van snippergroen, welke een bedrag moest opbrengen van € 300,00 per m². Door de gemeente werd echter gesteld dat openbaar gebied, een openbare weg, een andere waarde dient te hebben – een lagere – dan snippergroen of tuin.

Recente transactie, bepaling waarde vierkante meter

6. Op 4 januari 2013 is het strookje grond ten behoeve van het openbaar gebied in het te ontwikkelen plan overgedragen voor een bedrag van € 25.000,00. Om recht te doen aan een vergelijking met de eerdere oplegnotitie van 23 juni 2011 dient het voornoemd bedrag opgesplitst, zodanig dat opgenomen schades en deskundigenkosten niet worden meegenomen. Dat levert de volgende staat op:

Onderdeel	**Bedrag**	**Verwijzing**
Bijkomende schade	€ 8.000,00	Taxatierapport 23 juni 2011
Kosten deskundigenbijstand	€ 2.500,00	Taxatierapport 23 juni 2011
Planschade t.a.v. 54m²	€ 2.500,00	Minnelijk overleg d.d.18 september 2011
Bedrag grond:	€ 12.000,00	

002-1

7. Er is een bedrag betaald voor de 54m² grond van € 12.000,00. Dat levert een gemiddeld prijs op van € 222,22 per m². Deze waarde is een goede referentie om het prijspeil te bepalen, waarbij tevens dient te worden gerefereerd aan de uitspraak van de gemeente dat tuin een hogere waarde heeft dan grond ten behoeve van de openbare ruimte.

Inbrengwaarde exploitatieplan Hooghkamer 1e herziening

8. De heer Teeuwen merkt op dat in het taxatierapport ten behoeve van de inbrengwaarden in de herziening van het exploitatieplan van 30 september 2013 de waarde van de in te brengen kavel wordt gebaseerd zonder enige referentie naar transacties in de omgeving.. De waarde is thans als volgt opgebouwd:

Oppervlakte in m²	**Vierkante meter prijs in €**	**Waardering in €**
750	375,00	281.250,00
750	187,50	140.625,00
626	25	15.650,00
Totaal		
2126		437.525,00

Dit leidt tot een gemiddelde prijs van (€ 437.525,00 / 2126m²) **€ 205,80/m²**

9. De gemeente gaat met deze waarde voorbij aan de gerealiseerde € 222,22 per vierkante meter op 4 januari 2013 voor een deel van dezelfde kavel, in gebruik als eigen weg met een erfdienstbaarheid ten behoeve van de eigenaren achter het kavel van de heer Teeuwen. Daar komt nog bij dat de gemeente tijdens het overleg op 24 februari 2011 tijdens het overleg over de inbreng van gronden heeft gesteld dat een openbare weg een minder grote waarde vertegenwoordigt.

10. Voorts dient te worden verwezen naar de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) ter zake zichtlocaties en voorstroken. Het kavel van de heer Teeuwen – als ook het door de gemeente minnelijk verworven strookje grond van 54m² - is zowel een zichtlocatie en betreft een voorstrook, zoals ook al volgt uit het (geconsolideerde) bestemmingsplan Hooghkamer, doch ook al volgt uit de stedenbouwkundige opzet van het plan. Zichtlocaties en voorstroken hebben ingevolge de jurisprudentie een bijzondere geschiktheid, zodat deze een hogere waarde dienen te worden toegekend (zie o.m. ABRS 2 mei 2012, *Gst. 2012/78 (Bodegraven).*

11. Tevens kan worden gerefereerd aan de transactie met de erven Vester, waarbij een vierkante meter prijs is gerealiseerd in 2012 van € 509,25 per m² (kosten koper) voor een perceel van 1080m². De heer Teeuwen stelt dan ook de taxatie voor de staffel van 750m² op € 375m² op geen enkele wijze kan worden onderbouwd.

Conclusie

12. Gelet op de berekeningen als hierboven stelt de heer Teeuwen zich dan ook op het standpunt dat de bepaling van de **minimale inbrengwaarde** dient uit te gaan van de meest recente gerealiseerde vierkante meter prijs van € 222,22. De heer Teeuwen meent dat zulks ook de onderzijde van de inbrengwaarde kan vertegenwoordigen gelet op de functie, zowel in het verleden, als in de toekomst, van het strookje in relatie tot het standpunt van de gemeente dat grond met andere bestemmingen dan ten behoeve van een openbare functie een hogere waarde vertegenwoordigt. In dat kader dient te worden opgemerkt dat voornoemde strook grond dient te worden aangemerkt als een voorstrook en een zichtlocatie heeft zodat overeenkomstig de jurisprudentie dienaangaande een hogere waarde dient te worden toegekend.

002-1

Ad ii.) Exploitatiebijdrage

13. Zoals hierboven onder i. al is gesteld, ging de gemeente onder het oorspronkelijk exploitatieplan nog uit van een aftopping tot 600m² voor vrije kavels, zowel ter zake de inbrengwaarde, als ter zake berekening voor de bruto exploitatiebijdrage. De heer Teeuwen heeft – eveneens zoals hierboven reeds aangegeven – destijds zijn besluit om zijn ca. 900m² grond in te brengen onder meer gebaseerd op deze wijze van het berekenen van een exploitatiebijdrage.

14. Bij kennisname van de 1e herziening van het exploitatieplan constateert de heer Teeuwen dat deze wijze van berekenen niet meer wordt toegepast en wordt uitgegaan van de volledig ingebrachte kavelomvang. Hierover is geen overleg geweest met de heer Teeuwen, noch heeft hem enige bericht hierover bereikt. Gevolg is echter een verhoging van de netto exploitatiebijdrage, welke op geen enkele wijze valt te relateren aan marktomstandigheden, waaronder stijgende verkoop van woningen, reeds ontwikkelde of te kunnen ontwikkelen woningbouw in het plan, meest recente transacties in het plangebied en inflatie.

15. De heer Teeuwen zet het volgende uiteen:

A. Exploitatieplan 2011	Bedrag in €	Toelichting
Bruto exploitatiebijdrage	276.197,00	Notitie Next d.d. 19 april 2011
Inbrengwaarde	138.534,00	Taxatie 23 juni 2011 voor 600m² á € 230,89
Netto exploitatiebijdrage	137.663,00	

B. 1e herziening	Bedrag in €	Toelichting
Bruto exploitatiebijdrage	347.224,62	Pag 98/99: 880m² x 2,9987 x 131,58
Inbrengwaarde	190.000,00	Oplegnotitie 30 september 2013: 903m² á € 210,40/m²
Netto exploitatiebijdrage	157.224, 62	

C. Correctie op 1e herz. met aftopping 600m²	Bedrag in €	Toelichting
Bruto exploitatiebijdrage	236.741,36	600m² x 2,9987 x 131,58
Inbrengwaarde	126.240,00	600m² x € 210,40/m²
Netto exploitatiebijdrage	110.501,36	

002-1

Conclusie

16. Gelet op bovenstaande tabellen komt het de heer Teeuwen voor dat niet voldoende inzichtelijk is gemaakt waarom is afgeweken van de aanvankelijke grondslagen met een aftopping tot 600m². De aanzienlijke verschillen nopen tot een uitvoerige motivering voor de afwijking welke ontbreekt, zodat moet worden aangenomen dat de in het exploitatieplan genoemde exploitatiebijdrage, als ook de wijze waarop deze tot stand is gekomen niet met de daarbij te betrachten zorgvuldigheid tot stand is gekomen. Daar de heer Teeuwen verder niet is gekend in deze wijziging van methodiek, welke zoals hierboven uiteengezet een aanzienlijk nadeel oplevert voor de heer Teeuwen, is er tevens sprake van een strijdigheid met het in acht te nemen evenredigheidsbeginsel. Hieruit vloeit tevens voort dat de inhoud het plan ten aanzien van de berekende exploitatiebijdrage niet kan dragen. Het ligt dan ook voor de hand dat de raad tot een herziening van de berekening komt.

Ad iii.) Peildatum

17. Voor wat betreft de peildatum wordt in het plan uitgegaan van een peildatum van 1 januari 2013, zoals valt op te maken van pagina 77 van het exploitatieplan. Gesteld wordt dat deze datum de dichtst bij gelegen datum is voor de vaststelling. Zoals het er echter naar uit ziet zal het exploitatieplan niet eerder dan eind 2013, wellicht begin 2014 worden vastgesteld. De heer Teeuwen meent dan ook dat als peildatum 1 januari 2014 zou moeten worden aangehouden, hiermee rekening houdende voor de peildatum van de taxaties van de inbrengwaarden uit de vertrouwelijke oplegnotitie d.d. 30 september 2013.

Ad iv.) Opbrengstpotentie

18. Op pagina 93 wordt de opbrengstpotentie weergegeven. Er wordt echter een niet te verklaren verschil opgegeven voor kavels bestemd voor particulier opdrachtgeverschap. Er wordt weliswaar een knip gemaakt tussen uit te geven gronden en uitgegeven gronden, maar dat verklaart nog niet het aanzienlijke verschil tussen € 308,00 per m² en € 455,00 per m². Nu geen rekenschap en inzicht wordt gegeven van deze punten, meent de heer Teeuwen dat dit onderdeel onzorgvuldig is voorbereid en onvoldoende is gemotiveerd (zie onder meer ABRS 2 mei 2012 *(Bodegraven))*.

Ad v.) Kavelomvang

19. De gemeente werkt in het exploitatieplan met een kavelomvang van 903m². De heer Teeuwen wenst echter als uitgangspunt te nemen kavelomvang van 915m², met name vanwege de courantheid van het perceel en de ontwikkelmogelijkheden, gelet op de komende planvoorschriften en rekening houdend met de omgevingsvergunningsvrije mogelijkheden in en kruimelgevallenregeling uit Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht.

20. Tijdens de toelichting op de inloopavond vernam de heer Teeuwen het volgende:

- Er dient twee meter afstand aangehouden te worden ten opzichte van de zijdelingse begrenzing met het perceel bekend Componistenlaan 242, als aan de zijde van de GGZ-inrichting;
- De achtergevel dient 16 meter van de naar de weg gekeerde zijde van de bestemming te zijn;
- Negen meter tuinbestemming aan de zijde van de Componistenlaan;

002-1

Deze toelichting is echter verre van duidelijk. Het is voor de ontwikkeling vooral van belang welke afstanden in acht genomen dienen te worden ten opzichte van de perceelsgrenzen van bedoelde kavel van de heer Teeuwen, zodat hij zich een beeld kan schetsen van de ontwikkelingsmogelijkheden. Dat is met de gegevens, zoals deze thans zijn gepresenteerd, niet mogelijk. Graag verneemt de heer Teeuwen, al dan niet aan de hand van een schets, een toelichting op een mogelijke invulling van de kavel.

Ad vi.) Opdeling van de kavel

21. Tijdens de toelichting op de inloopavond is de opdeling van de kavel van de heer Teeuwen besproken. In het exploitatieplan wordt in bijlage 18 de oppervlakte als volgt ingediend:

- M^2 uitgeefbaar: 880m^2;
- Groen: 18m^2;
- Woonstraat 5m^2

22. In het openbaar deel van het taxatierapport staat in bijlage 11 onder punt 6.14 een andere opdeling namelijk:

- Fase 2 hoofdstructuur, overig: 4m^2;
- Fase 2: 899m^2.

23. Op de inloopavond is aangegeven dat de kleine(re) oppervlakte boven de 880m^2 zijn ontstaan uit de kadastrale maten waarmee ook in het bestemmingsplan is gerekend. Aangegeven werd dat wanneer daarom verzocht werd deze afwijkingen kunnen worden geëlimineerd. De heer Teeuwen verzocht om eliminatie van deze afwijkingen.

24. Overigens merkt de heer Teeuwen het volgende op ten aanzien van het recent aangelegde fietspad. Als gevolg van het in september 2013 aangelegde fiets-/looppad langs de verlengde Componistenlaan is er voor het langzaam verkeer een onduidelijke verkeerssituatie ontstaan wegens een aanzienlijk breedteverschil in de ruimte tussen 4,50 meter (nieuw) en 2,10 (bestaand). Veel langzaam verkeer kiest daarom voor de ventweg aan de overzijde. Aan die zijde is ter hoogte van de verlengde Componistenlaan echter geen fiets-/looppad aangelegd, wat in het kader van het plan Hoogh Teylingen van enkele jaren geleden wel was opgenomen. De heer Teeuwen verzoekt u dit pad alsnog aan te leggen uit het oogpunt van verkeersveiligheid. Voorts is het aan te bevelen verkeersdrempels aan te brengen in de verlengde Componistenlaan vanwege hoge snelheden ter plaatse.

Ad vii.) Parkeren

25. In bijlage 4, Deel II (Technische eisen voor Infrastructuur) staat onder punt 3.1 vermeld dat de parkeerplaatsen gelijkmatig over het plan moeten worden verdeeld. In dat kader wijst de heer Teeuwen op de situatie bij de verlengde deel van de Componistenlaan, ter hoogte van de ingebrachte gronden. Onlangs is daar een fietspad aangelegd, welke een zodanige weg volgt, met name ter hoogte van de ingebrachte kavel voor particulier opdrachtgeverschap, dat parkeren praktisch onmogelijk wordt. De dichtstbijzijnde mogelijkheid ligt op 250 meter afstand, welke parkeerhavens betreffen die zijn gerealiseerd ten behoeve van de parkeervraag aldaar. Het komt de heer Teeuwen voor dat langs de Componistenlaan extra parkeervoorzieningen nodig zijn om te kunnen voldoen aan de eis onder punt 3.1, van Bijlage 4, Deel II.

002-1

26. De heer Teeuwen ziet graag in het exploitatieplan dan ook dat er meer parkeervoorzieningen worden gerealiseerd ter hoogte van de Componistenlaan.

Ad viii) Vertraging en toerekenen kosten geluidscherm

27. Op pagina 68 wordt gesproken over het realiseren van fase 2 – de fase waarin de kavel van de heer Teeuwen is gelegen – wanneer het geluidscherm langs het spoor is gerealiseerd. Het moge duidelijk zijn dat de gevolgen hiervan al had moeten worden verdisconteerd in de totale opzet van het plan en de faseringen. Niet uitgesloten is dat door deze gang van zaken zodanige vertragingen ontstaan dat zulks zou moeten nopen tot een verhoging van de lasten.

28. Het komt de heer Teeuwen voor dat eventuele verhogingen voor rekening van de gemeente komen en buiten de opzet blijven. Deze kunnen immers niet worden toegerekend aan de exploitatie. Een verhoging van lasten, al dan niet verdisconteerd in een verhoging van de exploitatiebijdrage ligt dan ook niet in de rede en dan ook in strijd met het evenredigheidsbeginsel. Bovendien achter de heer Teeuwen zulks in strijd met het proportionaliteitsbeginsel.

29. Ook meent de heer Teeuwen dat er geen grondslag is voor toerekening van de kosten van het geluidscherm aan ten aanzien van zijn ingebrachte PO-Kavel. Uit de bekende geluidsonderzoeken, welke als bijlagen zijn overgelegd bij het bestemmingsplan, blijkt dat de PO-kavel van de heer Teeuwen buiten de geluidscontour van de spoorbaan ligt. Daarmee verwijst de heer Teeuwen tevens naar de eerder aangehaalde rechtspraak inzake het exploitatieplan Bodegraven-Oost, waarbij een deel van een groenstrook niet alleen kon worden toegerekend aan de ontwikkeling van het exploitatieplan behorende bestemmingsplan, maar tevens naar een ontwikkeld bedrijventerrein aan de overzijde. In casu blijkt dat slechts de te realiseren woningen binnen de contour profijt zullen hebben voor de ontwikkeling van het geluidscherm. Het is dan ook niet duidelijk op welke grond de kosten aan de heer Teeuwen kunnen worden toegeschreven/

30. Nu niet aan de hand van verificatoire bescheiden is aangetoond dat de woning binnen de contour ligt of dat aannemelijk is dat de geluidscherm ook dient te worden gerealiseerd ten behoeve van toekomstige ontwikkelingen op het perceel van de heer Teeuwen mist toerekening van de kosten van het geluidsscherm iedere grondslag.

<u>Conclusie</u>

31. De heer Teeuwen verzoekt uw raad het exploitatieplan aan te passen overeenkomstig de bovenstaande zienswijze, onder ontvankelijk en gegrondverklaring. De reactienota ziet de heer Teeuwen gaarne tegemoet.

In het vertrouwen u hiermede voor nu naar behoren te hebben geïnformeerd,

Met vriendelijke groet,
SRK Rechtsbijstand

mr. R. Brouwer

002-1

Bestemmingsplannen (opstelling)
Toevoegen aan 93537
Berichtgriffie

T.Teeuwen
Componistenlaan 242
2215 ST Voorhout

Aan de gemeenteraad van Teylingen

Betreft: brief van 7 nov 2013, zaaknr. 90891
tevens zienswijze expl.plan Hooghkamer1e herziening

Voorhout, 20 nov 2013,

Geachte raad,

Met bovenvermelde brief , die ik op 18 nov. 2013 heb ontvangen, geeft B&W antwoord op mijn vragen die ik op 14 okt. 2013 in het overleg met wethouder Stuurman heb gesteld. Deze antwoorden vormen aanleiding voor de volgende reactie, die mede is te beschouwen als een zienswijze op het exploitatieplan Hooghkamer 1e herziening.

1. De richtlijn ASVV waarnaar wordt verwezen geeft een afstand aan tussen rijweg en fietspad van minimaal 1 m. Na de bocht in het tracé is die afstand ca. 4 m, en vóór de bocht, ter hoogte van mijn woning is die afstand al 2 m, dus het fietspad voldeed daar al aan de genoemde richtlijn (die overigens in de ASVV niet als een richtlijn maar slechts als een suggestie wordt aangemerkt), en had gewoon rechtdoor kunnen lopen. De bocht had dus zonder enig bezwaar of strijdigheid met welk voorschrift dan ook de door mij gevraagde 20 m opgeschoven kunnen worden, en had de eventuele halteplaats voor een bus niet verhinderd. De motivering van B&W vertoont dus gebreken, en er is naar mijn oordeel gehandeld in strijd met het exploitatieplan par. 2.1, namelijk dat "verzoeken van eigenaren een rol kunnen spelen bij de uitwerkingsplannen met name waar het gaat om kavels voor particulier opdrachtgeverschap". Ik verzoek u maatregelen te nemen om tegemoet te komen aan mijn eerder geuite bezwaar dat de zgn. p/o-kavel slecht bereikbaar is voor bezoekers. De mening van B&W dat het deels blokkeren van fiets- respectievelijk looppad minder problematisch zou zijn (dan het in mijn voorstel geheel niet blokkeren ervan) deel ik niet.

2. De verwijzing naar mijn "historische situatie" is mij niet duidelijk. Graag verneem ik daarover een nadere toelichting.

3. In de brief van 7 nov. wordt aangegeven dat het niveau van het fiets-/looppad tussen toekomstig calamiteitenpad en GGZ-inrichting 12 cm is verlaagd t.o.v. het basisontwerp. Een dergelijke verlaging zou met het blote oog waarneembaar moeten zijn, en dat is niet het geval. Bovendien is mij tijdens de uitvoering door het uitvoerend personeel getoond dat de ondergrond ter plaatse tot +0,20 m NAP is opgehoogd, en dat de bovenkant van de tegels op +0,27 m NAP komt te liggen. De (met de hand bijgeschreven) afwijkende maten in de tekening die ik met de brief van 7 nov. 2013 ontving, zijn dus niet bij de uitvoering meegenomen.

Met vriendelijke groet,

Theo Teeuwen

cc/ SRK Rechtsbijstand

INGEKOMEN
INGEKOMEN 2 0 NOV 2013

VASTGOED TEYLINGENMATRIX BV

Aan de raad van de gemeente Teylingen
Postbus 149
2215 ZJ VOORHOUT

Sassenheim, 20 november 2013
Onderwerp: Zienswijze ontwerpbestemmings- en exploitatieplan Hooghkamer 2011, 1e herziening

Geachte raad,

Vanaf 10 oktober 2013 is het ontwerpbestemmings- en exploitatieplan Hooghkamer 2011, 1e herziening (hierna het bestemmingsplan respectievelijk het exploitatieplan) door uw gemeente ter inzage gelegd. In dit bestemmings- en exploitatieplan is een nadere uitwerking opgenomen van het bestemmings- en exploitatieplan Hooghkamer 2011, zoals dat op 23 juni 2011 door uw gemeenteraad is vastgesteld.

Vastgoed Teylingenmatrix B.V. (hierna: VTM) heeft met de gemeente Teylingen (hierna: gemeente) op 18 juli 2012 een posterieure grondexploitatieovereenkomst gesloten voor de ontwikkeling van haar eigendom in het (exploitatie)plangebied Hooghkamer 2011. In de ontwikkeling van het eigendom van VTM is onderscheid gemaakt in 4 bouwfasen. In de afgelopen periode is door zowel VTM als gemeente hard gewerkt aan de realisatie van het bouwprogramma in deze voornoemde ontwikkeling.

In bouwfase 1 en 2 zijn de woningen volop in realisatie en worden de eerste woningen al bewoond. Het woningbouwprogramma in bouwfase 3 is in het bestemmingsplan enigszins gewijzigd en wordt door VTM na de vaststelling van het bestemmingsplan in ontwikkeling genomen. De mogelijkheden van het vastgestelde bestemmingsplan en stedenbouwkundige verkaveling bleken niet geheel aan te sluiten op de marktvraag, zoals deze door VTM in de afgelopen periode is onderkend. Ten aanzien van bouwfase 4 is in de grondexploitatieovereenkomst reeds voorzien in een gewijzigd woningbouwprogramma ten opzichte van het vastgestelde bestemmingsplan en stedenbouwkundige verkaveling.

Met deze brief dient VTM haar zienswijze in tegen het ter inzage gelegde bestemmings- en exploitatieplan, waar het haar ontwikkelingsmogelijkheden en de locatie-eisen van bouwfase 4 betreft.

In de afgelopen periode heeft VTM overleg gevoerd met de gemeente om te komen tot een vergelijk wat betreft haar ontwikkelingsmogelijkheden en locatie-eisen van bouwfase 4. Tot op heden zijn deze besprekingen nog niet afgerond. VTM heeft er echter alle vertrouwen in dat deze afronding, in gezamenlijk overleg met de gemeente, op korte termijn kan worden bereikt.

Posterieure grondexploitatieovereenkomst

De bouwfasen 1 tot en met 4 en het bouwprogramma op het eigendom van VTM zijn benoemd in overweging B en weergegeven in bijlage 3 van de grondexploitatieovereenkomst. Bouwfase 4 heeft in de grond-exploitatieovereenkomst een bouwprogramma van 12 senioren- en 24 starterswoningen.

Rijksstraatweg 50, 2171 AM Sassenheim **T** 0252 211 382 **F** 0252 213 419
Rabobank Teylingen 11.56.05.789 **KvK Leiden** 27319970 **BTW nr.** 819486516 **E** info@vgtm.nl **I** www.vastgoedteylingenmatrix.nl

In de grondexploitatieovereenkomst is in artikel 15 (Inspanningsverplichting VTM sociale woningbouw) overeengekomen welke (inspannings)verplichting VTM voor de realisatie van sociale woningbouw heeft. Voor de volledige tekst en definities wordt gemakshalve verwezen naar de getekende grondexploitatieovereenkomst tussen VTM en gemeente.

In dit artikel 15 (lid 1) neemt VTM de inspanningsverplichting op zich om met één of meer van de 'drie lokale corporaties' tot overeenstemming te komen over de verkoop van op de gronden van VTM gelegen woningen die zijn/worden aangewezen voor sociale woningbouw. Conform dit artikel betreft dit circa 16 woningen in bouwfase 4. Voorts is in dit artikel (lid 2) opgenomen dat de aanwijzing van de financieringscategorie 'sociaal' plaatsvindt in het bestemmings- en exploitatieplan en toekomstige herziening van het exploitatieplan.

In de huidige situatie betreft dit bouwprogramma (gereed om te verkopen aan De Vooruitgang en particulieren) 18 sociale woningen, 6 appartementen met tuin en 12 maisonnettes. Hiermee voldoet VTM aan de aantallen woningen, sociale woningen en totaal aantal woningen, zoals in de grondexploitatieovereenkomst is opgenomen.

Bestemmingsplan Hooghkamer 2011, 1e herziening

De gemeente heeft de aanwijzing van de financieringscategorie sociaal opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

De bouwfase 4 uit de grondexploitatieovereenkomst is door de gemeente verwerkt in de bestemming Wonen-3. Voor deze bestemming zijn de regels ten opzichte van het vastgestelde bestemmingsplan gewijzigd.

In 4.9 van de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat het percentage sociale woningen dat tot stand wordt gebracht 3,5% van 850 woningen (circa 30 woningen) bedraagt. In het vastgestelde bestemmingsplan was een percentage sociale woningen opgenomen van minimaal 1,5% en maximaal 2% van 850 woningen (minimaal circa 13 woningen tot maximaal 17 woningen).

De aanwijzing van de financieringscategorie sociaal in het bestemmingsplan is volgens VTM in strijd met de bepalingen van artikel 15 van de grondexploitatieovereenkomst.

Exploitatieplan Hooghkamer 2011, 1e herziening

De gemeente heeft daarnaast de aanwijzing van de financieringscategorie sociaal opgenomen in de locatie-eisen van het exploitatieplan.

De locatie-eisen (hoofdstuk 3) zijn in het geheel als regels van het exploitatieplan (artikel 7 lid 2) opgenomen: *"Het is verboden te handelen in strijd met of in afwijking van de in het exploitatieplan opgenomen locatie-eisen".*

Locatie-eis sociale woningbouw

De aanwijzing van de financieringscategorie sociaal is verwoord in de paragraaf 3.2 (meer specifiek 3.2.2 ev.) van het exploitatieplan. In deze paragraaf is op pagina 25 en 26 opgenomen dat de situering van de sociale woningen is aangegeven op de kaart "Sociale woningbouw". Op pagina 25 van het exploitatieplan is voor de kavels voor particulier opdrachtgeverschap verwoord dat de situering (en het aantal) op bijlage 6 dwingend voor het gehele plangebied van Hooghkamer is opgenomen.

VTM wenst duidelijkheid te verkrijgen of de situering van sociale woningbouw, zoals deze op de kaart van bijlage 5 is opgenomen, nu wel of geen locatie-eis is?

Sociale koopwoningen
De kaart "Sociale Woningbouw" is opgenomen als bijlage 5 bij het exploitatieplan. Op pagina 26 van het exploitatieplan is opgenomen dat, voor zover het gronden betreft die een gedetailleerde bestemming hebben (ic. Wonen-3), onderscheid is gemaakt tussen sociale huurwoningen en sociale koopwoningen. Verder dienen volgens deze pagina 26 van het exploitatieplan de sociale koopwoningen als maatschappelijk gebonden eigendom te worden beschouwd, waarbij de woningcorporaties gehouden zijn om deze gedurende de handhavingstermijn als zodanig in stand te houden.

In bouwfase 4 van VTM worden door de lokale woningcorporatie De Vooruitgang 18 woningen afgenomen; de overige woningen worden verkocht aan particuliere eigenaren. Er is volgens VTM in bouwfase 4 geen sprake van sociale koopwoningen, die als maatschappelijk gebonden eigendom dienen te worden beschouwd. Daarnaast is de woningcorporatie geen afnemer van de overige woningen, die door de gemeente als sociale koopwoningen op bijlage 5 van het exploitatieplan zijn aangewezen. VTM is dus van mening dat de handhavingstermijn niet meer in stand gehouden hoeft te worden voor de overige woningen van bouwfase 4.

In paragraaf 3.2.3 wordt voorts ingegaan op de handhavingstermijn, indien een marktpartij aan de inspanningsverplichtingen inzake sociale woningbouw heeft voldaan: *"In het geval de marktpartij aan de inspanningsverplichting heeft voldaan een marktwoning mag realiseren dan geldt de handhavingstermijn in het geval de woning een lagere prijs heeft dan de grens van € 201.000,- voor een sociale koopwoning. Dit brengt met zich mee dat de woning niet mag worden aangeboden boven de prijs van de op dat moment geldende prijs voor een sociale koopwoning. De ontwikkelaar is verplicht dit op te nemen in de akte van levering. Middels een kettingbeding zal deze verplichting blijven bestaan, totdat de handhavingstermijn is afgelopen."*.

VTM veronderstelt dat deze bepaling alleen de te realiseren woningen betreft
- op de locaties, zoals in bijlage 5 kaart "Sociale woningbouw" is aangegeven;
- in het geval er over de realisatie van de sociale koopwoningen op deze locaties geen overeenstemming is bereikt met de 'drie lokale woningbouwcorporaties';
- in het geval er over de realisatie van de sociale koopwoningen op deze locaties geen overeenstemming is bereikt met andere corporaties;
- waardoor deze woningen door de marktpartij zelf worden gerealiseerd.

Ook pagina 61 van het exploitatieplan (toelichting op deze "locatie-eis") geeft hier geen eenduidige en duidelijke uitleg over. VTM wenst over deze locatie-eis meer duidelijkheid van de gemeente. Volgens VTM is het niet toegestaan om een locatie-eis in het exploitatieplan op te nemen voor andere woningcategorieën dan sociale woningbouw en particulier opdrachtgeverschap. Het exploitatieplan kan volgens VTM wel worden geïnterpreteerd.

Bouwfase 4 VTM in relatie tot de "locatie-eis" sociale woningbouw
In het exploitatieplan is op bijlage 5 aangegeven dat het bouwprogramma in de bouwfase 4 van VTM sociale huurwoningen en sociale koopwoningen betreft. Van de toegestane 36 woningen (verbeelding van het bestemmingsplan) dienen 30 woningen (pagina 24 van het exploitatieplan) als sociale woningen te worden gerealiseerd.

Reeds eerder in deze zienswijze is aangegeven dat het aantal te realiseren sociale woningen door VTM in bouwfase 4, op basis van de grondexploitatieovereenkomst, circa 16 woningen betreft. Het aantal van 30 sociale woningen van het exploitatieplan is volgens VTM totaal niet in lijn met deze circa 16 sociale woningen uit de grondexploitatieovereenkomst. De aanwijzing van de financieringscategorie sociaal in het exploitatieplan is volgens VTM in strijd met de bepalingen van artikel 15 van de grondexploitatieovereenkomst.

Conclusie

Het bestemmings- en exploitatieplan Hooghkamer 2011, 1e herziening is ten aanzien van bouwfase 4 niet in lijn met de gesloten grondexploitatieovereenkomst tussen VTM en gemeente.

VTM verzoekt de gemeente de regels voor de bestemming Wonen-3 in het bestemmingsplan Hooghkamer 2011, 1e herziening en de locatie-eisen in het exploitatieplan Hooghkamer 2011, 1e herziening te wijzigen, zodat recht wordt gedaan aan de door VTM en gemeente gesloten grondexploitatieovereenkomst.

VTM verzoekt de gemeente om 18 woningen van bouwfase 4 op het eigendom van VTM als sociale woningen in de regels van het bestemmingsplan op te nemen. Daarnaast verzoekt VTM de gemeente om dit aantal als sociale woningen in het exploitatieplan aan te wijzen op bijlage 5. De gemeente kan volstaan met het, op bijlage 5 van het exploitatieplan, verwijderen van de aanwijzing sociale koop, wat betreft bouwfase 4 op de gronden van VTM.

Hoogachtend,

Vastgoed Teylingenmatrix B.V.
Rijksstraatweg 50
2171 AM SASSENHEIM

20-11-2013

Stek
waar je thuis bent

Stek
Hobahostraat 90
Postbus 126
2160 AC Lisse
T 0252 430 500
info@stek-wonen.nl
www.stek-wonen.nl

Rabobank 3365.87.236
NL65 RABO 0336 5872 36
KVK Leiden 28023790

Per e-mail aan gemeente@teylingen.nl
Gemeente Teylingen
De Gemeenteraad
Postbus 149
2215 ZJ VOORHOUT

Onderwerp zienswijzen ontwerpexploitatieplan Hooghkamer 2011, 1e herziening
Kenmerk RD97045
Datum 20 november 2013

Geachte raadsleden,

Bij deze wil ik namens Woonstichting Stek gebruik maken van de gelegenheid om zienswijzen in te dienen ten behoeve van het exploitatieplan Hooghkamer 2011, 1e herziening.

Op dit moment gaan wij uit van het programma, zoals aangegeven in het exploitatieplan en geprojecteerd op het perceel in eigendom van Stek, van 36 eengezinswoningen en 5 particulier opdrachtgeverschap kavels.

Op pagina 26 wordt omschreven hoe marktpartijen en woningcorporaties met elkaar tot een overeenkomst moeten komen. In de 4e alinea wordt aangegeven dat marktpartijen inhoudelijk en transparant verantwoording moeten afleggen omtrent redenen waarom niet tot overeenstemming gekomen kan worden met betrokken woningcorporaties. Aangegeven wordt dat moet worden gewerkt met "af te spreken meetbare criteria, zowel financiele als kwalitatieve criteria". Deze criteria zijn alleen niet nader gedefinieerd en dus op voorhand al niet transparant. Deze criteria zouden juist vooraf helder moeten zijn en vast moeten liggen voor heel Hooghkamer, zodat niet per locatie en per ontwikkelaar en per woningcorporatie andere afspraken gemaakt kunnen worden.

Op pagina 27 eerste alinea wordt gesproken over een minimale handhavingstermijn van tien jaar voor sociale huurwoningen. Binnen deze termijn mag geen omzetting plaatsvinden van sociale huuwoningen naar de koopsector. Deze zin zou moeten worden aangevuld met de vrije huur sector. Met andere woorden dat omzetting naar de koopsector of geliberaliseerde huursector binnen een termijn van tien jaar niet mogelijk is.

Stek
waar je thuis bent

De definitie van een sociale koopwoning, zoals omschreven in "Regels" op pagina 41 klopt niet meer. Het BBSH is in 2011 gewijzigd en artikel 26 lid2 G is komen te vervallen. Deze genoemde definitie komt dus niet overeen met de omschrijving van een sociale koopwoning zoals aangegeven op pagina 26.

De exploitatiebijdragen zoals omschreven in de eerste herziening zijn sterk gewijzigd ten opzichte van het al vastgestelde exploitaiteplan 2011.
In onderstaande tabel is het verschil in de bruto exploitatiebijdrage die Stek dient af te dragen aangegeven.

programma	Expl. Plan 2011	1e herziening	Verschil absoluut	Verschil relatief
18 eengezin huurwoningen	€ 249.489,90	€ 243.841,75	-€ 5.648,15	-2%
18 sociale koopwoningen	€ 352.645,39	€ 799.442,57	+€ 446.797,18	+127%
5 particulier opdrachtgeverschap kavels	€ 1.101.228,20	€ 881.447,04	-€ 219.781,20	-20%
totaal	€ 1.703.363,50	€ 1.924.761,37	+€ 221.397,80	13%

De woningmarkt is sinds het vaststellen van het exploitatieplan 2011 gedaald.
De opbrengst potentie is dus ook gedaald. Een hogere exploitatiebijdrage in deze 1e herziening ten opzichte van het vastgestelde plan in 2011 is dus niet logisch, net als de extreme verschillen van 20% en zelfs 127%.

Als voorbeeld voor een eengezins sociale koopwoning met een VON prijs van maximaal € 201.000 (= 166.000 excl. Btw) dient volgens dit schema een bruto exploitatie bijdrage betaald te worden van € 799.442 / 18 = € 44.413 !
Dit kan niet gezien worden als een "sociale bijdrage" voor een sociale koopwoning.
De oorspronkelijke bruto exploitatiebijdrage voor een sociale eengezin koopwoning van € 352.645 / 18 = € 19.591 ligt meer in evenwicht met een bijdrage voor een sociale koopwoning.

Wij willen voorstellen een andere verdeelsleutel binnen de woningcategorieën toe te passen of vast te houden aan de oorspronkelijke opzet.

met vriendelijke groet,

Emile Linotte
manager Vastgoed

Volg ons op Facebook

Bestemmingsplannen (opstelling)
Toevoegen aan 93537
Bericht: griffie

Gemeenteraad Teylingen
Postbus 149
2215 ZJ Voorhout

Gemeente Teylingen
Gereg. d.d. 21 NOV 2013
Reg.nr.

betreft: Zienswijze Ontwerpbestemmingsplan Hooghkamer, 1e herziening en Exploitatieplan Hooghkamer, 1e herziening
datum : 20 november 2013

Geachte Gemeenteraad,

Ik heb kennis genomen van de gewenste wijzigingen. In uw toelichting schrijft u dat dit wordt ingegeven door de huidige economische situatie en de als gevolg daarvan optredende stagnatie in de woningmarkt.

U heeft overleg gevoerd met marktpartijen, hetgeen geleid heeft tot deze aanpassing en uitwerking van het stedenbouwkundig plan Hooghkamer. Ik ben eigenaar van het te bebouwen perceel gelegen aan de Jacoba van Beierenweg tussen de huisnummers 60 en 68. Vooraf aan de herziening is er geen overleg met mij geweest.
Ik onderschrijf de reden van aanpassing, daar de 3 op mijn perceel geprojecteerde kavels niet verkocht raken.
Tijdens de ter visie legging van deze herziening hebben wij derhalve contact gezocht met uw projectorganisatie. De voorgestelde herziening betreft hoofdzakelijk het bestemmen in Wonen -2. Op basis van de door u aangegeven reden van stagnatie op de woningmarkt, kan deze wijziging naar mijn mening ook toegepast worden op mijn perceel.

Zienswijze 1:
De huidige bestemming van mijn perceel is Wonen -1 [sba-bzb] 3.
Ik verzoek u om het perceel aan de Jacoba van Beierenweg gelegen tussen de huisnummers 60 en 68 te wijzigingen in Wonen -2 [sba-bzb] inclusief uw herziening dat er alsnog vrijstaande woningen kunnen worden gerealiseerd.

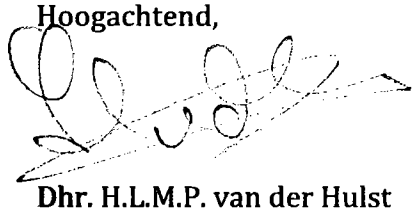
In uw exploitatieplan wordt gerekend met Particulier Opdrachtgeverschap voor mijn perceel. Zoals gemeld is er overleg geweest met uw projectorganisatie en ook met het stedenbouwkundig bureau. De praktijk van PO is toch dat er uiteindelijk redelijk dezelfde woningen worden gerealiseerd. Aan de Jacoba van Beierenweg is juist variatie gewenst, hetgeen ik onderschrijf.
PO stagneert de verkoop omdat potentiele kopers niet het gehele kostenplaatje overzien en haken vroegtijdig af. Zeker gezien het huidige onzekere economische klimaat is het een te onzekere stap. Het loslaten van PO voor mijn perceel zal de verkoopbaarheid sterk bevorderen. Tevens kan dan beter worden gestuurd op de gewenste variatie aan de Jacoba van Beierenweg.
De planuitwerking voor geheel Hooghkamer staat nog aan haar begin. Conform uw voorgestelde herziening dient er minimaal 0,7% aan PO te worden gerealiseerd van de in totaal 850 woningen, zijnde minimaal 6 woningen. De noodzaak om PO aan mijn

perceel te koppelen in de huidige stand van ontwikkeling van het plan Hooghkamer, ontgaat mij.

Zienswijze 2:
Ik verzoek u het Particulier Opdrachtgeverschap te laten vervallen voor het perceel aan de Jacoba van Beierenweg gelegen tussen huisnummers de 60 en 68.

Ik vertrouw erop dat u de gevraagde wijzigingen op adequate wijze zult verwerken in het bestemmings- en exploitatieplan.

Hoogachtend,



Dhr. H.L.M.P. van der Hulst
Kievitspark 34
2215 NK Voorhout

20 NOV
2013

Gemeenteraad
Heylingen
Postbus 149
2215 ZJ Voorhout

2215 NK 34

Als document toevoegen aan 89166
Bestemmingsplannen opstelling

Gemeente Teylingen
Gereg. d.d. 20 NOV 2013
Reg.nr. 89166

mM

Hoogheemraadschap van
Rijnland

uw kenmerk:	n.v.t.
uw brief/mail van:	8 oktober 2013
ons kenmerk:	13.72816
bijlagen:	geen
inlichtingen:	Ger Koning
doorkiesnummer:	071-3063495
onderwerp:	Beoordeling 1e herziening (exploitatie-)plan Hooghkamer, Voorhout.

Gemeente Teylingen
t.a.v. dhr. P. van Gogh
Postbus 149
2215 ZJ Voorhout

Leiden, 18 NOV. 2013

Geachte heer Van Gogh,

Bovengenoemd bestemmingsplan is in 2011 vastgesteld door de gemeenteraad van Teylingen. De gemeente Teylingen verzoekt het hoogheemraadschap van Rijnland thans om een herziene versie van dit plan te beoordelen op waterstaatkundige aspecten.
De wijzigingen betreffen o.a. een andere invulling van het type bebouwing, het uitgeefbaar en openbaar gebied en het maken van een geluidscherm langs het spoortracé Leiden-Haarlem.

In de plantoelichting staat niet concreet beschreven of de wijziging van het type te bouwen woningen resulteert in een toename van de reeds eerder berekende hoeveelheid extra verhard oppervlak.
Uit de toelichting blijkt dat er werken zullen worden uitgevoerd ten behoeve van het maken van een geluidscherm langs het spoortracé. Daarbij is voorzien dat er gebruik zal worden gemaakt van de naast gelegen watergang om een tijdelijke bouwweg aan te leggen. De toelichting spreekt in dit verband tevens van een 'marginaal effect' op de functie waterbestemming doordat het geluidsscherm een extra ruimtebeslag op deze strook legt.

Wij hebben, ter voorbereiding van onze reactie, contact met de gemeente Teylingen gezocht teneinde bovengenoemde onduidelijkheden weg te nemen. In uw reactie per E-mail van 12 november j.l. heeft u op alle vragen voldoende antwoord gegeven en daaruit kan worden begrepen dat men blijft voldoen aan de voorschriften in vergunning V52067.
Concluderend berichten wij u dat Rijnland geen inhoudelijke bezwaren heeft tegen de 1e herziening van het bestemmingsplan Hooghkamer.

Enkele opmerking willen wij u onderstaand nog aangeven.
Het type bebouwing, het uitgeefbaar en openbaar gebied worden gewijzigd. Het is hierbij van belang dat er langs de watergangen een zone beschikbaar blijft voor inspectie, onderhoud en baggerontvangst. Bij een overige watergang, waarbij minstens één oever openbaar gebied blijft, is een open strook van 2 m voldoende. Bij een primaire watergang dient aan beide zijden een dergelijke vrije strook van 5 m te worden gerealiseerd.

Ten aanzien van het aanleggen van de tijdelijke bouwweg in een watergang kan worden aangegeven dat daarvoor een watervergunning moet worden aangevraagd waarbij Rijnland

Archimedesweg 1
postadres:
postbus 156
2300 AD Leiden
telefoon (071) 3 063 063
telefax (071) 5 123 916
internet: www.rijnland.net
e-mail: post@rijnland.net

Hoogheemraadschap van
Rijnland

de effecten op het functioneren van het watersysteem zal beoordelen om te zien of dit plan vergunbaar is.

Het kan zijn dat er, ten behoeve van het bouwen van de woningen c.a. in het plan, één of meerdere grondwateronttrekking en/of lozing van grondwater nodig zijn.
Rijnland is naast beheerder van het oppervlaktewatersysteem ook beheerder van het grondwater. Daardoor is Rijnland bevoegd gezag voor de meest voorkomende categorieën van grondwateronttrekkingen. Voor meer informatie en verdere uitleg hierover verwijzen wij u graag naar onze website http://www.rijnland.net/e-loket/watervergunning
De vergunningenprocedure en -doorlooptijd staan los van de procedure van de watertoets.

Wij verzoeken u om de inhoud van deze brief ook onder de aandacht te brengen van bouwbedrijven en projectontwikkelaars die binnen dit plan actief zijn.

Wij vertrouwen erop dat u rekening houdt met bovenstaande opmerkingen en dat u deze meeneemt bij de verdere uitwerking van het bestemmingsplan. Indien er in een latere fase aanvullende herzieningen van het bestemmingsplan ontstaan wil Rijnland graag wederom een beoordeling van het plan uitvoeren om de waterstaatkundige aspecten en haar beleid te waarborgen binnen de planontwikkeling.

Heeft u nog vragen, dan kunt u contact opnemen met de heer Ger Koning (071-3063495).
Wij verzoeken u om in alle correspondentie over uw plan ons bovengenoemde kenmerk te vermelden.

Hoogachtend,

Namens dijkgraaf en hoogheemraden,

b.a.

Mw. drs. Ir. I. Kramps-Luitwieler,
Afdelingshoofd Plantoetsing en Vergunningverlening

Archimedesweg 1
postadres:
postbus 156
2300 AD Leiden
telefoon (071) 3 063 063
telefax (071) 5 123 916
internet: www.rijnland.net
e-mail: post@rijnland.net

Bestemming: Origineel meegeven Plannen (opstelling)

BEWIJS VAN ONTVANGST

Toevoegen aan 93537

Ontvangen van:
Naam en voorletters: Bouwbedrijf GJ van Heulst

Adres: Overvoorden 6

Postcode en woonplaats: 2161 DS Lisse

Datum van ontvangst: 20-11-2013.

Bestemd voor:
Naam medewerker: Gemeenteraad Teylingen

Afdeling

Afgifte van:

Gemeente Teylingen
Gereg. d.d. 27 NOV 2013
Reg.nr.

☐ **Aanvraag:**
- ☐ bouwvergunning
- ☐ monumentenvergunning
- ☐ kapvergunning
- ☐ sloopvergunning
- ☐ anders, namelijk project Hoogvlamer.

☐ **Zienswijze**

☐ **Bezwaar**

☒ **Anders, namelijk** _____

Aanvullende gegevens:

Handtekening:

Groen in't Hout

(indiener)

Handtekening

(medewerker gemeente Teylingen)

DMA Gielen

gemeente TEYLINGEN

Postbus 149
2215 ZJ Voorhout
gemeente@teylingen.nl
www.teylingen.nl
T 0252 – 783 300
F 0252 – 783 599

Bestuurscentrum
Raadhuisplein 1
Voorhout

Gemeentekantoor
Wilhelminalaan 25
Sassenheim

Bouwbedrijf
GJ van der Hulst

Akervoorderlaan 6 2161 DS Lisse

Bouwbedrijf
GJ van der Hulst

Gemeente Teylingen
t.a.v. de gemeenteraad van Teylingen
Postbus 149
2215 ZJ VOORHOUT

Lisse, 20 november 2013

Betreft; zienswijze ontwerp exploitatieplan Hooghkamer 2011 1e Herziening

Geachte raadsleden,

Op 10 oktober 2013 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Teylingen het ontwerpbestemmingsplan Hooghkamer 2011 1e herziening en het ontwerp exploitatieplan Hooghkamer 2011 1e herziening ter visie gelegd. Deze ontwerp besluiten geven ons aanleiding tot het geven van zienswijzen welke betrekking hebben op het ontwerp exploitatieplan Hooghkamer 2011 1e herziening.

Ons bedrijf, Van der Hulst Bouwprojekten B.V. heeft als doel het ontwikkelen van bouwplannen welke door het aan ons bedrijf gelieerde Bouwbedrijf G.J. van der Hulst B.V. worden gerealiseerd. Wij zijn in staat en onder voorwaarden ook bereid de bouwplannen welke zijn geprojecteerd op onze eigendommen te realiseren. Wij zijn juridisch eigenaar van een aanzienlijk deel van de gronden binnen Hooghkamer. Ook merken wij op dat wij reeds vele jaren beschikken over percelen grond in dit gebied die ons economisch eigendom zijn. Hoewel wij al voor de vestiging van het door de gemeente gevestigd voorkeursrecht economisch eigenaar waren, is de juridische levering naar ons bedrijf geblokkeerd als gevolg van een nadien door u gevestigd voorkeursrecht.

In de afgelopen periode hebben wij intensief overleg gevoerd met de gemeente Teylingen om te komen tot het sluiten van een aantal overeenkomsten. Tot op heden hebben wij deze besprekingen nog niet met een bevredigend resultaat voor beide partijen kunnen afronden, maar wij hebben er alle vertrouwen in dat we in gezamenlijk overleg op korte termijn tot overeenstemming komen.

Hieronder volgen puntsgewijs onze zienswijzen.

Met betrekking tot het ontwerp exploitatieplan Hooghkamer 2011 1e herziening:

1. In paragraaf 3.2.3 blz. 27 wordt inzake de realisatie van sociale koopwoningen aangegeven:

Bouwbedrijf GJ van der Hulst Lisse BV Akervoorderlaan 6 2161 DS Lisse **T** 0252 21 00 31 **F** 0252 22 00 04
E info@gjvanderhulst.nl **KvK** 28059478 **Bank** 3660.49.410 **IBAN** NL34RABO0366049410 **BTW** NL 8020.80.212.B.01

In het geval de marktpartij aan de inspanningsverplichting heeft voldaan een marktwoning mag realiseren dan geldt de handhavingstermijn in het geval de woning een lagere prijs heeft dan de grens van € 201.000,- voor een sociale koopwoning. Dit brengt met zich mee dat de woning niet mag worden aangeboden boven de prijs van de op dat moment geldende prijs voor een sociale koopwoning. De ontwikkelaar is verplicht dit op te nemen in de akte van levering. Middels een kettingbeding zal deze verplichting blijven bestaan, totdat de handhavingstermijn is afgelopen.
Wij gaan er vanuit dat deze bepaling alleen de te realiseren woningen betreft op de locaties zoals in bijlage 5 kaart sociale woningbouw is aangegeven en in het geval er over de realisatie van de sociale koopwoningen op deze locaties geen overeenstemming is bereikt met de woningbouwcorporaties waardoor deze woningen door de marktpartij zelf worden gerealiseerd.
De toelichting op dit artikel op blz. 61 geeft hier geen duidelijkheid over, wij stellen voor om hierover in de toelichting meer duidelijkheid over te geven. Daarnaast is het ons inziens niet toegestaan om doormiddel van het exploitatieplan voor de overige woningcategorieën deze voorwaarden op te leggen

2. Op blz. 32 (par 5.1.1) wordt voor de bepaling van de inbrengwaarde verwezen naar het bijlage11door Overwater Grondbeleid Adviesbureau B.V. opgestelde concepttaxatierapport Inbrengwaarde Hooghkamer 1e herziening" uitgebracht op 30 september 2013. Ten aanzien van dit rapport hebben wij de volgende zienswijze.

2.1 Waardebepalingsmethodiek

Evenals in het oorspronkelijke taxatierapport "Inbrengwaarde Hooghkamer" heeft de taxateur de residuele waardebepalingsmethode als waardebepalingsmethodiek gehanteerd. De residuele waardebepaling is evenals de vergelijkingsmethode een algemeen geaccepteerde waardebepalingsmethode in het onteigeningsrecht.

Zeker indien niet voldoende vergelijkingstransacties beschikbaar zijn, is het wenselijk meerdere taxatiemethodes te gebruiken om deze uiteindelijk met elkaar te verzoenen. Bij het oorspronkelijke taxatierapport uit 2011 was er slechts één relevante vergelijkingstransactie beschikbaar, zodat het voor de hand ligt dat de taxateur mede gebruik gemaakt heeft van de residuele waardebepalingsmethode.

Zoals blijkt uit paragraaf 10.2.4. van de rapportage hebben er sinds vaststelling van het vigerende exploitatieplan vier vergelijkingstransacties plaatsgevonden. In het rapport zijn deze vergelijkingstransacties niet geanalyseerd. Het betreft de volgende vergelijkings-transacties:

1.Interprojekta Vastgoed Best B.V.
2.5 x Jansze
3.Vastgoed Teylingenmatrix B.V.
4.Teeuwen

Volgens het rapport zijn de koopsommen voor deze aankopen gebaseerd op de geïndexeerde inbrengwaarde van de gronden zoals deze zijn opgenomen in het exploitatieplan Hooghkamer. Daarnaast is in een enkel geval in de koop begrepen een vergoeding voor bijkomende schade en een compensatie voor planschade voor het overblijvende deel van het eigendom.

Daarnaast heeft op 9 december 2012 Terra Ontwikkeling C.V. aangekocht van de heer H.L.M.P. van der Hulst voor een koopsom van € 250,00 per m² voor een perceel grond met een oppervlakte van 466 m².

Zoals onder meer blijkt uit een redelijk recente uitspraak van de Rechtbank Limburg van 20 februari 2013 in de gemeente Venlo, is de vergelijkingsmethode een aanvaarde prijsvaststellingsmethode en verdient naar het oordeel van de rechtbank de voorkeur boven de residuele methode wanneer er voldoende vergelijkingsmateriaal aanwezig is om een verantwoorde taxatie te kunnen maken. Dit vanwege de grote nadelen (onzekerheden) die aan de residuele methode kleven. Naar mate een complex groter en complexer is en de ontwikkelingstijd langer, zal de residuele grondwaardeberekening meer gebaseerd moeten zijn op aannames en navenant tot meer onzekere uitkomsten leiden.

De taxateur van de inbrengwaarde schrijft zelf in paragraaf 10.3.4. ook over de onzekerheden die de residuele methode met zich meebrengt. Vervolgens komt hij tot de conclusie dat de residuele grondwaardeberekening, zoals hij die op basis van zijn parameters opstelt, wel betrouwbaar is. Dit zou zijn omdat de parameters zorgvuldig zijn gekozen. In dit opzicht is het rapport dus niet concludent. Een methode kan niet tegelijkertijd onzeker en ook betrouwbaar zijn, ook hier is sprake van een lange looptijd, en sprake van de nodige onzekerheden die met de ontwikkeling gepaard gaan.

Zoals hiervoor is aangegeven, is het voor de toepassing van de vergelijkingsmethode vereist dat voldoende en bruikbare referenties voorhanden zijn. Daarbij mogen volgens vaste rechtspraak aankopen van vergelijkbare gronden in de nabije omgeving en ten behoeve van hetzelfde plan niet buiten beschouwing blijven. Uit het opgemaakte taxatierapport blijkt dat er een voldoende groot aantal bruikbare referenties binnen het plangebied aanwezig is. Ondanks de slechte marktomstandigheden waarbij in het algemeen niet veel transacties plaatsvinden, hebben er in dit plangebied vier transacties plaatsgevonden. Gelet op het feit dat er voldoende bruikbare vergelijkingstransacties in het plangebied aanwezig zijn, is het in dit geval ook niet nodig om transacties van andere/niet geheel vergelijkbare plangebieden te betrekken in de waardering van de grondprijs. Derhalve dient het plangebied Nieuw Bokhorst in dit geval buiten beschouwing te blijven. Er zijn immers voldoende vergelijkingstransacties binnen het plangebied.

Dat de gemeente zich bij deze aankoop mogelijk heeft gebaseerd op de geïndexeerde inbrengwaarde doet aan het voorgaande niets af. Er zijn verschillende transacties geweest waarin koper en verkoper elkaar in een viertal gevallen hebben gevonden. Ook in het hierboven bedoelde plangebied in Venlo was de koper in alle gevallen de gemeente. De rechtbank was desondanks van mening dat deze referenties bruikbaar waren, omdat er voldoende referenties waren en in andere plangebieden altijd sprake is van andere feiten en omstandigheden.

De residuele waardebepalingsmethode is hier dus niet de meest geëigende waardebepalingsmethode, omdat er voldoende bruikbare referentietransacties zijn. Voor zover de taxateur toch de residuele methode als toetsing zou wensen te hanteren, dienen beide methodes met elkaar te worden verzoend. Dit is niet gebeurd en in dit opzicht is het rapport dus niet deugdelijk.

Volgens het rapport inbrengwaarde is er in het recente verleden kennelijk –veel- te veel betaald. Wellicht is er dan sprake van staatsteun die de financieel-economische haalbaarheid van het plan beïnvloedt.

De onderbouwing van het standpunt dat de waardebepaling van de gronden volgens de residuele methode te laag uitvalt, blijkt ook uit de rapportage van het mede in opdracht van de gemeente vastgestelde taxatierapport van Kendes van september 2013. Ook uit dit rapport blijkt dat de waarde van de gronden hoger is dan uit het rapport van Overwater blijkt. Het is niet te verklaren waarom de waardering van het taxatierapport van Overwater zoveel lager is dan van Kendes rentmeesters.

Tot slot wordt over de uitgevoerde residuele waardebepaling opgemerkt dat uitgegaan wordt van de in principe veronderstelling dat het residu nul zou moeten zijn. De wet maakt het echter wel degelijk mogelijk dat een plan een negatief exploitatieresultaat kent. Dit heet de zogenaamde macroaftopping. Het plan kan dan nog even goed haalbaar zijn, bijvoorbeeld omdat de gemeente gronden voor een lagere waarde heeft aangekocht. Naar onze mening is de assumptie dat het plan per definitie op nul zou moeten sluiten niet vaststaand. De taxateur heeft niet gemotiveerd waarom dit het uitgangspunt zou moeten zijn, en hoe dit te rijmen is met de referentietransacties. Ook op dit punt is het inbrengwaarderapport onvoldoende gemotiveerd.

2.2 Verschillende afslagen in fasering.

In paragraaf 10.3.4. op pagina 35 van het rapport zijn voor dezelfde fase verschillende afslagen toegepast. Niet is duidelijk waarop de afslagen zijn gebaseerd, en waarom voor dezelfde fase verschillende afslagen zijn toegepast. Het rapport is hier derhalve ook niet goed gemotiveerd.

2.3 Gehanteerde parameters

In het taxatierapport zijn de gehanteerde parameters niet onderbouwd en gemotiveerd:

1. De gehanteerde IRR is niet onderbouwd en gemotiveerd, terwijl deze de uitkomst sterk bepaald;
2. De gehanteerde risico's zijn niet onderbouwd en niet gemotiveerd;
3. Er is geen aandacht besteed aan de mate van betrouwbaarheid in de verschillende parameters;
4. Het onderscheid in waarden tussen verschillende fasen verhoudt zich niet tot de eliminatieregel als bedoeld in artikel 40c onteigeningswet, tenzij er sprake is van een bijzondere gunstige ligging van de ene fase ten opzichte van de andere fase (bijzondere geschiktheid). Anders is het uitsluitend de bestemmingsplan- en exploitatieplanregeling die de fasering bepaalt. De gehanteerde fasering is dus niet anders gemotiveerd dan zoals opgenomen in de inhoud van het bestemmings- en exploitatieplan. Ook in dit opzicht is het rapport dus onvoldoende gemotiveerd.

Wij verzoeken u de taxatie te laten aanpassen.

3. Op blz. 83 wordt nader ingegaan op de wijkontsluitingsweg. In de laatste alinea (blz. 84) wordt vermeld dat indien de gemeenteraad een besluit neemt omtrent het bestemmingsplan van de toekomstige Noordelijke Randweg er in de eerstvolgende herziening van het exploitatieplan rekening mee moet worden gehouden. Wij gaan er vanuit dat op dat moment nader in wordt gegaan op de proportionaliteit, toerekenbaarheid en profijt voor het project Hooghkamer van de wijkontsluitingsweg, als deze volledig of gedeeltelijk is opgenomen in het tracé van de Noordelijke Randweg.

4. Op blz. 35 en 36 (par. 5.2) worden in de op deze pagina's opgenomen tabel de marktwaarde (uitgifteprijs) per m² van de uitgeefbare gronden per woningbouwcategorie vermeldt, in de tabel wordt deze prijs "opbrengstpotentie" genoemd. Op blz. 92 (par. 5.2) wordt een toelichting geven waarin verwezen wordt naar het "Woningmarktonderzoek Hooghkamer, update" van Ecorys d.d. augustus 2013.
Voor de opbrengsten is aansluiting gezocht bij het "Woningmarktonderzoke Hooghkamer, update" van Ecorys d.d. augustus 2013. De daarin gehanteerde marktconforme prijsstelling voor de prijs per m² gbo is de basis geweest voor het ramen van de opbrengsten.
In het genoemde rapport worden geen uitgifteprijzen vermeld. Uit navraag is ons gebleken dat de basis voor het bepalen van de uitgifteprijzen, de in het rapport genoemde VON-prijzen van de woningbouw categorieën zijn geweest (prijs per m² gbo). Daarnaast geldt dat op basis daarvan door NEXT Vastgoed Consultancy BV een residuele grondwaarde berekening is opgesteld om de uitgifteprijzen te bepalen. In deze residuele berekening, die op ons verzoek door de gemeente beschikbaar is gesteld, worden door NEXT Vastgoed aannames gedaan voor de bouwkosten per m² bvo, bijkomende kosten, algemene kosten en winst en risico op basis waarvan de totale bouwkosten per woningcategorie wordt bepaald. Deze totale bouwkosten worden in mindering gebracht op de op basis van het Ecorys rapport bepaalde VON-prijzen waardoor er een uitgifteprijs (grondwaarde) per woning resteert. In het nu vigerende exploitatieplan is door NEXT Vastgoed dezelfde systematiek gehanteerd. Indien we de uitgifteprijzen per m² van de woning categorieën uit het vigerende exploitatieplan naast de voor de herziening van het exploitatieplan berekenende residuele uitgifteprijzen naast elkaar zetten zien we een aantal opmerkelijke verschillen (zie onderstaande tabel). Hierbij hebben wij op basis van de residuele berekening van NEXT Vastgoed t.b.v. de herziening voor de juiste vergelijking de uitgifteprijzen van de appartementen omgezet van een uitgifteprijs per m² bvo naar een prijs per m² uitgeefbare grond, omdat in het vigerende exploitatieplan de uitgifteprijzen voor de appartementen per m² grond zijn opgenomen.

Vergelijking uitgifteprijzen herziening t.o.v. vigerend exploitatieplan

Woningtype	Uitgifteprijs per m² Herziening 1-1-2013	Uitgifteprijs per m² Vigerend 1-1-2011	Verschil uitgifteprijs		
			bedrag	in % van van vige-rend	
a. Sociale huur ggb	€ 153,33	€ 165,00	€ -11,67	-7,07%	lager
b. Sociale koop ggb	€ 450,16	€ 207,00	€ 243,16	117,47%	hoger
c. Betaalbare koop ggb	€ 368,68	€ 339,00	€ 29,68	8,76%	hoger
e. MD koop rijwoning beuk 5,4m	€ 453,33	€ 411,00	€ 42,33	10,30%	hoger
f. MD koop rijwoning beuk 5,7m	€ 634,75	€ 620,00	€ 14,75	2,38%	hoger
g. MD koop rijwoning beuk 6,0m	€ 508,04	€ 590,00	€ -81,96	-13,89%	lager
h. MD koop rijwoning beuk 7,5m	€ 605,46	€ 579,00	€ 26,46	4,57%	hoger
i. Hoekwoningen	€ 338,36	€ 402,00	€ -63,64	-15,83%	lager
j. 2^1kap woningen	€ 319,26	€ 521,00	€ -201,74	-38,72%	lager
k. Vrijstaande woningen	€ 394,12	€ 449,00	€ -54,88	-12,22%	lager
l. Appartementen sociale huur	€ 338,43	€ 385,00	€ -46,57	-12,09%	lager
o. Appartementen vrije sector huur	€ 421,32	€ 162,00	€ 259,32	160,07%	hoger
p. Appartementen vrije sector koop	€ 631,44	€ 214,00	€ 417,44	195,07%	hoger
q. Particulier opdrachtgeverschap / vrije kavels	€ 454,55	€ 550,00	€ -95,45	-17,36%	lager

Uit bovenstaande tabel blijkt dat het merendeel van de uitgifteprijzen is gedaald maar dat een aantal uitgifteprijzen ondanks een daling van de VON-prijs is gestegen. Met name vallen hierbij de stijging van de uitgifteprijs van de sociale koopwoning, appartementen vrije sector huur en appartementen vrije sector koop op. Deze uitgifteprijzen zijn meer dan verdubbeld. Bij een vergelijking van de residuele berekening die door NEXT Vastgoed ten behoeve van de herziening is opgesteld met de berekening van NEXT Vastgoed die is opgesteld voor het vigerende exploitatieplan blijkt dat in deze nieuwe berekening nagenoeg alle gehanteerde eenheidsprijzen voor de bepaling van de bouwkosten zijn verlaagd. Het gehanteerde percentage voor de bijkomende kosten voor

de grondgebonden woningen is verlaagd van 14% naar 13,85% en voor de appartementen van 22% naar 15,4%. Het percentage voor algemene kosten is verlaagd van 5% naar 3,25% en het percentage voor winst en risico is gelijk gebleven. Daarnaast is er in de residuele berekening voor het vigerende exploitatieplan een kostenpost van € 4.500,00 voor duurzaamheid opgenomen die in de nieuwe residuele berekening niet meer terug te vinden is, waarbij wij er dan ook vanuit gaan dat deze kosten nu zijn opgenomen in de verlaagde raming van de bouwkosten.
In hoofdstuk drie paragraaf 3.1.1. is vermeld dat zowel de Nota Duurzame Stedenbouw van de gemeente en het Beeldkwaliteitsplan d.d. 23 juni 2011 van toepassing zijn. Dit is gelijk aan de bepalingen die in het vigerende exploitatieplan zijn opgenomen waardoor de kwaliteitseisen aan de woningen en de duurzaamheidswensen niet zijn verlaagd, op basis waarvan het gerechtvaardigd zou zijn om de eenheidsprijzen van de bouwkosten in de residuele berekening aan te passen.
Een verlaging van de eenheidsprijzen van de bouwkosten in de residuele berekening zou een prijsdaling van deze kosten kunnen zijn in de periode 01-01-2011 (vigerend exploitatieplan) en 01-01-2013 (herziening). Door het bureau Calcsoft BV worden indexcijfers voor diverse bouwkosten bij gehouden en gepubliceerd op Bouwkostenkompas. Uit deze indexcijfers blijkt dat in de genoemde periode het indexcijfer voor de bouwkosten van woningbouw is gestegen met 1,6% waarmee de verlaging van de bouwkosten ook niet kan worden verklaard. Daarnaast wordt er voor de realisatie van de appartementen verschillende eenheidsprijzen per m^2 bvo gehanteerd, zo wordt er voor sociale koop een eenheidsprijs gehanteerd die circa 16% lager ligt dan de vrije sector appartementen, uit de door NEXT Vastgoed verstrekte gegevens blijkt dat zij voor de eenheidsprijzen drie verschillende typen appartementengebouwen hebben gehanteerd (bls. 68, 71 en 80 van Kengetallenkompas Bouwkosten), terwijl de verschillende appartementen type in één bouwblok worden gerealiseerd waardoor het hanteren van drie verschillende eenheidsprijzen niet mogelijk is. Tevens wordt hierbij geen rekening gehouden met de aan de woningen gestelde eisen van het Beeldkwaliteitsplan Hooghkamer van 23 juni 2011.
De eerder genoemde percentages voor bijkomende kosten en algemene kosten dienen naar onze mening weer terug gebracht te worden naar de niveaus die in de eerste berekening ten behoeve van het vigerende bestemmingsplan en exploitatieplan zijn gehanteerd. In het herziene exploitatieplan wordt geen verklaring gegeven voor de verlaging van deze percentages. In het door NEXT Vastgoed aan ons beschikbaar gestelde overzicht wordt verwezen naar het overzicht van bijkomende kosten woningbouw in Kengetallenkompas Bouwkosten 2013 (pagina 246 en 248). Daaruit blijkt dat in de berekening van NEXT Vastgoed in de bepaling van het percentage voor de bijkomende kosten alleen rekening wordt gehouden met de kosten voor honoraria en dat er geen rekening wordt gehouden met de kosten voor leges, aansluitkosten, verzekeringen, aanloop- en afzetkosten en kosten voor financiering.
Deze kosten vormen ook een onderdeel van de bijkomende kosten in een stichtingskostenberekening. Indien dit percentage opnieuw conform de systematiek van NEXT Vastgoed wordt berekend inclusief deze kosten, dan komt het percentage voor bijkomende kosten voor de grondgebonden woningen op 24,6 % en voor de appartementen op 26,4%!

Naast het herstel van bovengenoemde fouten in aannames en berekeningen verzoeken wij u in ieder geval om de gehanteerde uitgifteprijzen te herzien doormiddel van een aanpassing van de residuele berekening op de navolgende punten:

- Bouwkosten per m^2 bvo per woningtype minimaal gelijk aan de bouwkosten per m^2 bvo die door NEXT Vastgoed zijn opgenomen in de residuele berekening van het vigerende exploitatieplan;
- Voor de bepaling van de bijkomende kosten het gehanteerde percentage voor grondgebonden woningen te stellen op 24,6% en voor appartementen op 26,4%;
- In de residuele berekening voor duurzaamheid weer een kostenpost ad. € 4.500,- per woning op te nemen.

Wij vragen de gemeenteraad onze zienswijzen te betrekken bij de besluitvorming omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan en exploitatieplan Hooghkamer 2011 1e herziening en behouden ons het recht voor om deze punten in een later stadium aan te vullen en verduidelijken indien hiertoe aanleiding wordt gegeven.

Hoogachtend,
Van der Hulst Bouwprojekten B.V.

Y.J.A. Van der Hulst

Behoort bij besluit van de
Raad van de gemeente Teylingen,

dd. 13 maart 2014

nr. 2014_Raad_00032

Mij bekend,
De griffier van Teylingen

gemeente
TEYLINGEN

Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan en ontwerpexploitatieplan 'Hooghkamer 2011, 1e herziening'

Versie 15 januari 2014
Opsteller: Afdeling Ruimte



Inhoud

1 Inleiding 2
2 Overzicht ingediende zienswijzen 3
3 Samenvatting zienswijzen en reactie gemeente 8
4 Aanpassingen bestemmingsplan 42
5 Aanpassingen exploitatieplan 43

1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan, het ontwerpexploitatieplan en de ingediende zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpexploitatieplan 'Hooghkamer 2011, 1e herziening' hebben met de daarbij behorende stukken, overeenkomstig de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) vanaf 10 oktober tot en met 20 november 2013 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 en bijbehorend ontwerpexploitatieplan met een beantwoording van de zienswijzen aan de gemeenteraad voor met het voorstel het bestemmingsplan en het exploitatieplan (met de voorgestelde wijzigingen) vast te stellen.

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

Het raadsbesluit met het vastgestelde bestemmingsplan en exploitatieplan 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 en/of exploitatieplan kan een ieder beroep instellen. Personen die aantoonbaar kunnen maken dat ze niet in staat te zijn geweest over het ontwerpbestemmingsplan en/of ontwerpexploitatieplan 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. 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 Bouwprojekten B.V., mevrouw Y.J.A. van der Hulst, Akervoorderlaan 6, 2161 DS Lisse.

Indiener	Zienswijze nr.	Onderwerp	Aanpassing bestemmingsplan / exploitatieplan?
1		***A. M. van Schooten, Componistenlaan 240, 2215 ST Voorhout***	
	1	Aandacht wordt gevraagd voor een veilige aansluiting van de bestaande inrit op de Componistenlaan.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan of exploitatieplan.
	2	Gevraagd wordt tijdig geïnformeerd te worden over relevante ontwikkelingen.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan of exploitatieplan.
	3	Met klem wordt gevraagd bij toekomstige bouwactiviteiten rekening houden met de mensen die in het gebied wonen.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan of exploitatieplan.
2		***A. Jansze, Oude Herenweg 16b, 2215 RZ Voorhout***	
	1	Gevraagd wordt de bouwgrond, tussen Jacoba van Beierenweg 120 en 122, bestemd voor een 2^1kapwoning, te splitsen in twee kavels voor elk een woning.	De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3		***Erven H.G.W. Jansze, Jacoba van Beierenweg 126, 2215 KX Voorhout***	
	1	Gevraagd wordt de bouwgrond, tussen Jacoba van Beierenweg 122 en 128a, waarvan zes kavels zijn bestemd voor een 2^1kapwoning en twee voor een vrijstaande woning, te bestemmen voor zes vrijstaande woningen en een 2^1kapwoning.	De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan en exploitatieplan.
	2	Gevraagd wordt op de plek van de oude boerderij (Jacoba van Beierenweg 126 en 128) de bestaande schuren buiten het bouwvlak te bestemmen voor Wonen, dan wel het bestaande bouwvlak fors te vergroten; meerdere woningen toe te laten op het perceel en zorgfuncties op het perceel mogelijk te maken.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en exploitatieplan.
4		***Terra Ontwikkeling C.V., de heer G.J. Hanekamp, Postbus 2, 5240 BB Rosmalen***	
	1	Er lijkt met te weinig openbare verlichting te zijn gerekend in het ontwerpexploitatieplan.	De zienswijze leidt tot aanpassing van het exploitatieplan.
5		***T. Teeuwen, Componistenlaan 242, 2215 ST Voorhout***	
	1	*Inbrengwaarde*. Deze is niet op de juiste manier bepaald.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het exploitatieplan.
	2	*Exploitatiebijdrage.* Niet voldoende inzichtelijk gemaakt waarom afgeweken is van de recent gerealiseerde m2-prijs.	De zienswijze leidt tot aanpassing van het exploitatieplan.
	3	*Peildatum.* Dit moet 1 januari 2014 worden omdat het exploitatieplan begin 2014 wordt vastgesteld.	De zienswijze leidt tot aanpassing van het exploitatieplan.
	4	*Opbrengstpotentie.* Het aanzienlijke verschil tussen uitgegeven en uit te geven PO-kavels is niet verklaard.	De zienswijze leidt tot aanpassing van het exploitatieplan.
	5	*Kavelomvang.* De omvang van de ingebrachte PO-kavel is 915 m2 en niet 903 m2.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en exploitatieplan.
	6	*Opdeling van de kavel.* Er is verschil tussen wat het (openbare deel van) het taxatierapport zegt en wat in het exploitatieplan staat.	De zienswijze leidt tot aanpassing van het exploitatieplan.

	7	*Parkeren.* Ter plaatse van de PO-kavel kan geen openbare parkeergelegenheid komen, terwijl er wel voldoende openbare parkeergelegenheid over het totale plan verdeeld moet worden.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	8	*Vertraging in het plan en kosten toerekening geluidsscherm.* Bouwfase 2 (waarin de PO-kavel ligt) kan pas gebouwd worden als het geluidsscherm er staat. De (financiële) gevolgen daarvan hadden moeten worden verdisconteerd in het exploitatieplan. Omdat de PO-kavel buiten de geluidscontour ligt, kunnen de kosten niet aan de kavel worden toegerekend.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en exploitatieplan.
	9	*Ligging fietspad naast Componistenlaan.* Door het nieuwe fietspad wordt de PO-kavel per auto slecht bereikbaar voor bezoekers.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en exploitatieplan.
	10	*Niveau fiets-/looppad tussen toekomstig calamiteitenpad en de GGZ-inrichting is niet volgens de brief van het college van 7 november 2013.*	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en exploitatieplan.
6		***Vastgoed Teylingenmatrix, Rijksstraatweg 50, 2171 AM Sassenheim***	
	1	Zienswijzen hebben betrekking op bouwfase 4 in Vesterhout. In de regels staat ten onrechte 3,5% sociaal aangegeven (30 woningen). In de posterieure overeenkomst is afgesproken dat VTM in deze fase ca. 16 woningen bouwt. Dit worden er nu 18.	De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan en exploitatieplan
	2	Gevraagd wordt bijlage 5 van het exploitatieplan (kaart sociale woningbouw), de betreffende paragrafen en de toelichting wat betreft Vesterhout aan te passen.	De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan en exploitatieplan.
	3	Handhavingstermijn sociale koopwoning alleen van toepassing op de voor sociale woningbouw aangegeven locaties.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het exploitatieplan.
7		***Stek Woondiensten, Postbus 126, 2160 AC Lisse***	
	1	Duidelijke criteria vastleggen waaraan overeenstemming wooncorporaties en marktpartijen dient te voldoen.	De zienswijze leidt tot aanpassing van het exploitatieplan.

	2	Verbod omzetten sociale huurwoningen in koopwoningen binnen tien jaar behoort ook te gelden voor omzetting in vrije huursector binnen tien jaar.	De zienswijze leidt tot aanpassing van het exploitatie-plan.
	3	Definitie sociale huurwoning aanpassen aan het geldende Besluit Beheer Sociale Huursector.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het exploita-tieplan.
	4	Omdat de woningmarkt is gedaald is de opbrengstpotentie gedaald. Een hogere exploitatiebijdrage in deze 1e herzie-ning van het exploitatieplan, t.o.v. het vigerende exploitatieplan, is dus niet logisch.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het exploita-tieplan.
8		***H.L.M.P. van der Hulst, Kievitspark 34, 2215 NK Voor-hout***	
	1	Gevraagd wordt in plaats van de geplande drie vrijstaande woningen ook rijwoningen, geschakelde woningen of 2^1 kapwoningen toe te staan.	De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestem-mingsplan.
	2	Verzocht wordt op deze grond particulier opdrachtgever-schap te laten vervallen en projectmatige bouw toe te staan.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestem-mingsplan of exploitatieplan.
9		***Terra Ontwikkeling C.V., de heer B. de Valois, Postbus 2, 5240 BB Rosmalen***	
	1	Drie bouwblokken van Terra Ontwikkeling C.V. in bouwfase 2 passen niet binnen de regels van de 1e herziening.	De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestem-mingsplan.
	2	In het algemeen biedt de 1e herziening van het bestem-mingsplan te weinig flexibiliteit.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestem-mingsplan.
	3	In artikel 4.5, sub g, van de regels staat 700 m. Dit moet 700 m3 zijn.	De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestem-mingsplan.
10		***Hoogheemraadschap van Rijnland, Postbus 156, 2300 AD Leiden***	
	1	Het Hoogheemraadschap heeft geen inhoudelijke bezwaren tegen het bestemmingsplan. Wel vraagt men aandacht voor enkele punten om te betrekken bij de verdere uitwerking.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestem-mingsplan.

11		***Van der Hulst Bouwprojekten, Akervoorderlaan 6, 2161 DS Lisse***	
	1	Handhaving termijn sociale koopwoning alleen van toepassing op de voor sociale woningbouw aangegeven locaties.	De zienswijze leidt tot aanpassing van het exploitatieplan.
	2	Bepaling inbrengwaarden: 2.1, a. t/m f. *Waardebepalingsmethodiek*. Gevraagd wordt de vergelijkingsmethode te gebruiken in plaats van de residuele waardebepaling. 2.2 *Verschillende afslagen in fasering*. Niet duidelijk is waarom voor dezelfde fase verschillende afslagen worden toegepast. 2.3, a. t/m d. *Gehanteerde parameters*. Deze zijn niet onderbouwd en gemotiveerd.	2.1 De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het exploitatieplan. 2.2 De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het exploitatieplan. 2.3 De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het exploitatieplan.
	3	Wijkontsluitingsweg / toekomstige Noordelijke Randweg Voorhout. In de toekomst rekening houden met de criteria proportionaliteit, toerekenbaarheid en profijt voor Hooghkamer.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en exploitatieplan.
	4	Bepaling uitgifteprijzen. Deze moeten worden herzien door aanpassing in de residuele berekening van de bouwkosten en van de bijkomende kosten. In deze residuele berekening per woning opnieuw een kostenpost van €4.500,- opnemen voor duurzaamheid.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het exploitatieplan.

3 Samenvatting zienswijzen en reactie gemeente

Indiener 1, A.M. van Schooten, Componistenlaan 240, 2215 ST Voorhout

Samenvatting zienswijzen ontwerpbestemmingsplan	Beantwoording gemeente	conclusie
1. Evenals in de zienswijze van 27 november 2011 over het voorgaande ontwerpbestemmingsplan 'Hooghkamer 2011' vraagt de heer Van Schooten aandacht voor een veilige aansluiting van de bestaande inrit op de Componistenlaan. Onlangs zijn parallel aan de Componistenlaan een voetpad en een fietspad aangelegd, waardoor de inrit is onderbroken. Hierdoor is een verkeersonveilige situatie ontstaan. Op bijlage 15 bij het ontwerpexploitatieplan, de kaart Tijdelijke Overhoogte, wordt duidelijk aangegeven dat het fietspad onderbroken wordt door de inrit, in plaats van andersom, zoals thans het geval is.	1. Deze zienswijze betreft uitvoeringsaspecten en heeft geen betrekking op het bestemmingsplan of exploitatieplan. Intussen is opdracht gegeven het verloop van de inrit aan te passen.	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan en exploitatieplan hierop aan te passen en gewijzigd vast te stellen.
2. De heer Van Schooten wil graag tijdig geïnformeerd worden over voor hem relevante zaken bij de ontwikkelingen in het plan Hooghkamer (zoals geluidswal, bouwverkeer, aan- en afvoerroutes van bouwverkeer, voor zover voor hem van belang).	2. Informeren gebeurt via geijkte kanalen zoals de gemeentelijke website en weekblad *De Teylinger*. Wanneer het aan de orde is worden belanghebbenden persoonlijk benaderd. Omdat deze zienswijze uitvoeringsaspecten betreft leidt deze niet tot wijziging van het bestemmingsplan of exploitatieplan.	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan en exploitatieplan hierop aan te passen en gewijzigd vast te stellen.
3. Met klem wordt gevraagd bij toekomstige bouwactiviteiten rekening te houden met de met de mensen die in het gebied wonen, vooral op het gebied van veiligheid.	3. Deze boodschap is duidelijk. De gemeente probeert dit altijd te doen. Deze zienswijze betreft uitvoeringsaspecten en heeft geen betrekking op het bestemmingsplan of exploitatieplan.	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan en exploitatieplan hierop aan te passen en gewijzigd vast te stellen.

Indiener 2, A. Jansze, Oude Herenweg 16b, 2215 RZ Voorhout, via Max Sedelaar Makelaars, de heer W. Luining, Postbus 147, 2215 ZJ Voorhout.

Samenvatting zienswijzen ontwerpbestemmingsplan	Beantwoording gemeente	Conclusie
1. De heer Jansze is eigenaar van bouwgrond tussen Jacoba van Beierenweg 120 en 122 in Voorhout, bestemd voor de bouw van een 2^1kapwoning (particulier opdrachtgeverschap). Hij vraagt om de bestemming te wijzigen zodanig dat de kavel wordt gesplitst en ook twee afzonderlijke woningen in particulier opdrachtgeverschap kunnen worden gebouwd.	1. Over deze zaak is eerder overleg geweest. Het verzoek kan worden ingewilligd. Het bestemmingsplan wordt aangepast. De locatie behoudt de bestemming W-2, maar krijgt de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – afwijkend woningtype' waardoor ook vrijstaande woningen mogelijk worden gemaakt. Bovendien wordt in de bouwregels een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om de afstand tot de erfgrenzen aan te kunnen passen. Bij het toepassen van de afwijkingsbevoegdheid gelden criteria ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden van aanliggende gronden, de inhoudsmaat van de vrijstaande woningen, voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, de situering aan de Jacoba van Beierenweg en het openbaar toegankelijk gebied.	Deze zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen en gewijzigd vast te stellen.

Indiener 3, Erven H.G.W. Jansze, Jacoba van Beierenweg 126, 2215 KX Voorhout, via Max Sedelaar Makelaars, de heer W. Luining, Postbus 147, 2215 ZJ Voorhout.

Samenvatting zienswijzen ontwerpbestemmingsplan	Beantwoording gemeente	Conclusie
1. Belanghebbenden zijn eigenaar van percelen bouwgrond tussen Jacoba van Beierenweg 122 en 128a in Voorhout. Zes kavels zijn bestemd voor de bouw van een 2^1kapwoning, twee voor een vrijstaande woning (alle woningen particulier opdrachtgeverschap). Gevraagd wordt de bestemming te wijzigen zodanig dat zes afzonderlijke woningen en een 2^1kapwoning (alle in particulier opdrachtgeverschap) kunnen worden gebouwd.	1. Over deze zaak is eerder overleg geweest. Het verzoek kan worden ingewilligd. Het bestemmingsplan wordt aangepast. De locatie krijgt aan beide zijden van het pad de bestemming W-2, evenals de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – afwijkend woningtype' waardoor ook vrijstaande woningen mogelijk worden gemaakt. Bovendien wordt in de bouwregels een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om de afstand tot de erfgrenzen aan te kunnen passen. Bij het toepassen van de afwijkingsbevoegdheid gelden criteria ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden van aanliggende gronden, de inhoudsmaat van de vrijstaande woningen, voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, de situering aan de Jacoba van Beierenweg en het openbaar toegankelijk gebied. In totaal kunnen maximaal acht woningen worden gerealiseerd, dat is evenveel als in het geldende bestemmingsplan.	Deze zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen en gewijzigd vast te stellen.
2. Gevraagd wordt op de plek van de oude boerderij (Jacoba van Beierenweg 126 en 128) – gelet op de grootte van dit perceel - de volgende wijzigingen door te voeren: a. De mogelijkheid om de bestaande schuren buiten het bouwvlak te bestemmen voor Wonen, dan wel het bestaande bouwvlak fors te vergroten. b. De mogelijkheid meerdere woning toe te laten op het perceel. c. De mogelijkheid voor zorgfuncties op het perceel.	2. De oude boerderij heeft de status van rijksmonument. Bij het opstellen van het nu vigerende bestemmingsplan ' Hooghkamer 2011' is getracht dit historische perceel zorgvuldig in te passen in de nieuwe omgeving. Het is belangrijk dat dit bij een omvangrijke nieuwe ontwikkeling, zoals de functiewijziging die nu gevraagd wordt, opnieuw gebeurt. Indien er in de toekomst een goed en haalbaar plan ligt is de gemeente in principe bereid daaraan medewerking te verlenen.	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan en exploitatieplan hierop aan te passen en gewijzigd vast te stellen.

	Dat kan met een afzonderlijke ruimtelijke procedure of in het kader van een toekomstige herziening van het bestemmingsplan. Thans is de wens nog niet concreet genoeg gemaakt.	

Indiener 4, Terra Ontwikkeling C.V., de heer G.J. Hanekamp, Postbus 2, 5240 BB Rosmalen

Samenvatting zienswijzen ontwerpexploitatieplan	Beantwoording gemeente	Conclusie
1. Hoeveelheid openbare verlichting. De hoeveelheid waarmee in de exploitatieopzet rekening is gehouden, ligt ruim onder de normen, zeker wanneer rekening wordt gehouden met de gemeentelijke duurzaamheidsambities, die de toepassing van andersoortige verlichting (LED) met zich mee kunnen brengen.	1. De hoeveelheden uit het exploitatieplan zijn gebaseerd op een ruwe inschatting van het aantal masten in 2010. Voor de openbare verlichting is het Politiekeurmerk Veilig Wonen en de Nederlandse Praktijkrichtlijn (NPR) 13201-1 van toepassing verklaard. De NPR 13201-1 is inmiddels door de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde (NSVV) herzien en uitgegeven als de Richtlijn voor Openbare Verlichting ROVL-2011. Voor het ontwerp van de openbare verlichting moet de ROVL-2011 dan ook worden gehanteerd. Een nieuwe inschatting van het aantal masten is door de deskundige geschat op circa 582 masten, mede gebaseerd op de ervaringen met de eerste inrichtingsplannen in het plangebied Hooghkamer. Opgemerkt moet worden dat het toepassen van LED verlichting geen of bijna geen effecten heeft op het aantal toe te passen masten.	De zienswijze geeft aanleiding het exploitatieplan hierop aan te passen en gewijzigd vast te stellen.

Indiener 5, 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.

Samenvatting zienswijzen ontwerpexploitatieplan	Beantwoording gemeente	Conclusie
1. *Inbrengwaarde.* Bij de bepaling van de minimale inbrengwaarde moet worden uitgegaan van de meest recente gerealiseerde m2-prijs. Bij de taxatie van de herziene inbrengwaarde van €205,80/m2 wordt voorbijgegaan aan de gerealiseerde €222,22/m2 op 4 januari 2013.	1. De eerste referentie waar de heer Teeuwen naar verwijst betreft de transactie van grond van De heer Teeuwen aan de gemeente, ten behoeve van het exploitatieplan. De koopsom van deze transactie van € 222,22 in 2013 is gebaseerd op de kostenbegroting zoals deze is opgenomen in het vigerend exploitatieplan Hooghkamer 2011. Dit houdt in dat de inbrengwaarde zoals die in 2011 is getaxeerd, is vermeerderd met de in het exploitatieplan aangegeven methode(n) van indexering van deze kostenpost(en). Hierbij is geen rekening gehouden met de veranderde marktomstandigheden tussen juni 2011 en heden. Bij het taxeren van de inbrengwaarde ten behoeve van het ontwerpexploitatieplan 1e herziening is rekening gehouden met de aanhoudende wereldwijde financiële en economische crisis, waardoor de onroerendgoedmarkt verder is verslechterd ten opzichte van 2011. Verder is rekening gehouden met de nadelige fiscale maatregelen waardoor eigenaren van nieuwe woningen bij dezelfde maandlast steeds moeilijker de nieuwe woning kunnen financieren, een dergelijke financiering alleen onder meer strikte voorwaarden kan worden afgesloten en doordat de verkoop van de oude woning lastig is. Verder is rekening gehouden met de Btw-verhoging van 19% naar 21% die van invloed is op de waarde van uitgeefbare grond.	De zienswijze geeft geen aanleiding het exploitatieplan hierop aan te passen en gewijzigd vast te stellen.

	Ook is voor de waardering van de gebruikswaarde van de kavel van de heer Teeuwen sprake van een incourant onroerend goed, in die zin dat het een gedeelte van de tuin betreft bij een te handhaven woning. Voor de waardering is daarom uitgegaan van de gemiddelde prijs/m² van de totale woonkavel. Bij deze waardering is rekening gehouden met het relatief grote oppervlak van de kavel, de ligging ingesloten tussen een verouderd agrarisch bedrijf met warenhuizen, oudere agrarische schuren, een naastgelegen GGZ-complex aan de rand van de bestaande bebouwing van Voorhout. Daarnaast is de koper gebonden aan de huidige opstallen, wat de grondprijs eveneens drukt.	
De heer Teeuwen refereert tevens aan de transactie met de Erven Vester.	De tweede transactie waar de heer Teeuwen naar verwijst betreft een bouwkavel voor een woning voor particulier opdrachtgeverschap, die binnen de bestaande bebouwing van Voorhout ligt. Deze kavel, waarop een nieuwbouwwoning kan worden gerealiseerd, vertegenwoordigt een veel hogere waarde dan de kavel van De heer Teeuwen	
Verder moet volgens jurisprudentie rekening worden gehouden met de ligging (zichtlocatie en voorstrook).	De genoemde jurisprudentie over zichtlocaties en voorstroken heeft betrekking op het waarderen van de complexwaarde van de grond van De heer Teeuwen. De marktwaarde is van de gebruikswaarde en de complexwaarde de hoogste waarde. In de gevallen waar de inbrengwaarde is gebaseerd op een onteigeningsschadeloosstelling, is de waarde gelijk aan de hoogste schadeloosstelling gebaseerd op de gebruikswaarde of de complexwaarde.	

	De inbrengwaarde van de grond van de heer Teeuwen is gebaseerd op de hogere gebruikswaarde, als gevolg waarvan de genoemde jurisprudentie in dit geval niet van toepassing is.	
2. *Exploitatiebijdrage*. Niet voldoende inzichtelijk is gemaakt waarom is afgeweken van aanvankelijke grondslagen met een aftopping tot 600 m2. Dit is niet zorgvuldig en strijdig met het evenredigheidsbeginsel. Het plan kan de berekende exploitatiebijdrage niet dragen.	2. De gemeente kan zich niet vinden in de mening van de heer Teeuwen dat het exploitatieplan niet met de te betrachten zorgvuldigheid en met het in acht te nemen evenredigheidsbeginsel tot stand is gekomen. Op pagina 95 van het ontwerp van de 1e herziening van het exploitatieplan is aangegeven dat twee percelen in het exploitatiegebied een oppervlakte hebben die afwijkt van de gemiddelde grootte en dat de afwijking van dien aard is, dat deze percelen in het exploitatieplan zijn opgenomen met een aftopping op 600 m². Een van deze is van de heer Teeuwen. In het ontwerp 1e herziening van het exploitatieplan wordt, evenals bij het vigerende exploitatieplan ' Hooghkamer 2011' uitgegaan van de aftopping van het perceel van De heer Teeuwen op 600 m². De uitgangspunten zijn daarom niet gewijzigd. In de exploitatieberekening is rekening gehouden met deze aftopping. Naar aanleiding van de mondelinge en schriftelijke zienswijze van de heer Teeuwen is echter gebleken dat de betreffende aftopping niet correct is verwerkt in de exploitatieopzet zelf, en in de bijlagen 16 en 17. Het exploitatieplan zal hierop worden aangepast.	De zienswijze geeft aanleiding het exploitatieplan hierop aan te passen en gewijzigd vast te stellen.

3. *Peildatum*. Gezien de vermoedelijke vaststellingsdatum van het exploitatieplan, begin 2014, zou als peildatum 1 januari 2014 moeten gelden en niet 1 januari 2013 zoals uit het ontwerp valt op te maken.	3. Het is juist dat bij de vaststelling van de 1e herziening van het exploitatieplan begin 2014, de peildatum 1 januari 2014 dient te zijn. Het exploitatieplan wordt op dit onderdeel aangepast. De prijspeildatum voor de taxatie van de inbrengwaarden is tevens 1 januari 2014 geworden.	De zienswijze geeft aanleiding het exploitatieplan hierop aan te passen en gewijzigd vast te stellen.
4. *Opbrengstpotentie*. Het aanzienlijke verschil in opbrengstpotentie tussen uitgegeven en uit te geven P0-kavels wordt niet verklaard. Dit is onzorgvuldig en niet voldoende gemotiveerd.	4. De gemeente is het niet eens dat het ontwerp-exploitatieplan 1e herziening onzorgvuldig is voorbereid en onvoldoende is gemotiveerd. Hieronder en in het vast te stellen exploitatieplan wordt duidelijk gemaakt hoe het verschil te verklaren is. Op pagina 93 is een overzicht opgenomen van de gronden. In dit overzicht is de opbrengstpotentie opgenomen van gronden die al zijn uitgegeven en de gronden die nog moeten worden uitgegeven. Op de volgende pagina's wordt nader ingegaan op het gerealiseerde programma. Deze gerealiseerde gronden zijn afgerekend op basis van het vigerende exploitatieplan 'Hooghkamer 2011' met de daarbij behorende exploitatieopzet. Die exploitatieopzet is afwijkend (andere type woningen, kosten etc.) van de exploitatieopzet van het ontwerpexploitatieplan 1e herziening. In het ontwerpexploitatieplan 1e herziening wordt voor de bepaling van de exploitatiebijdrage voor de kavels, groter dan 600 m2, zoals dit perceel (1.070 m2), uitgegaan van een aftopping tot 600 m2. De totale opbrengstpotentie van het perceel bedraagt €330.000,-. Bij een aftopping tot 600 m2 komt dit neer op een exploitatiebijdrage van €550,- per m2. Als gerekend zou zijn met 1.070 m2 dan komt de bijdrage op €308,- per m2.	De zienswijze geeft aanleiding het exploitatieplan hierop aan te passen en gewijzigd vast te stellen.

	Omdat dat laatste bedrag minder goed te herleiden is, wordt gerekend met een oppervlak van 600 m2 en een bijdrage van €550,- per m2.	
5. *Kavelomvang*. De heer Teeuwen wenst dat uitgegaan wordt van 915 m2, gezien de courantheid en de ligging van zijn perceel, en niet van 903 m2, zoals het exploitatieplan wil. De heer Teeuwen wil graag meer duidelijkheid over de mogelijkheden op zijn bouwperceel.	5. In het voorgaande is aangegeven dat in het exploitatieplan bij het perceel van de heer Teeuwen rekening is gehouden met een aftopping van het perceel tot een oppervlakte van 600 m². Dat het oppervlak groter kan worden heeft geen gevolgen voor de hoogte van de exploitatiebijdrage. Een en ander zal bij een volgende herziening van het exploitatieplan worden vastgelegd, gekoppeld aan een nog te maken uitwerkingsplan. De gemeente draagt zorg dat de heer Teeuwen een stedenbouwkundige vertaling krijgt van de mogelijkheden, zoals in het bestemmingsplan staan aangegeven	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan en exploitatieplan hierop aan te passen en gewijzigd vast te stellen.
6. *Opdeling van de kavel*. Er is verschil in opdeling van de kavel tussen wat het exploitatieplan zegt in bijlage 18 en wat in het openbare deel van het taxatierapport staat in bijlage 11. Verzocht wordt de afwijkingen te elimineren.	6. De gemeente draagt zorg dat de afwijkingen worden weggenomen.	De zienswijze geeft aanleiding het exploitatieplan hierop aan te passen en gewijzigd vast te stellen.
7. *Parkeren*. Ter hoogte van de door de heer Teeuwen ingebrachte PO-kavel aan de verlengde Componistenlaan kan geen openbare parkeergelegenheid komen, omdat daar onlangs een fietspad is aangelegd. Er zijn hier extra parkeerplaatsen nodig omdat deze gelijkmatig over het plan moeten worden verdeeld (eis van de gemeente). Ook ziet hij graag meer parkeervoorzieningen ter hoogte van de Componistenlaan.	7. Deze zienswijze betreft uitvoeringsaspecten en heeft geen betrekking op het bestemmingsplan of exploitatieplan. De gemeente is van mening dat de omgeving van de kavel voor particulier opdrachtgeverschap voldoende parkeergelegenheid biedt in bestemmingsplan gebied en het naastliggende bestaande gebied.	De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan hierop aan te passen en gewijzigd vast te stellen.

8. *Vertraging van het plan en kosten toerekening geluidsscherm*. Bouwfase 2, waarin ook de kavel van de heer Teeuwen ligt, kan eerst worden gebouwd nadat het geluidsscherm is geplaatst. De gevolgen hiervan hadden in de totale opzet van het plan en de faseringen moeten zijn verdisconteerd. Eventuele kostenverhogingen kunnen niet worden toegerekend aan de exploitatie en zijn voor rekening van de gemeente. Een verhoging van lasten is in strijd met het evenredigheids- en proportionaliteitsbeginsel. Overigens is er geen grondslag voor toerekening van de kosten van het geluidsscherm voor zijn kavel, omdat die buiten de geluidscontour ligt.	8. Volgens de gemeente is geen sprake van strijd met het evenredigheidsbeginsel en het proportionaliteitsbeginsel. In het exploitatieplan is een fasering opgenomen. In deze fasering is tevens opgenomen dat een deel van de woningen pas betrokken mogen worden nadat het spoorscherm is gerealiseerd. Op pagina 68 is een kaart opgenomen die de geluidscontour van de spoorlijn weergeeft. Uit deze kaart volgt duidelijk dat de kavel voor particulier opdrachtgeverschap van De heer Teeuwen in de contour 59-99dB ligt. Dit wil zeggen dat een woning op deze plaats pas kan worden betrokken nadat het geluidsscherm is gerealiseerd, dan wel zodra er binnen afzienbare tijd sprake is van het gereed komen van het spoorscherm. Het is in ieder geval toegestaan de kavel te verkopen en de bebouwing te realiseren voordat het spoorscherm klaar is. De bouw van de woning op deze kavel voor particulier opdrachtgeverschap dient planologisch nog mogelijk te worden gemaakt door middel van een uitwerkingsplan, dan wel te worden meegenomen bij een volgende partiële herziening van het bestemmingsplan voor het nog uit te werken bestemmingsgebied. De gemeente is van mening dat de kosten wel aan de bouwkavel dienen te worden toegerekend. Op de kaart zoals die in het exploitatieplan op pagina 68 is opgenomen, blijkt duidelijk dat het kavel voor particulier opdrachtgeverschap is gelegen binnen de contour 59-99dB. Dit heeft als gevolg dat de realisatie van het spoorscherm tevens voor de kavel van de heer Teeuwen van belang is en dat De heer Teeuwen profijt heeft daarvan. De aangehaalde uitspraak is om die reden niet van toepassing.	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan en exploitatieplan hierop aan te passen en gewijzigd vast te stellen.

	Hierbij wordt opgemerkt dat het spoorscherm en de toerekening aan het perceel van de heer Teeuwen op gelijke wijze in het exploitatieplan "Hooghkamer 2011" is opgenomen; dat de heer Teeuwen tegen de wijze van kostenverhaal geen zienswijze heeft ingediend en geen beroep daartegen heeft ingesteld. Hiermee staat de toerekening aan en de wijze van verhaal voor het spoorscherm vast. Tot slot wordt opgemerkt dat de toerekening aan het plangebied in zijn geheel dient plaats te vinden en dat niet nogmaals binnen een plangebied een verdere toerekening naar de afzonderlijke percelen plaatsvindt. De drie criteria in artikel 6.13 lid 6 Wro hebben betrekking op de locatie als geheel.	
9. *Ligging fiets-/looppad naast Componistenlaan*. Door het recent aangelegde fiets-/looppad langs de verlengde Componistenlaan is er voor langzaam verkeer een onduidelijke verkeerssituatie ontstaan. Veel langzaam verkeer kiest de ventweg aan de overzijde, waar geen fiets-/looppad is aangelegd. Gevraagd wordt dit alsnog te doen omdat dit veiliger is en in het eerdere plan Hoogh Teylingen was opgenomen. Voorts is het aan te bevelen verkeersdrempels aan te leggen in de verlengde Componistenlaan vanwege de hoge snelheden.	9. Deze zienswijze betreft uitvoeringsaspecten en heeft geen betrekking op het bestemmingsplan of exploitatieplan. De gemeente is bovendien van mening dat het in september jl. aangelegde fiets- en voetpad aansluit op de exploitatiegrens van Hooghkamer, die grenst aan de bestaande omgeving. Het ontwerp en de aansluiting van de nieuwe naar de bestaande situatie is een onderdeel van Hooghkamer en voldoet aan de eisen. De aanleg van een extra fiets- en voetpad aan de overzijde van de Componistenlaan is geen onderdeel van Hooghkamer en bovendien niet nodig. De aanbeveling om een verkeersdrempel aan te leggen in de Componistenlaan valt buiten het exploitatiegebied Hooghkamer.	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan en exploitatieplan hierop aan te passen en gewijzigd vast te stellen.

In aanvulling hierop schrijft de heer Teeuwen in de brief van 20 november jl. dat door de ligging van dit pad de ingebrachte PO-kavel per auto slecht bereikbaar is voor bezoekers. De opstelruimte tussen het fiets-/looppad en de Componistenlaan is slechts 4 m, terwijl de afstand tussen de PO-kavel en het fiets-looppad maar 1 m is. Gevraagd wordt maatregelen te nemen om dit te verbeteren. Het was beter geweest wanneer de knik in het fietspad 20 m was opgeschoven. Wat bedoelt het college in de brief van 7 november 2013 met het respecteren van de historische situatie?	Hierover heeft overleg met de heer Teeuwen plaatsgevonden. In de brief van 7 november 2013 van het college is de heer Teeuwen uitgelegd dat een afstand tussen de rijbaan en het fietspad van 4 m wenselijk is en dat hierdoor geen onveilige situatie ontstaat. De gemeente is van mening dat het ontwerp van het fiets- en voetpad, nadat hierin in overleg met de heer Teeuwen verbeteringen zijn aangebracht, aan de eisen voldoet. Voor de woning Componistenlaan 242 is gekozen voor een knik in het fietspad om de bestaande situatie voor deze woning, inclusief de bestaande in-/ uitrit, zoveel mogelijk te behouden en vanaf dat punt een goede overgang te maken naar het nieuw aan te leggen voet en fietspad langs het Park	
10. Niveau fiets-/looppad tussen toekomstig calamiteitenpad en de GGZ-inrichting. In de brief van 7 november 2013 schrijft het college dat het niveau van het fiets-/ looppad ter plaatse van het toekomstige calamiteitenpad en de GGZ-inrichting 12 cm is verlaagd t.o.v. het basisontwerp. Dit is niet gebeurd. Integendeel, de ondergrond is opgehoogd. Inclusief bovenkant tegels komt het fiets-/looppad op +0.27m NAP te liggen.	10. Deze zienswijze betreft uitvoeringsaspecten en heeft geen betrekking op het bestemmingsplan of exploitatieplan. De gemeente heeft naar aanleiding van deze hoogtediscussie begin december 2013 de hoogtes van het nieuw aangelegde fiets-/looppad ingemeten. De hoogtes zijn met circa 12 cm verlaagd ten opzichte van het oorspronkelijke ontwerp, in bezit van de heer Teeuwen.	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan en exploitatieplan hierop aan te passen en gewijzigd vast te stellen.

Indiener 6, Vastgoed Teylingenmatrix B.V., Rijksstraatweg 50, 2171 AM Sassenheim.

Samenvatting zienswijzen ontwerpexploitatieplan Zienswijzen hebben betrekking op bouwfase 4 in 'Vesterhout'.	**Beantwoording gemeente**	**Conclusie**
1. In de overeenkomst van 18 juli 2012 met VTM is afgesproken dat in deze bouwfase ca. 16 sociale woningen worden gebouwd. Dit is in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan en exploitatieplan 'Hooghkamer 2011'. In de 1e herziening van het bestemmingsplan echter, is in de regels 3,5% sociaal vermeld. Dit percentage komt neer op ongeveer 30 woningen. Dit is in strijd met de overeenkomst.	1. Het standpunt van VTM dat het aantal sociale woningen in het nieuwe programma voldoet aan het aantal dat in de posterieure overeenkomst is opgenomen, is in beginsel correct. Hierbij dient wel te worden opgemerkt dat de posterieure overeenkomst tussen de gemeente en VTM tot stand is gekomen met inachtneming van een aantal uitgangspunten m.b.t. typologie en V.O.N.-prijs van het vigerende exploitatieplan. Partijen hebben deze overeenkomst gesloten op basis van een voorstel van VTM voor een ander programma in deze bouwfase. Nadien is voor de totstandkoming van het concept eerste herziening van het bestemmingsplan en exploitatieplan gebleken dat de door VTM gehanteerde V.O.N.-prijzen in afwijking van de posterieure overeenkomst voor een deel van de woningen beneden de grens voor een sociale koopwoning is gelegen, wat met zich meebrengt dat deze woningen als sociale koopwoningen dienen te worden aangemerkt. In de gesprekken die VTM (na het sluiten van de posterieure overeenkomst) met de gemeente en de plaatselijke woningcorporatie heeft gevoerd, is bovendien naar voren gekomen dat, naast de 18 sociale huurwoningen die de plaatselijke woningcorporatie mogelijk zou gaan afnemen, 12 andere woningen in bouwfase 4 worden aangeboden voor een prijs die lager was dan de V.O.N.-prijs voor een sociale koopwoning.	Deze zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan en exploitatieplan hierop aan te passen en gewijzigd vast te stellen.

	Hierom zijn ook deze 12 woningen als sociale koopwoningen in de ontwerp 1e herziening van het bestemmingsplan en exploitatieplan opgenomen. Inmiddels heeft VTM aangegeven akkoord te gaan met 18 sociale huurwoningen, 9 sociale koopwoningen en 9 goedkope koopwoningen. De gemeente verwerkt dit in het bestemmingsplan en exploitatieplan. Het percentage in de regels van het bestemmingsplan wordt voor deze bouwfase gewijzigd. Het percentage komt te luiden: " …. 3,1 %". Dit komt overeen met de bouw van minimaal 27 woningen.	
2. Op de kaart sociale woningbouw (bijlage 5) staan àlle 36 te bouwen woningen van VTM te boek als sociaal (18 sociale huurwoningen, 6 appartementen met tuin en 12 maisonettes), Volgens de tabel op blz. 24 van het exploitatieplan moeten hier 30 sociale woningen komen. Beide vermeldingen zijn in strijd met de overeenkomst. Over de bouw van de 18 sociale woningen bestaat overeenstemming met de plaatselijke woningcorporatie. Gevraagd wordt de 6 appartementen met tuin en 12 maisonettes) van deze kaart te verwijderen. Beide laatste categorieën betreffen koopwoningen. Voor zover al sprake is van een sociale koopprijs voor deze woningen, is in ieder geval geen sprake van maatschappelijk gebonden eigendom. Paragraaf 3.2.3 (sociale woningbouw) van het exploitatieplan geldt voor deze laatste categorieën niet.	2. De situering van de sociale woningbouw is, net als de situering van de kavels voor particulier opdrachtgeverschap, een locatie-eis van het exploitatieplan. De gemeente is van oordeel dat uit het exploitatieplan blijkt dat de situering van de sociale woningbouw als een locatie-eis dient te worden beschouwd. Het feit dat het woordje "dwingend" niet is gebruikt brengt niet met zich mee dat op enkele plaatsen in het exploitatieplan duidelijk staat opgenomen dat de situering van de sociale woningbouw op kaart is weergegeven. Om alle onzekerheid daarover weg te nemen zal in het exploitatieplan ook voor de sociale woningbouw worden opgenomen dat deze dwingend op kaart is weergegeven. Inmiddels heeft VTM aangegeven akkoord te gaan met 18 sociale huurwoningen, 9 sociale koopwoningen met handhavingstermijn en 9 goedkope koopwoningen. De gemeente verwerkt dit in het bestemmingsplan en exploitatieplan.	Deze zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan en exploitatieplan hierop aan te passen en gewijzigd vast te stellen.

3. Handhaving termijn sociale koopwoning. Er wordt vanuit gegaan dat deze termijn alleen geldt voor woningen op de locaties zoals op bijlage 5 (kaart sociale woningbouw) zijn vermeld èn in het geval met de corporaties geen overeenstemming is bereikt. Paragraaf 3.2.3 (Boetebeding handhavingstermijn) van het exploitatieplan is alleen op die situaties van toepassing. De toelichting op blz. 61 behoort op dit punt te worden verduidelijkt.	3. De gemeente is van mening dat de handhavingstermijn van toepassing is op alle sociale koopwoningen. In het exploitatieplan is voor de marktpartijen een inspanningsplicht opgenomen voor de bouw van de sociale woningen. In eerste instantie gaat het dan om de realisatie van sociale huurwoningen en indien dit niet mogelijk blijkt om de realisatie van sociale koopwoningen. Het uitgangspunt daarbij is dat de marktpartijen hiervoor onderhandelen met de woningcorporatie. In principe is het exploitatieplan maatgevend voor de sociale koopwoningen. Deze woningen dienen te voldoen aan de definitie zoals die is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (prijs en handhavingstermijn). De locatie van die woningen is dwingend op de kaart weergegeven die als bijlage bij het exploitatieplan is opgenomen. Het kan echter ook voorkomen dat een woning als een sociale koopwoning dient te worden aangemerkt, ook als deze niet op de kaart is aangegeven. Dit is het geval als een marktwoning op eigen initiatief van de eigenaar wordt verkocht met een V.O.N.-prijs die is gelegen onder de in regionaal verband afgesproken grens voor sociale koopwoningen. De definitie van een sociale koopwoning in het Bro is van dien aard dat een woning die wordt verkocht onder de grens voor een sociale koopwoning altijd als een sociale koopwoning dient te worden aangemerkt. In dat geval is de handhavingstermijn eveneens van toepassing.	De zienswijze geeft geen aanleiding het exploitatieplan hierop aan te passen en gewijzigd vast te stellen.

	Dit is in het exploitatieplan opgenomen op pagina 27. De 1e herziening van het bestemmingsplan en exploitatieplan zijn aan te merken als een vertaling van de door VTM te realiseren woningen met de daarbij door VTM gehanteerde V.O.N.-prijzen. De gemeente deelt de mening van VTM dat in het exploitatieplan geen andere locatie-eis mag worden opgenomen dan sociale woningbouw en particulier opdrachtgeverschap, doch de gemeente is van mening dat ze dit ook niet doet. Inmiddels heeft VTM aangegeven akkoord te gaan met 18 sociale huurwoningen, 9 sociale koopwoningen met handhavingstermijn en 9 goedkope koopwoningen. De gemeente zal een en ander verwerken in het bestemmingsplan en exploitatieplan. De gemeente zal hieromtrent in het exploitatieplan meer duidelijkheid scheppen.	

Indiener 7, Stek Woondiensten, de heer E. Linotte, Postbus 126, 2160 AC Lisse.

Samenvatting zienswijzen ontwerpexploitatieplan	Beantwoording gemeente	Conclusie
1. Het exploitatieplan zegt dat marktpartijen en corporaties vooraf 'meetbare' criteria dienen af te spreken, om naderhand te kunnen verantwoorden indien geen overeenstemming is bereikt. Deze criteria zijn niet nader gedefinieerd. Ze zouden juist vooraf helder moeten zijn en vast moeten liggen voor heel Hooghkamer in het exploitatieplan.	1. Uit de gemeentelijke Woonvisie volgt dat in Hooghkamer minimaal 30% sociale woningbouw gerealiseerd dient te worden. Hierbij is nadrukkelijk gekozen voor een evenwichtige spreiding van de sociale woningen in het plangebied. De situering van de sociale woningbouw is tevens op kaart weergegeven. Deze spreiding heeft als gevolg dat de sociale woningbouw is geprojecteerd op de gronden die in handen zijn van grondeigenaren. Deze grondeigenaren dienen op aangewezen plekken sociale woningbouw te realiseren en moeten onderhandelen over de verkoop van dergelijke woningen met de plaatselijke woningcorporaties. In de 1e herziening is een inspanningsverplichting opgenomen voor marktpartijen c.q. eigenaren van gronden voor de bouw van sociale woningen en de plicht om verantwoording af te leggen aan de gemeente. De gemeente kan zich vinden in het standpunt van Stek Woondiensten en heeft in het exploitatieplan de criteria aangescherpt, te weten: de realisatie van sociale woningbouw dient plaats te vinden binnen de normen en eisen van het exploitatieplan en bestemmingsplan, normen en eisen m.b.t. de opstallen en passend binnen de prestatieafspraken tussen gemeente en corporaties. Met bovenstaande eisen in de hand moet de realisatie van sociale woningen financieel voor zowel de eigenaar als de corporaties – voor elkaar en voor de gemeente - aantoonbaar haalbaar zijn.	De zienswijze geeft aanleiding het exploitatieplan hierop aan te passen en gewijzigd vast te stellen.

	Daarnaast schept de gemeente meer duidelijkheid over het feit dat een koopwoning als een sociale koopwoning is aan te merken indien de V.O.N.-prijs van deze woning lager is dan €201.000,-.	
2. Sociale huurwoningen mogen binnen tien jaar niet worden omgezet naar de koopsector (vrije sector). Dat verbod zou ook moeten gelden voor het binnen die termijn omzetten in de vrije huursector.	2. In artikel 1.1.1 onder d, van het Besluit ruimtelijke ordening staat dat een sociale huurwoning voor de betreffende doelgroep voor ten minste 10 jaar na ingebruikname verzekerd dient te zijn. De woning dient minimaal 10 jaar een sociale huurwoning dient te zijn. Binnen deze periode mag geen omzetting mag plaatvinden in een koopwoning. De gemeente deelt de mening van Stek Woondiensten dat tevens geen omzetting mag plaatsvinden in een vrije-sector huurwoning. Het exploitatieplan wordt hiervoor aangepast in die zin dat wordt toegevoegd dat tevens geen omzetting mag plaatsvinden in vrije-sector huurwoningen.	De zienswijze geeft aanleiding het exploitatieplan hierop aan te passen en gewijzigd vast te stellen.
3. De definitie van sociale koopwoningen op blz. 26 van het ontwerpexploitatieplan komt niet overeen met de huidige definitie in het Besluit Beheer Sociale Huursector.	3. De definitie van een sociale koopwoning zoals die in het exploitatieplan is opgenomen, is identiek aan de definitie zoals die in het Besluit ruimtelijke ordening is opgenomen. De opmerking van Stek Woondiensten dat bij besluit van 24 juni 2011 (Staatsblad 2011, 338) artikel 26 tweede lid onder g van het Besluit beheer sociale huursector is komen te vervallen, is correct, maar in het Besluit ruimtelijke ordening staat deze verwijzing nog steeds opgenomen.	De zienswijze geeft geen aanleiding het exploitatieplan hierop aan te passen en gewijzigd vast te stellen.

	In de gemeente is ten aanzien van de prijs van een sociale koopwoning het regionale beleid (Holland Rijnland) van toepassing. Op prijspeil 1 januari 2014 is de grens voor een sociale koopwoning vastgesteld op €201.000,-V.O.N.	
4. Omdat de woningmarkt is gedaald is de opbrengstpotentie gedaald. Een hogere exploitatiebijdrage in deze 1e herziening van het exploitatieplan, t.o.v. het geldende exploitatieplan, is dus niet logisch. Gevraagd wordt een andere verdeelsleutel binnen de woningcategorieën te hanteren of vast te houden aan de oorspronkelijke opzet.	4. De exploitatiebijdragen zijn bepaald aan de hand van de methodiek zoals die is opgenomen in de artikelen 6.18 en 6.19 Wro. Dit was in het oorspronkelijke exploitatieplan (van 2011) het geval en dit is voor de herziening ook het geval. De hogere exploitatiebijdrage wordt veroorzaakt doordat het programma op delen is aangepast (bijvoorbeeld in nu uitgewerkte bestemmingen) en omdat de grondwaarden opnieuw zijn berekend. Dit laatste aan de hand van het geactualiseerde woningmarktonderzoek van Ecorys en de kengetallen van het Bouwkostenkompas 2013. Het nieuwe programma en de geactualiseerde grondwaarden leiden tot een verschuiving van de onderlinge verhoudingen van woningtypes. Hierdoor kan het voorkomen dat een eigenaar per 1-1-2014 voor een hogere bijdrage komt te staan dan per 1-1-2011.	De zienswijze geeft geen aanleiding het exploitatieplan hierop aan te passen en gewijzigd vast te stellen.

Indiener 8, H.L.M.P. van der Hulst, Kievitspark 34, 2215 NK Voorhout.

Samenvatting zienswijzen ontwerpbestemmingsplan en ontwerpexploitatieplan	Beantwoording gemeente	Conclusie
1. Op het perceel van de heer Van der Hulst zijn drie PO-kavels geprojecteerd als W-1 bestemming. Hij vraagt in de komende herziening van het bestemmingsplan en exploitatieplan tevens de bestemming W-2 mogelijk te maken. Dan zijn behalve vrijstaande woningen ook rijwoningen, geschakelde woningen of 2^1kapwoningen mogelijk.	1. Stedenbouwkundig is er geen bezwaar tegen een afwisseling van woningtypen op deze plek, tot maximaal vier woningen. Het bestemmingsplan wordt aangepast. De locatie krijgt de bestemming W-2, en de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – afwijkend woningtype' waardoor ook vrijstaande woningen mogelijk worden gemaakt. Bovendien wordt in de bouwregels een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om de afstand tot de erfgrenzen aan te kunnen passen. Bij het toepassen van de afwijkingsbevoegdheid gelden criteria ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden van aanliggende gronden, de inhoudsmaat van de vrijstaande woningen en voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein en de situering aan de Jacoba van Beierenweg en het openbaar toegankelijk gebied. In totaal kunnen maximaal vier woningen worden gerealiseerd, dat is een woning meer dan in het geldende bestemmingsplan.	De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan hierop aan te passen en gewijzigd vast te stellen
2. Gevraagd wordt de woonbebouwing op deze grond in plaats van via particulier opdrachtgeverschap projectmatig te laten plaatsvinden	2. De gemeente zal geen medewerking verlenen aan het laten vervallen van de kavels van de heer Van der Hulst voor particulier opdrachtgeverschap. In het bestemmingsplan is per deelgebied aangegeven wat het minimale percentage van de kavels voor particulier opdrachtgeverschap is. In het exploitatieplan zijn de percentages uit het bestemmingsplan nader uitgewerkt. Er zijn niet alleen aantallen opgenomen, maar ook zijn locaties aangewezen, waar de kavels voor particulier opdrachtgeverschap moeten worden gerealiseerd.	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan en exploitatieplan hierop aan te passen en gewijzigd vast te stellen.

	De gemeente wil in totaal 50 kavels voor particulier opdrachtgeverschap in het plangebied van Hooghkamer realiseren. Het uitgangspunt bij de aanduiding voor de locatie van de PO-kavels is de stedenbouwkundige eis dat deze kavels verspreid door het plangebied moeten worden gerealiseerd en op plekken die daar aanleiding voor geven. De gemeente wil niet tornen aan dit uitgangspunt. De Jacoba van Beierenweg met de percelen van de heer Van der Hulst is naar de mening van de gemeente mede geschikt voor de realisatie van kavels voor particulier opdrachtgeverschap.	

Indiener 9, Terra Ontwikkeling C.V., de heer B. de Valois, Postbus 16, 5240 BB Rosmalen

Samenvatting zienswijzen ontwerpbestemmingsplan en exploitatieplan	Beantwoording gemeente	Conclusie
1. Van drie bouwblokken in bouwfase 2 is de maatvoering op onderdelen zodanig dat de voorgenomen 25 woningen niet passen in de regels van het bestemmingsplan. A. Bij de woningen in bouwplan A is sprake van een groter volume (700m3) en een grotere bouwhoogte (11,5 m) dan in het bestemmingsplan Hooghkamer 2011 is toegestaan. B. Bij de woningen in bouwplan B is eveneens sprake van een bouwhoogte van 11,5 meter.	In de zienswijze wordt onderscheid gemaakt in drie ontwikkelingen (A, B en C genoemd). A. Het afwijkende bouwvolume wordt geregeld door ter plaatse een aanduiding "maximum volume (m3)" op te nemen. In de regels wordt aan de volumeregeling van 10.2.1, onder e6 de volgende zinsnede toegevoegd: met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "maximum volume (m3)" het aangegeven maximum volume geldt. De aanduiding wordt ook op de verbeelding opgenomen. De afwijkende bouwhoogte wordt geregeld door ter plaatse een aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" op te nemen. In de regels wordt aan de bouwhoogte-regeling van 10.2.1, onder e4 de volgende zinsnede toegevoegd: met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" de aangegeven maximum bouwhoogte geldt. De aanduiding wordt ook op de verbeelding opgenomen. B. De afwijkende bouwhoogte wordt conform A aangepast.	Deze zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen en gewijzigd vast te stellen.

De 'pergola-achtige' bouwwerken in dit bouwplan kunnen worden aangemerkt als een erfafscheiding en zijn daarom strijdig met de bouwregels binnen de bestemming Tuin.	De hoogte van de 'pergola-achtige' bouwwerken wordt opgelost door binnen de bestemming Tuin aan artikel 6.2.4 de volgende regel toe te voegen: d. in afwijking van sub a bedraagt de bouwhoogte van de erfafscheidingen ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen, ten hoogste 3 meter". De aanduiding wordt ook op de verbeelding opgenomen.	
C. Bij de woningen in bouwplan C geldt dat voor een aantal daarvan de voorgeschreven maximale goothoogte wordt overschreden. Dit woningtype is deels namelijk voorzien van een zogenaamde opgetrokken goot.	C. In de regels wordt aan de goothoogte-regeling van 10.2.1, onder e4 de volgende zinsnede toegevoegd: met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" de aangegeven maximum goot- en bouwhoogte geldt.	
Daarnaast merkt Terra Ontwikkeling C.V. op, dat de woningen een inhoud hebben van bijna 500 m3 zodat de regels uitsluitend volstaan indien dit woningtype als aaneengeschakeld (bedoeld wordt "geschakeld") wordt beschouwd.	De constatering dat uitsluitend wordt voldaan aan het inhoudscriterium indien de woningen worden opgevat als geschakelde woningen leidt tot een aanpassing van het plan. De woningen zijn immers aaneengebouwde woningen, waarvoor in het ontwerpbestemmingsplan een maximale inhoud van 400 m3 geldt. Het afwijkende bouwvolume (500 m3) van deze woningen wordt geregeld door ter plaatse een aanduiding "maximum volume (m3)" op te nemen. In de regels wordt aan de volumeregeling van 10.2.1, onder e5 de volgende zinsnede toegevoegd: met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "maximum volume (m3)" het aangegeven maximum volume geldt.	

	In de zienswijze is niet aangegeven dat de bouwhoogte in het plan dient te worden aangepast. De aangeleverde tekening bij de zienswijze geeft geen definitief uitsluitsel. Navraag bij Terra Ontwikkeling C.V. heeft opgeleverd dat een aanpassing van de bouwhoogte ook nodig is. De afwijkende hoogten worden geregeld door ter plaatse een aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" op te nemen.	
2. In het algemeen biedt het bestemmingsplan, door de veelheid van gedetailleerde regels, te weinig flexibiliteit. Daardoor staat het een nadere uitwerking van de bouwplannen op onderdelen, conform de gewenste beeldkwaliteit, mogelijk onnodig in de weg. Gevraagd wordt aanvullende afwijkingsregels op te nemen. Tevens wordt gevraagd de procedure van artikel 17 van de regels (overschrijding bestemmingsgrenzen) te vereenvoudigen.	2. Inderdaad heeft het bestemmingsplan een veelheid aan gedetailleerde regels. Dit heeft te maken met de uitgangspunten die bij het vervaardigen van het bestemmingsplan Hooghkamer zijn gehanteerd (o.a. overnemen van de regelingen uit het Handboek bestemmingsplannen). Indien voor het betreffende plandeel gekozen zou zijn voor een uitwerking van het moederplan, in plaats van een gedeeltelijke herziening, zou wellicht een andere opzet in de rede hebben gelegen. Door te kiezen voor een gedeeltelijke herziening zal de benodigde flexibiliteit in allerlei uitzonderingsregels dienen te worden geregeld. In bovenstaande beantwoording zijn voorbeelden daarvan opgenomen. Artikel 17 heeft betrekking op de hoofdstructuur van het bestemmingsplan, niet op de bestemmingen na uitwerking van de uit te werken bestemmingsdelen. Op dit moment worden de voorziene bouwplannen zo goed mogelijk ingepast en met de nodige flexibiliteit.	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen en gewijzigd vast te stellen.

	Daarbij dient te worden bedacht dat flexibiliteit op de ene plaats gewenst, maar op een andere plaats misschien juist ongewenst kan zijn. Een voorbeeld van verdergaande flexibiliteit is de toevoeging van geschakelde woningen en vrijstaande woningen binnen de bestemming W-2. In de toekomst bieden de uitwerkingsplannen naar de mening van de gemeente voldoende flexibiliteit voor de gewenste ontwikkelingen.	
3. In artikel 4.5, sub g, van de regels staat 700 m. Dit moet 700 m3 zijn.	3. Akkoord. In artikel 4.5, sub g, van de regels wordt 700 m gewijzigd in 700 m3.	Deze zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen en gewijzigd vast te stellen.

Indiener 10, Hoogheemraadschap van Rijnland, de heer G. Koning, Postbus 156, 2300 AD Leiden.

Samenvatting zienswijzen ontwerpbestemmingsplan	Beantwoording gemeente	Conclusie
1. Het hoogheemraadschap geeft aan dat het, na ontvangen toelichting van de gemeente op 12 november 2013, geen inhoudelijke bezwaren heeft tegen het bestemmingsplan 'Hooghkamer 2011, 1e herziening'. Verder vraagt men aandacht voor enkele punten om te betrekken bij de verdere uitwerking.	1. Deze zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen. De opmerkingen over de zone langs watergangen voor onderhoud en over het aanleggen van een tijdelijke bouwweg in een watergang worden bij de verdere uitwerking betrokken.	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen en gewijzigd vast te stellen.

Indiener 11, Van der Hulst Bouwprojekten B.V., mevrouw Y.J.A. van der Hulst, Akervoorderlaan 6, 2161 DS Lisse.

Samenvatting zienswijzen ontwerpexploitatieplan	Beantwoording gemeente	Conclusie
1. *Handhaving termijn sociale koopwoning*. Er wordt vanuit gegaan dat deze termijn alleen geldt voor woningen op de locaties zoals op bijlage 5 (kaart sociale woningbouw) zijn vermeld èn in het geval met de corporaties geen overeenstemming is bereikt. De toelichting op blz. 61 behoort op dit punt te worden verduidelijkt.	1. Het exploitatieplan wordt op dit punt verduidelijkt. Ook wordt verduidelijkt de mogelijke situatie dat eigenaren c.q. marktpartijen zelf besluiten om de verkoopprijs onder de voor de sociale koopwoning regionaal geldende V.O.N.-prijs te verkopen voor die woningen die niet zijn aangewezen op de locaties als op bijlage 5.	De zienswijze geeft aanleiding het exploitatieplan hierop aan te passen en gewijzigd vast te stellen.
2.1 *Bepaling inbrengwaarden*. a. Waardebepalingsmethodiek. Van der Hulst Bouwprojekten B.V. stelt dat de vergelijkingsmethode de voorkeur verdient boven de in het taxatierapport gehanteerde residuele waardebepalingsmethode. Hiervoor wordt verwezen naar de vier vergelijkingstransacties die hebben plaatsgevonden sinds de vaststelling van het vigerende exploitatieplan en een vijfde transactie tussen Terra Ontwikkeling C.V. en H.L.M.P. van der Hulst d.d. 9 december 2012, waar een koopsom is betaald van € 250,-/m² voor een perceel grond met een oppervlakte van 466 m².	2.1 *Bepaling inbrengwaarden.* a. In het taxatierapport is opgenomen dat de complexwaarde kan worden vastgesteld op basis van vergelijking dan wel op basis van de residuele grondwaarde dan wel een combinatie hiervan. Beide varianten zijn uitgewerkt en op basis daarvan zijn de gronden gewaardeerd. Alle in de zienswijze genoemde transacties zijn in het taxatierapport onder 10.2.4 beschouwd. Een tweetal transacties heeft betrekking op de gebruikswaarde en niet op de complexwaarde en zijn daarmee niet maatgevend voor de waarde van de grond als ruwe bouwgrond. Voor de aangekochte ruwe bouwgronden is door de gemeente de koopsom gebaseerd op de inbrengwaarde 2011 vermeerderd met rentekosten. Bij het taxeren van de inbrengwaarde in september 2013 zijn de feitelijke marktomstandigheden per september meegewogen. Deze marktomstandigheden zijn duidelijk negatief veranderd ten opzichte van de marktomstandigheden tijdens de eerdere taxatie per 23 juni 2011.	De zienswijze geeft geen aanleiding het exploitatieplan hierop aan te passen en gewijzigd vast te stellen.

	Bovendien zijn van invloed geweest: nieuwe fiscale maatregelen van de overheid op het terrein van de woningbouw / volkshuisvesting, de Btw-verhoging van 19% naar 21% en de kopersbereidheid in de periode juni 2011 – september 2013.	
b. Verder verwijst Van der Hulst Bouwprojekten B.V. naar de uitspraak van de Rechtbank Limburg van 20 februari 2013 (gemeente Venlo). Hier verdiende de vergelijkingsmethode de voorkeur boven de residuele methode wanneer er voldoende vergelijkingsmateriaal aanwezig is om een verantwoorde taxatie te kunnen maken. Dit vanwege de grote nadelen (onzekerheden) die aan de residuele methode kleven. Daarbij zou de taxateur van de inbrengwaarde zichzelf tegenspreken in paragraaf 10.3.4. over de onzekerheden die de residuele methode met zich meebrengt.	b. De beschikking van de rechtbank Limburg heeft betrekking op een Wvg- taxatie waarbij nog geen sprake is van een onherroepelijk uitgewerkt bestemmingsplan, wat de beoogde ontwikkelingen mogelijk moet maken. Daarmee is de planvorming en de exploitatieopzet veel minder concreet dan bij Hooghkamer. In Venlo is daarnaast voor de prijsvorming nu juist uitgegaan van transacties buiten het complex om de eventuele prijsdempende werking van de Wvg binnen het plangebied te omzeilen. In het taxatierapport is aangegeven dat een residuele berekening van de grondwaarde in beginsel indicatief is, maar dat met het vaststellen van het gemeentelijk exploitatieplan het te realiseren programma wordt vastgelegd en de kostenramingen in de grondexploitatie inzichtelijk gemaakt. Een redelijk handelend koper zal met deze kosten rekening houden, waarmee een residuele grondwaardering een meer betrouwbare parameter is dan wanneer deze kosten nog niet inzichtelijk zijn, zoals bij de beschikking Limburg.	

c. Van der Hulst Bouwprojekten B.V. geeft vervolgens aan dat volgens vaste rechtspraak aankopen van vergelijkbare gronden in de nabije omgeving en voor hetzelfde plan niet buiten beschouwing mogen blijven. Hij neemt vervolgens het standpunt in dat er voldoende bruikbare vergelijkingstransacties in het plangebied aanwezig zijn. Daarom is het in dit geval niet nodig transacties in andere / niet geheel vergelijkbare plangebieden als Nieuw Boekhorst te betrekken in de waardering van de grondprijs.	c. Iedere transactie van grond die enigszins vergelijkbaar is met de te waarderen gronden kan als referentie worden opgenomen, mits het juiste gewicht er aan wordt gehecht. Deze transacties kunnen ook buiten Hooghkamer liggen.	
d. De residuele waardebepalingsmethode is volgens Van der Hulst Bouwprojekten B.V. niet de meest geëigende waardebepalingsmethode, omdat er voldoende bruikbare referentietransacties zijn. Als toch de residuele methode als toetsing wordt gehanteerd, dan dienen beide methodes met elkaar te worden verzoend, wat volgens Van der Hulst niet is gebeurd waardoor het rapport niet deugdelijk is.	d. Zoals onder a. is aangegeven zijn beide varianten uitgewerkt en op basis daarvan zijn de gronden gewaardeerd.	

e. De onderbouwing van het standpunt dat de waardebepaling van de gronden volgens de residuele methode te laag uitvalt, blijkt ook uit de rapportage van het in opdracht van de gemeente opgestelde taxatierapport van *Kendes* van september 2013. Ui dit rapport blijkt volgens Van der Hulst Bouwprojekten B.V. dat de waarde van de gronden hoger is dan zoals is getaxeerd door *Overwater*. Het is niet te verklaren waarom de waardering van het taxatierapport van *Overwater* zoveel lager is dan de waardering van *Kendes*.	e. Het in opdracht van de gemeente en Van der Hulst Bouwprojekten B.V. gezamenlijk uitgebrachte taxatierapport van *Kendes*, met als taxatiedatum 1 augustus 2013, taxeert de gemiddelde complexprijs voor het gehele complex Hooghkamer op € 70,-/m². Deze waarde is tot stand gekomen door de 'gemiddelde prijs van woningbouwprojecten van voor de crisis (2008)' te corrigeren voor de duur en de diepte van de economische crisis. Geen rekening is gehouden met kosten en risico's voor fasen die later tot ontwikkeling worden gebracht ten opzichte van die gronden die per direct bebouwd kunnen worden. Daarbij heeft *Kendes* geen residuele grondwaardetaxatie toegepast omdat deze volgens aangehaalde uitspraken 'met de nodige terughoudendheid moet worden toegepast'. De bestemmingsplannen die ten grondslag liggen aan deze uitspraken zijn onder de oude WRO tot stand gekomen en houden geen rekening met het in Hooghkamer verplicht vastgestelde exploitatieplan en herziening. Een redelijk handelend koper zal wel rekening houden met verplichte kosten zoals deze zijn opgenomen in het exploitatieplan en de ontwerp 1e herziening. *Kendes* heeft verder de bijkomende schaden van gronden getaxeerd op basis van de gebruikswaarde. In hoeverre de schadeloosstelling gebaseerd op de gebruikswaarde hoger is dan de schadeloosstelling gebaseerd op de complexwaarde maakt het rapport niet duidelijk.	

f. Tot slot wordt over de uitgevoerde residuele waardebepaling in het inbrengwaarde taxatierapport opgemerkt dat uitgegaan wordt van de principiële veronderstelling dat het residu nul zou moeten zijn. Naar de mening van Van der Hulst Bouwprojekten B.V. is de assumptie dat het plan per definitie op nul zou moeten sluiten niet vaststaand. De inbrengwaarde is in het rapport onvoldoende gemotiveerd.	f. Waarom gesteld wordt dat in het inbrengwaarde taxatierapport bij het berekenen van de residuele grondwaarde is uitgegaan van het principe dat het residu nul zou moeten zijn is onduidelijk en niet juist. Het residu is de getaxeerde inbrengwaarde, waarbij rekening is gehouden met winst en risico en een vergoeding voor te investeren vermogen (IRR).	
2.2 *Verschillende afslagen in fasering.* In paragraaf 10.3.4.(pagina 35 van het taxatierapport) zijn voor dezelfde fase verschillende afslagen toegepast. Van der Hulst Bouwprojekten B.V. geeft aan: 'Niet is duidelijk waarop de afslagen zijn gebaseerd, en waarom voor dezelfde fase verschillende afslagen zijn toegepast. Het rapport is hier daarom ook niet goed gemotiveerd'.	2.2 Het is niet juist dat voor dezelfde fase verschillende afslagen zijn toegepast. Naarmate de beoogde ontwikkeling van de gronden in de betreffende fase verder in de tijd ligt, is een oplopend percentage toegepast voor het risico dat de exploitatie niet of niet tijdig kan plaatsvinden voor zowel de drie fasen van de hoofdinfrastructuur inspelend in de tijd met de drie bouwfasen als de drie bouwfasen zelf.	De zienswijze geeft geen aanleiding het exploitatieplan hierop aan te passen en gewijzigd vast te stellen.
2.3 *Gehanteerde parameters* Van der Hulst Bouwprojekten B.V. stelt hierover: a. de gehanteerde IRR is niet onderbouwd en gemotiveerd, terwijl deze de uitkomst sterk bepaalt.	2.3 a. De IRR staat voor de rendementseis op het geïnvesteerd vermogen. Ten tijde van de grondexploitatie, van aankoop tot uitgifte na het juridisch en fysiek bouwrijp maken van de grond, is er sprake van een vermogensbeslag, zodat het vermogen niet anders kan worden ingezet. Bij de keuze om in de grond te investeren wordt daarom rekening gehouden met de rendementseis op het eigen te investeren vermogen.	De zienswijze geeft geen aanleiding het exploitatieplan hierop aan te passen en gewijzigd vast te stellen.

	Bij het bepalen van de hoogte van de IRR wordt, naast het beoogde resultaat over het te investeren eigen vermogen, in de praktijk het te betalen rendement op het vreemd vermogen verdisconteerd. Bij het onderbouwen van de hoogte van een IRR zal iedere potentiële koper een eigen afweging maken. Als gevolg daarvan is in de taxatiepraktijk de IRR een vergelijkingsgetal geworden en niet zozeer een onderbouwd percentage. Rekening houdend met de huidige marktomstandigheden en risicofactoren kan een berekend percentage voor potentiële koper veel hoger uitkomen dan de gehanteerde 7%. Dit percentage is in de markt breed aanvaard.	
b. De gehanteerde risico's zijn niet onderbouwd en niet gemotiveerd.	b. De complexwaarde betreft de prijs die maximaal aan de grond kan worden toegerekend op basis van de gehanteerde uitgangspunten. In de praktijk zal bij een transactie een redelijk handelend koper rekening houden met het risico dat de exploitatie niet of niet tijdig kan plaatsvinden. Voor dit risico is, naarmate de beoogde ontwikkeling van de gronden verder in de tijd ligt, op basis van kennis en ervaring een oplopend percentage in mindering gebracht.	
c. er is geen aandacht besteed aan de mate van betrouwbaarheid in de verschillende parameters.	c. De parameters zijn met de nodige zorg op basis van kennis en ervaring geschat.	

d. het onderscheid in waarden tussen verschillende fasen verhoudt zich niet tot de eliminatieregel als bedoeld in artikel 40c van de onteigeningswet.	d. Naarmate de ontwikkeling van de gronden verder in de tijd plaatsvindt, nemen de rentekosten en risico's toe. Rekening houden met deze kosten is niet in strijd met de eliminatieregel als bedoeld in artikel 40c van de onteigeningswet.	
3. *Wijkontsluitingsweg / toekomstige Noordelijke Randweg Voorhout*. Indien de gemeenteraad een besluit neemt over het bestemmingsplan van de toekomstige Noordelijke Randweg Voorhout, behoort in de herziening van het exploitatieplan Hooghkamer dan nader te worden ingegaan op de criteria *proportionaliteit*, *toerekenbaarheid* en *profijt* voor het project Hooghkamer van de wijkontsluitingsweg, als deze volledig of gedeeltelijk in het tracé van de Noordelijke Randweg is opgenomen.	3. De gemeente acht de aanname van Van der Hulst Bouwprojekten B.V. juist dat in het geval de gemeenteraad een besluit neemt over het bestemmingsplan voor de aanleg van de Noordelijke Randweg, in een daarop volgende herziening van het exploitatieplan Hooghkamer nader wordt ingegaan op de toepassing van de criteria proportionaliteit, toerekenbaarheid en profijt met mogelijk financiële gevolgen voor het dan te herzien exploitatieplan.	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan of exploitatieplan aan te passen en gewijzigd vast te stellen.
4. *Bepaling uitgifteprijzen*. Deze moeten worden herzien door aanpassing in de residuele berekening van de *bouwkosten* en aanpassing van de *bijkomende kosten*. De VON-prijzen zijn gedaald, de genoemde kosten zijn in het exploitatieplan nagenoeg alle verlaagd (waarvoor geen verklaring wordt gegeven), terwijl desondanks een aantal geraamde uitgifteprijzen is gestegen. Tevens dient in deze aangepaste residuele berekening per woning opnieuw een kostenpost van €4.500,- voor d*uurzaamheid* te worden opgenomen.	4. De constatering van Van der Hulst Bouwprojekten B.V. dat de grondwaarden opnieuw zijn berekend, is juist. Dit heeft inderdaad tot gevolg dat voor enkele woningtypen de grondwaarden zijn gestegen, terwijl deze voor andere typen gedaald zijn. Aan de grondwaarden ligt een residuele berekening ten grondslag. De basis hiervoor is het in 2013 geactualiseerd woningmarktonderzoek van Ecorys, om de V.O.N.-prijzen te bepalen. Van de V.O.N.-prijzen excl. Btw worden de bouwkosten en bijkomende kosten afgetrokken om de grondwaarde te bepalen.	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het exploitatieplan aan te passen en gewijzigd vast te stellen.

	De bouwkosten zijn geraamd aan de hand van de kengetallen van het Bouwkosten-kompas 2013 van Calcsoft. De gemeente is van mening dat deze (onafhankelijke) bron voldoende onderbouwing biedt. Ook voor wat betreft de bijkomende kosten is gebruik gemaakt van het Bouwkostenkompas 2013. De leges, aansluitkosten, verzekering, aan- en afloopkosten en kosten voor financiering passen allemaal (ruim) binnen de band-breedte die het Bouwkostenkompas 2013 geeft voor het totaal aan bijkomende kosten, algemene kosten en winst en risico. Het is correct dan in het exploitatieplan van 2011 nog werd uitgegaan van een duur-zaamheidsopslag van €4.500,- per woning; dit bedrag was inderdaad verdisconteerd in de grondwaarde. Uitgangspunt hiervoor was dat er in 2011 strengere eisen voor duur-zaamheid aanstaande waren, maar de meerkosten hiervoor niet in de bouwsom verwerkt waren (deze waren gebaseerd op het bouwkostenkompas 2011). De strengere duurzaamheidseisen zijn van toepassing ge-worden op 1 juli 2012 door de Energiepres-tatie Gebouwen in het Bouwbesluit. De ge-meente gaat er vanuit dat in het Bouwkos-tenkompas 2013 rekening is gehouden met het Bouwbesluit en de daarin geldende EPC-normen. De noodzaak voor een extra ver-goeding in het kader van duurzaamheid is daarmee komen te vervallen.	

5. Van der Hulst Bouwprojekten B.V. geeft aan dat er appartementen die in hetzelfde blok (het centrale blok in het midden van het plangebied) liggen een verschillende eenheidsprijs hebben, dit zou niet moeten kunnen.	5. De gemeente is van mening dat dit wel kan, bijvoorbeeld door verschillen in kwaliteit van afwerking van de typen appartementen. Daarnaast komen bijna alle typen die in het centrale blok zijn geprojecteerd ook elders in het plan voor.	

4 Aanpassingen bestemmingsplan

De ingewilligde zienswijzen (en ambtshalve wijzigingen) hebben de volgende aanpassingen aan het bestemmingsplan tot gevolg.

Verbeelding/plankaart

1. Op diverse plaatsen wordt de aanduiding "specifieke vorm van wonen – afwijkend woningtype" toegevoegd.
2. Toevoegen van de aanduidingen "maximum volume (m3)", "maximum bouwhoogte (m)" en de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)".
3. Opnemen aanduiding "specifieke vorm van wonen – bollenschuur" ter plaatse van Jacoba van Beierenweg 120.
4. Op enkele plaatsen langs de Jacoba van Beierenweg (tussen 60 en 68, tussen 120 en 122, alsmede tussen 122 en 128a) worden nieuwe combinaties van bestemmingen en aanduidingen opgenomen.

Regels

1. In de bestemming Tuin wordt voor de pergola-achtige erfscheidingen een afwijkende bouwhoogte mogelijk gemaakt ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen" (6.2.4, onder d.).
2. In de bestemming Wonen - 1 wordt een bestaande bollenschuur mogelijk gemaakt (9.1, onder c en 9.2, onder f).
3. In de bestemming Wonen - 2 worden afwijkende goot- en/of bouwhoogtes toegestaan (10.2.1, onder e4).
4. In de bestemming Wonen - 2 worden afwijkende volumes toegestaan (10.2.1, onder e5 en e6).
5. 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 (10.4, onder c).
6. De woningaantallen en -percentages "sociaal" en "particulier opdrachtgeverschap" zijn in het gehele plan aangepast aan de stedenbouwkundige verkaveling van 24-12-2013.
7. In de uitwerkingsregels van deelgebied 5 is het maximum oppervlak van voorzieningen aangepast (600 m2 i.p.v. 1.195 m2).

Toelichting

1. Het nieuwe stedenbouwkundige plan en een afbeelding van de verbeelding zijn in de toelichting opgenomen ter vervanging van de oude afbeeldingen.
2. De tekst over het standpunt van het Hoogheemraadschap van Rijnland is aangepast.
3. Enkele ondergeschikte tekstuele wijzigingen zijn doorgevoerd.

5 Aanpassingen exploitatieplan

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

Exploitatieplan en exploitatieopzet

1. In de exploitatieopzet en het exploitatieplan zal rekening worden gehouden met groter aantal lichtmasten.
2. In de exploitatieopzet is de aftopping van een tweetal percelen op 600 m2 op correcte wijze verwerkt. In de bijlagen van het exploitatieplan is een en ander ook aangepast.
3. De peildatum is gewijzigd in 1 januari 2014.
4. In de exploitatieopzet en het taxatierapport is ten aanzien van 1 perceel een afwijkende oppervlakte opgenomen. Deze afwijking tussen beide documenten is gecorrigeerd.
5. In het exploitatieplan, de exploitatieopzet en de bijlagen is rekening worden gehouden met het feit dat Vastgoed Teylingenmatrix akkoord is gegaan met de realisatie van 18 sociale huurwoningen, 9 sociale koopwoningen en 9 goedkope koopwoningen in bouwfase 1a.
6. In het exploitatieplan is duidelijker gemaakt dat de situering van en het aantal sociale woningen een dwingende locatie-eis is. Tevens is meer duidelijkheid geschapen over het "spontaan" ontstaan van een sociale koopwoning in het geval een grondeigenaar/marktpartij besluit een woning aan te beiden voor een V.O.N.-prijs welke is gelegen onder de V.O.N.-prijs van een sociale koopwoning.
7. In het exploitatieplan zijn de criteria waaraan de gemeente kan toetsen of een marktpartij aan de inspanningsplicht m.b.t. sociale woningbouw heeft voldaan aangescherpt.
8. In het exploitatieplan is opgenomen dat binnen de handhavingstermijn voor sociale huurwoningen geen omzetting mag plaats vinden in vrijesector huurwoningen.

Toelichting

1. De peildatum is gewijzigd in 1 januari 2014.
2. In de toelichting van het exploitatieplan is duidelijker aangegeven dat de situering en het aantal sociale woningen dwingend is voorgeschreven. Tevens is meer duidelijkheid geschapen over het "spontaan" ontstaan van een sociale koopwoning in het geval een grondeigenaar/marktpartij besluit een woning aan te bieden voor een V.O.N.-prijs, lager dan de V.O.N.-prijs van een sociale koopwoning.
3. In de toelichting van het exploitatieplan zijn de criteria, waaraan de gemeente kan toetsen of een marktpartij aan de inspanningsplicht m.b.t. sociale woningbouw heeft voldaan, aangescherpt.
4. In het exploitatieplan is opgenomen dat binnen de handhavingstermijn voor sociale huurwoningen geen omzetting mag plaats vinden in vrije sector huurwoningen.

Behoort bij besluit van de
Raad van de gemeente Teylingen,

dd. 13 maart 2014

nr. 2014_Raad_00032

Mij bekend,
De griffier van Teylingen

gemeente
TEYLINGEN

Nota van wijzigingen ontwerpbestemmingsplan en ontwerpexploitatieplan ‘Hooghkamer 2011, 1e herziening’

Versie: 16 januari 2014
Opsteller: Afdeling Ruimte



Overzicht aanpassingen bestemmingsplan en exploitatieplan 'Hooghkamer 2011, 1e herziening' naar aanleiding van ingediende zienswijzen ambtshalve wijzigingen

De ingebrachte zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpexploitatieplan 'Hooghkamer 2011, 1e 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 1e herziening.	n.v.t.	Zienswijzen	Op diverse plaatsen wordt de aanduiding "specifieke vorm van wonen – afwijkend woningtype" toegevoegd.
Plangebied 1e herziening.	n.v.t.	Zienswijzen	Toevoegen van de aanduidingen "maximum volume (m3)", "maximum bouwhoogte (m)" en de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)".
Bouwfasen 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.)	Zienswijze	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 *Bestemmingsomschrijving* 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).	Zienswijze	In de bestemming Wonen - 2 worden afwijkende goot- en/of bouwhoogtes toegestaan.
Artikel 10 Wonen-2 (10.2.1, onder e5 en e6).	Zienswijze	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 m2 in plaats van 1.195 m2).

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

	Aanleiding	Wijziging
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 *dwingend* 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.

	Aanleiding	**Wijziging**
Aanpassen percelen met aftopping in de exploita-tieopzet	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 m2. Naar aanleiding van zienswijzen is gebleken dat in de exploitatieopzet zelf en in de bijlage abusie-velijk 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 exploita-tieopzet en in de bijlagen. Op een aantal kaarten is voorts met een arcering aangegeven om welke twee percelen het gaat.

Aanpassing opbrengst-potentie afgetopte kavel	Zienswijze	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.
Aanpassing peildatum	Zienswijze	In het ontwerp van de 1e herziening van het exploitatieplan was rekening gehouden met een prijspeildatum van 1 januari 2013. Omdat de 1e 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.
Aanpassing ongelijke oppervlakte exploitatie-opzet en taxatie inbrengwaarde	Zienswijze	Naar aanleiding van een ingediende zienswijze 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.
Aanpassing programma in bouwfase 1	Zienswijze	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 koopprijsgrens. 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.

3. Kosten en opbrengsten.

Onderhandelingen Van der Hulst Bouwprojekten B.V.	Ambtshalve	Eind december jl. heeft de gemeente met Van der Hulst Bouwprojekten B.V. een posterieure grond-exploitatieovereenkomst gesloten. De gevolgen van deze overeenkomst zijn in de vast te stellen 1e herziening van het exploitatieplan verwerkt. Naast de grondaankopen door de gemeente voor hoofdin-frastructuur 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 par-tijen nog gronden t.b.v. de hoofdinfrastructuur kunnen aankopen. Het betreft daarbij aankopen van: - Stek; - Van de Hulst Bouwprojekten B.V.; - De heer A.M. van Schooten 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 gron-den in het plangebied overgedragen aan Van der Hulst Bouwprojekten B.V.
Aanpassingen pro-gramma	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 opdrachtgever-schap lager zou worden, wat niet wenselijk is. In het totale plangebied is het aantal kavels voor parti-culier 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 moge-lijk 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 Hooghkamer is gelijk gebleven. De wijzigin-gen van het programma hebben voorts als gevolg dat de totale opbrengsten binnen het exploitatiege-bied zijn toegenomen.

Aanpassingen kosten-posten	Ambtshalve	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 kostenbespa-ring. De lay-out van het betreffende blok is aangepast.
Aantal lichtmasten	Zienswijze	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 inge-schat, welke inschatting mede gebaseerd is op de ervaringen met de eerste inrichtingsplannen in het plangebied Hooghkamer.
Aanpassingen ramingen inbrengwaarde	Ambtshalve	Na de ter inzage legging van het ontwerp van de 1e herziening van het exploitatieplan heeft de ge-meente nog een aantal percelen aangekocht. Het gaat daarbij om de aankopen van: - Van der Hulst Bouwprojekten B.V.; - Interprojecta Vastgoed Best B.V.; - De heer A.M. van Schooten en - Corporatie Stek 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 Bouwprojekten B.V. die al economisch eigenaar was van de gronden. Deze wisseling van grondposities, samen met de programmawijzigingen en de wijzigingen aan de kos-tenkant van de exploitatieopzet, hebben tot gevolg gehad dat de taxatie van de inbrengwaarden van de gronden aangepast is.

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).

Omgevingsdienst West-Holland

Datum:
9 januari 2014

Kenmerk:
2014000516

Contactpersoon:
D. van Dongen
D.vanDongen@odwh.nl

Zaaknummer:
2013139813
Bijlage(n):
2

Behoort bij besluit van de
Raad van de gemeente Teylingen,

dd. 18 maart 2014

nr. 2014_Raad_00032

Wij bekend,
de griffier van Teylingen

Gemeente Teylingen
De heer P.M.W.M van Goch
Postbus 149
2215 ZJ VOORHOUT

VERZONDEN 16 JAN. 2014

Betreft: Wet geluidhinder (Wgh) 1e herziening bestemmingsplan Hooghkamer te Voorhout

Geachte heer Van Goch,

De Omgevingsdienst West-Holland heeft een besluit Hogere waarde vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder (Wgh). Het betreft de locatie **Hooghkamer in Voorhout**. Hierbij ontvangt u een exemplaar van de beschikking.

Wij hebben geen zienswijzen ontvangen.

U heeft in uw email van 9 januari aangegeven dat u ervoor zorgt dat het besluit gelijktijdig wordt gepubliceerd met het vastgestelde bestemmingsplan en dat de beroepstermijnen synchroon lopen.

Tevens treft u hierbij een niet volledig ingevulde openbare kennisgeving aan (voorstel). Hierin is informatie opgenomen over de mogelijkheden van het instellen van beroep en/of het vragen van een voorlopige voorziening bij de Raad van State te Den Haag.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen:
- de procedurekamer, tel. 071-4083117 (procedure)
- de heer G.J. Distelbrink, tel. 071-4083232 (inhoudelijk)

Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Teylingen,

Met vriendelijke groet,

D. van Dongen
Administratief juridisch medewerker

Bijlagen:
- Beschikking
- Openbare kennisgeving (niet volledig)

CC: intern: De heer M.R. Middeldorp, hoofd afdeling Leefmilieu

Omgevingsdienst
West-Holland

Wet geluidhinder
Besluit Hogere waarde
1e Herziening Bestemmingsplan Hooghkamer 2011
gemeente Teylingen

Wet geluidhinder

Besluit Hogere waarde

Project: 1ste Herziening Bestemmingsplan Hooghkamer 2011
Plaats: gemeente Teylingen

Datum besluit: 9 januari 2014

Omgevingsdienst West-Holland
Postbus 159
2300 AD Leiden

Bezoekadres:
Schipholweg 128
2316 XD Leiden

Tel.: 071 – 408 31 00
Fax: 071 – 408 31 01

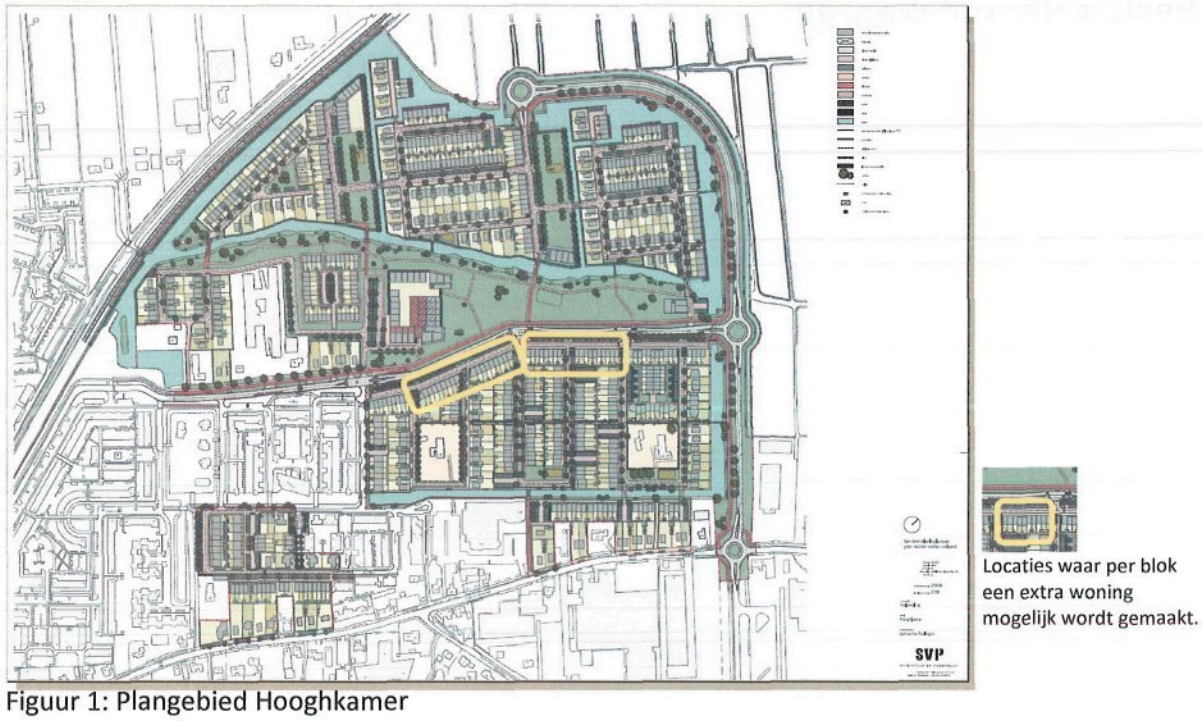
E-mail: info@odwh.nl
http: www.odwh.nl

Besluit namens het college van burgemeester en wethouders van Teylingen

1. ONDERWERP

Op 23 juni 2011 is het Bestemmingsplan Hooghkamer 2011 vastgesteld. De gemeente Teylingen is nu bezig met de 1ste herziening van dit bestemmingsplan. Deze herziening maakt onder meer de realisatie van vier extra woningen langs de Componistenlaan mogelijk. Eén woning per woonblok, zoals in figuur 1 aangegeven.

Onderstaande figuur geeft de huidige situatie van de invulling voor het plangebied Hooghkamer aan. Ten aanzien van wegverkeer is alleen de toevoeging van de vier voornoemde woningen relevant. Deze woningen vallen buiten de zone voor spoorweglawaai.



Figuur 1: Plangebied Hooghkamer

De woningen liggen binnen de geluidzone van het te verlengen deel van de Componistenlaan (in eerdere rapportages de Verlengde Componistenlaan genoemd), en deels binnen de geluidzone van het bestaande deel van de Componistenlaan. Aangezien de Verlengde Componistenlaan nu positief bestemd is in het vigerende bestemmingsplan, wordt voor deze 1ste herziening van het bestemmingsplan de bestaande en Verlengde Componistenlaan als één weg beschouwd: de Componistenlaan.
Het plan ligt binnen de bebouwde kom en wordt daarom als binnenstedelijk gebied aangemerkt, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder (Wgh).

Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai ten behoeve van het Bestemmingsplan Hooghkamer 2011 is uitgevoerd door de toenmalige Milieudienst West-Holland. De resultaten zijn weergegeven in de rapportage: Akoestisch onderzoek Wegverkeerslawaai Hooghkamer te Voorhout Gemeente Teylingen d.d. 13 oktober 2010 met kenmerk MDWH.004.Hooghkamer (Bijlage 1; de bijlagen bij dit rapport zijn in Bijlage 2 te vinden).

De in deze 1ste herziening toe te voegen woningen worden tussen de reeds onderzochte woningen mogelijk gemaakt, in dezelfde rooilijn en met dezelfde hoogte als de reeds bestemde woningen. In elk van de vier aangegeven bouwblokken kan een woning worden toegevoegd.

Hieronder is beoordeeld of een hogere waarde voor de geluidsbelasting vanwege het wegverkeerslawaai kan worden vastgesteld. Als blijkt dat een hogere waarde kan worden vastgesteld binnen het kader van de Wgh volgt hieruit dat er voor wat betreft het aspect wegverkeerslawaai een acceptabel woon- en leefklimaat gewaarborgd is.

2. BEOORDELINGSKADER

In de Wgh zijn normen opgenomen voor de toelaatbare geluidsbelasting van (toekomstig) wegverkeerslawaai ter plaatse van gevels van geluidsgevoelige bestemmingen. In de Wgh wordt daarbij uitgegaan van een voorkeurswaarde (hoogste toelaatbare geluidsbelasting zoals bedoeld in artikel 82 van de Wgh) en een maximaal toelaatbare geluidsbelasting (hogere geluidsbelasting dan de genoemde voorkeurswaarde zoals bedoeld in artikel 83 van de Wgh).

Een geluidsbelasting onder de voorkeurswaarde is zonder meer toelaatbaar. De effecten van geluid worden dan aanvaardbaar geacht.
Een geluidsbelasting hoger dan de maximaal toelaatbare geluidsbelasting is niet toelaatbaar.
In het gebied tussen de voorkeurswaarde en de maximaal toelaatbare geluidsbelasting is de geluidsbelasting alleen toelaatbaar na een afwegingsproces (procedure hogere waarde).

Als blijkt dat bij geluidgevoelige bestemmingen de geluidsbelasting de voorkeurswaarde overschrijdt, moet overwogen worden of een hogere waarde kan worden vastgesteld. De voorkeurswaarde ter plaatse van de gevels van woningen voor het wegverkeerslawaai bedraagt 48 dB. Voor geluidgevoelige bestemmingen in binnenstedelijk gebied geldt een maximaal toelaatbare geluidbelasting van 63 dB vanwege wegverkeer.

Artikel 110a, lid 5 van de Wgh bepaalt dat het vaststellen van een hogere waarde voor geluid slechts plaatsvindt, indien geluidsreducerende maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Naast de gevelbelasting stelt het Bouwbesluit eisen aan het toelaatbare binnenniveau in een woning of een andere geluidgevoelige bestemming. In deze situatie bedraagt het maximaal toelaatbare binnenniveau 33 dB.

De Omgevingsdienst West-Holland (hierna: Omgevingsdienst) voert de milieutaken uit namens de gemeente Teylingen. De taken en bevoegdheden van de Omgevingsdienst zijn vastgelegd in de Regeling Omgevingsdienst West-Holland en het daarbij behorend mandaat. Deze regeling is op te vragen bij de Omgevingsdienst.

Het algemeen bestuur van de Omgevingsdienst heeft een hogere waardenbeleid vastgelegd in de 'Richtlijnen voor het vaststellen van hogere waarden Wet geluidhinder', van 4 maart 2013. In deze Richtlijnen is een aantal specifieke voorwaarden en criteria vastgelegd waaraan een hogere waarde wordt getoetst.

3. OVERWEGINGEN

Algemeen

Bij de keuze van maatregelen om de geluidsbelasting te verminderen moet rekening worden gehouden met diverse aspecten. Verschillende opties worden beoordeeld op het effect. De mogelijkheden om de geluidsbelasting vanwege een weg te verminderen zijn onder te verdelen in:

1. bronmaatregelen, zoals beperking van (een deel van) het verkeer, het verlagen van de toegestane snelheid en het toepassen van stillere wegdekken;
2. overdrachtsmaatregelen, zoals geluidsschermen of -wallen of afstandsvergroting;
3. ontvangersmaatregelen (op woningniveau), zoals woningisolatie.

Om de leefomgevingskwaliteit zoveel mogelijk te behouden wordt eerst gekeken naar bron- en overdrachtmaatregelen en daarna naar maatregelen op woningniveau. Maatregelen op woningniveau hebben uitsluitend betrekking op het geluidsniveau binnen een woning en niet ter plaatse van de gevels. Deze maatregelen komen pas ter sprake nadat een hogere geluidsbelasting dan 48 dB ter plaatse van de gevels van woningen is vastgesteld.

Beknopte beschrijving bouwplan

De extra woningen zullen worden ingebed tussen de reeds in het Bestemmingsplan Hooghkamer 2011 bestemde woningen aan de Verlengde Componistenlaan. Eén extra woning in het derde, in het vierde, in het vijfde en in het zesde woonblok, gerekend vanaf de nieuw te realiseren rotonde aan het oostelijke einde van de (Verlengde) Componistenlaan (zie figuur 1).
In het akoestisch onderzoek van 13 oktober 2010 zijn op deze woonblokken de toetspunten 058 t/m 066, respectievelijk 067 t/m 074, 075 t/m 83 en 84 t/m 92 gelegd.

Uitgangspunten

Als uitgangspunt is de situatie van het akoestisch onderzoek van 13 oktober 2010 gehanteerd.
Voor toetsing van de geluidbelasting op nieuw te projecteren woningen wordt het 10de jaar na verwachte afgifte van de bouwvergunning gehanteerd, in deze situatie 2014 + 10 = 2024.
Op grond van de laatste prognose van de verkeersgegevens zal in 2024 het aantal motorvoertuigen op de Componistenlaan lager liggen dan nog in 2010 mee is gerekend (zie Bijlage 3); ca. 9 % lager. De gevelbelasting zal hierdoor met maximaal 0,5 dB afnemen ten opzichte van de in 2010 berekende gevelbelasting. Gevoeglijk kan hierdoor gesteld worden dat de gevelbelasting op de extra woningen vergelijkbaar zal zijn als die op de eerder geprojecteerde woningen. De in 2011 vastgestelde waarden zijn 49 en 50 dB op deze woningen.

Toetsing

Geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai

Voor de extra woning in het oostelijk deel van de Componistenlaan ('Terra-blok') zal de te toetsen geluidbelasting daarmee ook op 50 dB komen; dit is tevens de voor de hier geprojecteerde woningen vastgestelde hogere waarde (zie Bijlage 4: Besluit hogere waarde Bestemmingsplan Hooghkamer).
Voor de extra woningen in de andere bouwblokken ('VdH-blokken') zal de te toetsen gevelbelasting eveneens op 50 dB uitkomen. Voor de naastgelegen woningen is hier een hogere waarde van 49 dB vastgesteld. Deze laatste waarde is vanwege het wegverkeer op de destijds nieuw aan te leggen weg, de Verlengde Componistenlaan. Nu worden beide delen van de Componistenlaan gezamenlijk beschouwd. Uit het rapport van 2010 volgt dat de gecumuleerde geluidbelasting van beide wegdelen op deze woningen 50 dB bedraagt.
Genoemde waarden zijn inclusief de aftrek ex. art. 110g Wgh.

De gecumuleerde geluidbelasting vanwege het wegverkeer bedraagt ten hoogste 55 dB excl. correctie ex. art. 110g Wgh, voor de vier woonblokken.

In het rapport zijn verschillende geluidbeperkende maatregelen beschreven op hun effect op de gevelbelasting van de woning. Hieronder zijn de maatregelen beoordeeld op hun effect.

Beoordeling
A. Toetsing Wet geluidhinder.
Bronmaatregelen
Het aanbrengen van een zeer stille asfaltverharding is haalbaar geacht voor het nieuw aan te leggen deel van de Componistenlaan. Na toepassing resteert echter nog steeds een overschrijding van de voorkeurswaarde van 48 dB.

Overdrachtsmaatregelen
Overdrachtsmaatregelen zijn bijvoorbeeld het plaatsen van geluidschermen of het vergroten van de afstand van de weg tot een geluidgevoelige bestemming.

Vanwege de binnenstedelijke ligging van het plangebied is een geluidscherm langs de weg of wegen vanuit stedelijk oogpunt niet gewenst.
Vergroten van de afstand tot de woningen is vanuit stedenbouwkundig oogpunt eveneens geen optie vanwege de inpassing in de planologisch bestaande structuur.

Ontvangermaatregelen
Voor de nieuw te bouwen woningen geldt dat het binnenniveau moet voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit. In het kader van de bouwaanvraag zal nader onderzoek naar de benodigde geluidwering van de gevels van de nieuw te bouwen woningen uitgevoerd moeten worden. Hierbij dient voor de woningen te worden uitgegaan van de gecumuleerde gevelbelasting, excl. aftrek art. 110g Wgh.

B. Toetsing beleid van de Omgevingsdienst West-Holland.
In het beleid voor het vaststellen van een hogere waarde is vanwege wegverkeerslawaai een aantal criteria opgenomen. Indien het verzoek aan een van deze criteria voldoet, is er geen bezwaar tegen het verlenen van de hogere waarde.
Daarnaast zijn in het beleid een aantal voorwaarden opgenomen waaraan het plan moet voldoen.

Toetsing criteria
Een van de criteria voor het verlenen van een hogere waarde is dat de woningen ter plaatse, door de gekozen situering, een open plaats tussen de aanwezige bebouwing opvullen (criterium 3). Aan dit specifieke criteria wordt voldaan.

Toetsing voorwaarden
Op basis van het beleid kan voor woningen alleen een hogere waarde dan 53 dB worden vastgesteld als voldoende verzekerd wordt dat de verblijfsruimten, alsmede ten minste één van de tot de woning behorende buitenruimten niet aan de uitwendige scheidingsconstructie worden gesitueerd waar de hoogste geluidsbelasting optreedt, tenzij overwegingen van stedenbouw of volkshuisvesting zich daar tegen verzetten; in dat geval wordt de buitenruimte afsluitbaar uitgevoerd.
De maximale hogere waarde bedraagt 50 dB waarmee ook aan de voorwaarden wordt voldaan.

4. PROCEDURE

In de Wgh is bepaald dat bij de totstandkoming van deze beschikking afdeling 3.4 van de Awb (de uniforme openbare voorbereidingsprocedure) van toepassing is. Deze procedure bevat bepalingen over onder meer het bekend maken van het ontwerp van de beschikking, het ter inzage leggen en inzien van stukken, het naar voren brengen van zienswijzen en de beslistermijn.

Daarnaast bepaalt de Wgh dat de procedure voor een besluit hogere waarde gekoppeld is aan het bijbehorende ruimtelijk besluit.

Het besluit hogere waarden wordt tegelijkertijd met het bijbehorende ruimtelijk besluit gedurende zes weken ter inzage gelegd.

Nadere informatie over dit onderwerp is opgenomen in onder andere de kennisgeving bij het besluit.

5. CONCLUSIE

Voor de bouw van de extra woningen binnen de 1ste Herziening Bestemmingsplan Hooghkamer 2011 zijn hogere waarden noodzakelijk. Maatregelen om de geluidsbelasting tot de voorkeurswaarde terug te dringen zijn onvoldoende doeltreffend dan wel ontmoeten overwegend bezwaren van verkeerskundige en landschappelijke aard. Door het vaststellen van een hogere waarde is geen sprake van een onacceptabele situatie.
Er wordt voldaan aan de aanvullende eisen volgens het hogerewaardenbeleid. Er bestaan geen bezwaren tegen het verlenen van hogere waarden.

BESLUIT

Gelet op de Algemene wet bestuursrecht en de Wet geluidhinder besluiten wij hogere waarden vast te stellen voor de extra woningen binnen het plangebied Hooghkamer aan en vanwege de Componistenlaan. De ten hoogst toelaatbare geluidsbelastingen op onderstaande locaties, zoals opgenomen in het akoestisch rapport, bedragen:

Waarneempunten	Weg	Waarde L_{den}*
4 woningen aan de (Verlengde) Componistenlaan	Componistenlaan	50 dB

* de geluidswaarde L_{den} is de geluidsbelasting, incl. aftrek ex art. 110g Wgh.

Aan dit besluit worden de volgende voorwaarden verbonden:

1. Er worden zodanige bouwkundige maatregelen getroffen dat binnen de woningen een maximaal geluidsniveau vanwege wegverkeerslawaai van maximaal 33 dB wordt bereikt. Dit moet middels een akoestisch onderzoek aangetoond worden.

Aandachtspunten overige regelgeving:

- de planregels en/of de planverbeelding van het eventueel hiermee samenhangende bestemmingsplan of de omgevingsvergunning dienen voldoende waarborgen te bevatten tegen het overschrijden van de (hogere) waarden en het voldoen aan de voorwaarden, behorende bij dit besluit;
- wellicht ten overvloede merken wij op dat wij bij de totstandkoming van dit besluit alleen aspecten hebben mogen betrekken die rechtstreeks voortvloeien uit de toepassing van de Wet geluidhinder. Aan dit besluit kunnen dan ook geen rechten worden ontleend met betrekking tot eventuele andere door de gemeente te nemen besluiten over bijvoorbeeld bouw- en bestemmingsplannen.

Namens het college van burgemeester en wethouders van Teylingen,

Hoogachtend,

De heer M.R. Middeldorp

Hoofd afdeling Leefmilieu

Afschrift aan:
- Gemeente Teylingen, t.a.v. dhr. P. van Goch

Bijlagen
1. Akoestisch onderzoek Wegverkeerslawaai Hooghkamer te Voorhout Gemeente Teylingen d.d. 13 oktober 2010 met kenmerk MDWH.004.Hooghkamer van de Milieudienst West-Holland.
2. Bijlagen bij Bijlage 1.
3. Hooghkamer vergelijk met RVMK versie 2- 2 aug 2011.
4. Besluit hogere waarde Bestemmingsplan Hooghkamer van 2 mei 2011, kenmerk 2010012149 Milieudienst West-Holland.

Omgevingsdienst West-Holland

Openbare kennisgeving

Besluit Wet geluidhinder – 1ste Herziening Hooghkamer te Voorhout, gemeente Teylingen

De Omgevingsdienst West-Holland heeft namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Teylingen een besluit genomen om een hogere waarde vast te stellen vanwege het wegverkeer op de Componistenlaan, op basis van artikel 110a van de Wet geluidhinder (Wgh).

Op basis van de Wgh dient bij het vaststellen van een bestemmingsplan op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een akoestisch onderzoek te worden verricht, indien dat plan mogelijkheden biedt voor nieuwbouw van woningen of andere geluidgevoelige functies.

In de 1ste Herziening bestemmingsplan Hooghkamer 2011 wordt de mogelijkheid geboden vier extra woningen langs de Componistenlaan in Voorhout op te richten.
Hierbij moet conform de Wgh aandacht worden geschonken aan het wegverkeerslawaai bij de nieuwe woningen.

Voor deze locatie is reeds een akoestisch onderzoek uitgevoerd bij vaststelling van bestemmingsplan Hooghkamer 2011. De uitgangspunten uit dit rapport zijn onverminderd van kracht en levert alle informatie welke nodig is voor de vaststelling van de geluidbelasting. De conclusie is dat de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wgh vanwege wegverkeerslawaai wordt overschreden. De Omgevingsdienst heeft het voornemen een hogere waarde vast te stellen vanwege wegverkeerslawaai van maximaal 50 dB.

Volledigheidshalve wordt er op gewezen dat het vaststellen van hogere waarden niet betekent dat het verkeer meer geluid mag produceren maar dat voor een specifiek bouwplan een hogere geluidbelasting op de gevel wordt toegestaan.

De beschikking is ten opzichte van het ontwerp niet gewijzigd.

In De Teylinger hebben wij een advertentie geplaatst, waarin melding wordt gemaakt van de beschikking en de mogelijkheid om beroep in te stellen.

Stukken inzien
De stukken liggen ter inzage **van donderdag xxxxxxxxxxxi 2014 tot en met woensdag xxxxxxxxxxxx 2014** bij de receptie van de Gemeentewinkel in het Gemeentekantoor Teylingen, Wilhelminalaan 25 in Sassenheim, maandag van 8.30 uur tot 13.00 uur, dinsdag, woensdag en vrijdag van 8.30 uur tot 16.00 uur en donderdag van 8.30 uur tot 20.00 uur.

Beroep instellen
Tegen de beschikking kan tot en met **donderdag xxxxxxxxxx 2014 ee** n beroepschrift worden ingediend bij de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, postbus 20019, 2500 EA Den Haag (in tweevoud).
Dit kunnen belanghebbenden doen die aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest schriftelijk of mondeling zienswijzen in te brengen tegen de ontwerpbeschikking.

Voorlopige voorziening
Het besluit treedt onmiddellijk na de beroepstermijn in werking tenzij zo'n beroepschrift is ingediend, gecombineerd met een verzoek om voorlopige voorziening. Het besluit treedt dan niet in werking voordat op dat verzoek is beslist. Wij verzoeken u een afschrift van het verzoek om voorlopige voorziening toe te sturen aan: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Teylingen, per adres Omgevingsdienst West-Holland, postbus 159, 2300 AD Leiden.

Inlichtingen
Voor meer informatie kunt u contact opnemen:
- de procedurekamer, tel. 071-4083117 (procedure)
- de heer G.J. Distelbrink, tel. 071-4083232 (inhoudelijk)
- de heer P.M.W.M. van Goch van de gemeente Teylingen, tel. (0252) 78 33 00 (ruimtelijke ordeningsaspecten).

Exploitatieplan Hooghkamer 2011, 1e herziening

Gemeente Teylingen

Behoort bij besluit van de
Raad van de gemeente Teylingen,

dd. 13 maart 2014

nr. 2014_Raad_00032

Mij bekend,
De griffier van Teylingen

Opdrachtgever: Gemeente Teylingen

NEXT Vastgoed Consultancy BV

mr. Kristian van de Laar / drs. Maarten Valkenet

Rotterdam, 13 maart 2014

NEXT Vastgoed Consultancy BV
WTC Rotterdam, Beursplein 37
Postbus 30237
3001 DE Rotterdam

T +31 (0)10 217 91 16
F +31 (0)10 217 91 12
E kristian.vandelaar @nextvastgoed.nl
W www.nextvastgoed.nl
KvK nr 24435291

Inhoud

EXPLOITATIEPLAN 7

1 Inleiding 8
1.1 Onderdelen van een exploitatieplan (artikel 6.13 Wro) 8

2 Het exploitatiegebied 10
2.1 Koppeling met het ruimtelijke besluit (artikel 6.2.11, onder b Bro) 10
2.2 Ligging en begrenzing van het exploitatiegebied (artikel 6.13, eerste lid, onder a Bro en 6.2.11, onder c Bro) 10
2.3 Ruimtegebruik Hooghkamer (artikel 6.13, tweede lid, onder a Wro) 10
2.4 Eigenaren in het plangebied van Hooghkamer 11
2.5 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) 12
2.6 Verwerving percelen 13
2.7 Verkoop percelen 13

3 Locatie-eisen 14
3.1 Werken en werkzaamheden, algemeen (artikel 6.13, tweede lid, onder b en c Wro) 14
3.1.1 Eisen en regels over het uitvoeren van de werken en werkzaamheden 14
3.1.2 Werken en werkzaamheden: bouwrijp maken 14
3.1.3 Werken en werkzaamheden: aanleg nutsvoorzieningen 15
3.1.4 Werken en werkzaamheden: inrichten openbare ruimte 15
3.1.5 Werken en werkzaamheden: woongebieden 16
3.1.6 Werken en werkzaamheden: infrastructuur 17
3.1.7 Werken en werkzaamheden: bouwfase 1 19
3.1.8 Werken en werkzaamheden: bouwfase 2 22
3.2 Regels betreffende woningbouwcategorieën (artikel 6.13, tweede lid Wro en 6.2.10 Bro) 23
3.2.1 Differentiatie woningbouw 25
3.2.2 Sociale woningbouw in Hooghkamer 25
3.2.3 Boetebeding (handhavingstermijn bij sociale woningbouw, artikel 1.1.1, onder d en e Bro en artikel 6.2.10, onder f Bro) 27
3.2.4 Eisen particulier opdrachtgeverschap (artikel 1.1.1, onder f Bro en artikel 6.2.10, onder a Bro) 27
3.2.5 Boetebeding particulier opdrachtgeverschap (artikel 6.2.10, onder e Bro) 28
3.2.6 Overzicht woningbouwcategorieën 28
3.3 Aanbesteding (artikel 6.2.9 Bro) 29

4 Exploitatie en exploitatieopzet 30
4.1 Tijdvak (artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten vierde Wro) 30
4.2 Fasering (artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten vijfde Wro) 30
4.3 Exploitatieopzet (artikel 6.13, eerste lid, onder c Wro) 31
4.3.1 Algemeen 31
4.3.2 Macroaftopping (artikel 6.16 Wro) 32

5 Kosten en opbrengsten 33
5.1 De raming van de kosten (artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten eerste en tweede Wro) 33
5.1.1 Inbrengwaarden (artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten eerste Wro, artikel 6.13, vijfde lid Wro en artikel 6.2.3 Bro) 33
5.1.2 Totale kosten 34
5.1.3 Percentage gerealiseerde kosten (artikel 6.2.8 Bro) 35
5.2 De raming van de opbrengsten (artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten derde Wro) 36
5.2.1 Gerealiseerde opbrengsten 37

6 Resultaat, toerekening en exploitatiebijdragen 39
6.1 Omvang kostenverhaal en resultaat (artikel 6.16 Wro) 39
6.2 Toerekening kosten o.b.v. de artikelen 6.18, 6.16 en 6.19 Wro 39
6.2.1 Toerekening van de kosten op basis van artikel 6.18 en 6.16 Wro 39
6.2.2 Toerekening van de kosten naar de eigenaren o.b.v. artikel 6.19 Wro 41

7 Regels 42

8 Slotbepaling 45

TOELICHTING 46

1 Aanleiding 47
1.1 Doel van het exploitatieplan 48
1.2 Onderdelen van de toelichting (artikel 6.2.11 Bro) 48

2 Het exploitatiegebied 49
2.1 Koppeling met het ruimtelijk besluit (artikel 6.2.11, onder b Bro) 49
2.2 Ligging en begrenzing exploitatiegebied (artikel 6.13, eerste lid, onder a Bro en 6.2.11, onder c Bro) 50
2.2.1 Te handhaven objecten/bestemmingen 50
2.3 Ruimtegebruik Hooghkamer (artikel 6.13, tweede lid, onder a Wro) 51
2.4 Eigenaren in het plangebied van Hooghkamer 52
2.5 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) 54
2.6 Verwerving percelen 54
2.7 Verkoop percelen 55

3 Locatie-eisen 56
3.1 Werken en werkzaamheden (artikel 6.13, tweede lid, onder b en c Wro) 56
3.1.1 Eisen en regels over uitvoeren van werken en werkzaamheden (artikel 6.13, tweede lid, onder c Wro) 56
3.1.2 Bouwrijp maken 56
3.1.3 Inrichten openbare ruimte 57
3.1.4 Woongebieden 57
3.1.5 Infrastructuur 57
3.1.6 Omgevingsvergunning en afdwingbaarheid 57
3.2 Regels betreffende woningcategorieën (artikel 3.1, eerste lid 1Wro, 3.1.2 Bro, 6.13, tweede lid, onder d Wro en 6.2.10 Bro) 58
3.2.1 Differentiatie woningbouw 59
3.2.2 Sociale woningbouw in Hooghkamer 60
3.2.3 Boetebeding (handhaving bij sociale woningbouw, artikel 1.1.1, onder d en e Bro en artikel 6.2.10, onder f Bro) 62
3.2.4 Eisen particulier opdrachtgeverschap (artikel 1.1.1, onder f Bro en 6.2.10, onder a Bro) 63
3.2.5 Boetebeding particulier opdrachtgeverschap (artikel 6.2.10, onder e Bro) 64
3.3 Aanbesteding (artikel 6.2.9 Bro) 65

4 Exploitatie en exploitatieopzet 66
4.1 Tijdvak (artikel 6.13 lid 1, onder c ten vierde Wro) 66
4.2 Fasering (artikel 6.13 lid 1 onder 5 Wro) 66
4.2.1 Algemeen 66
4.2.2 Bouwfase 1 69
4.2.3 Bouwfase 2 70
4.2.4 Hoofdinfrastructuur 70
4.2.5 Aanpassingen in de fasering 70
4.2.6 Afwijking van de 70%-regel 71
4.3 Exploitatieopzet (Artikel 6.13 lid 1 onder c Wro) 71
4.3.1 Rekentechnische uitgangspunten 71
4.3.2 Prijspeildatum (artikel 6.13, eerste lid, onder 3, ten derde Wro), index en rente 72
4.3.3 Criteria verhaalbaarheid kosten (artikel 6.13, zesde lid Wro) 72

5 Kosten en opbrengsten 74

5.1 Raming van de kosten (artikel 6.13, eerste lid, onder c ten eerste en ten tweede Wro) 74
5.1.1 Verklaring inbrengwaarden (artikel 6.13, lid 1, onder c, ten eerste Wro, artikel 6.13, vijfde lid Wro en artikel 6.2.3 Bro) 74
5.1.2 Verklaring sloop en sanering (artikel 6.2.3, onder d Wro en artikel 6.2.4, onder a en b Wro) 78
5.1.3 Verklaring van de kosten bouwrijp maken (artikel 6.2.4 en 6.2.5 Bro) 80
5.1.4 Verklaring van de kosten woonrijp maken 83
5.1.5 Verklaring buitenplanse kosten (artikel 6.2.4, onder e Bro) 86
5.1.6 Verklaring plankosten (artikel 6.2.4, onder a en g tot en met j Bro en artikel 6.2.6 Bro) 89
5.1.7 Verklaring bijkomende kosten 90
5.1.8 Gerealiseerde kosten (artikel 6.2.8 Bro) 92
5.2 Opbrengsten (artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten derde Wro en artikel 6.2.7 Bro) 92
5.2.1 Ruimtegebruik 93
5.2.2 Programma 93
5.2.3 Opbrengsten (artikel 6.2.7 Bro) 93
5.2.4 Gerealiseerd programma 94
5.3 Exploitatiebijdrage per eigenaar 95

6 Resultaat en toerekening 97
6.1 Omvang kostenverhaal en resultaat (artikel 6.16 Wro) 97
6.2 Toerekening van de kosten o.b.v. de artikelen 6.18, 6.16 en 6.19 Wro 97
6.2.1 Toerekenen van de kosten op basis van artikel 6.18 en 6.16 Wro 97
6.2.2 Bepalen exploitatiebijdrage per eigenaar op basis van artikel 6.19 Wro 100

7 Juridische aspecten 102
7.1 Juridische aspecten 102
7.1.1 Rechtsgevolgen 102
7.2 Procedures 102
7.2.1 Bestemmingsplan 102
7.2.2 Vaststellingsprocedure exploitatieplan (artikel 6.12 Wro, 6.14 Wro en artikel 6.15 Wro) 102
7.2.3 Herzieningsprocedure (artikel 6.15 Wro) 103
7.2.4 Toepassen wijzigingsbevoegdheid 103
7.2.5 Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen 104

Bijlage 1: Kaart Exploitatiegebied 105
Bijlage 2: Kaart Ruimtegebruik 106
Bijlage 3: Kaart Eigenaren 107
Bijlage 4: Programma van Eisen voor woningbouwproject Hooghkamer 108
Bijlage 5: Kaart Sociale woningbouw 109
Bijlage 6: Kaart Kavels voor particulier opdrachtgeverschap 110
Bijlage 7: Kaart Woningbouwcategorieën 111
Bijlage 8: Kaart Fasering 112
Bijlage 9: Exploitatieopzet 113
Bijlage 10: Overzicht onderzoeken 114
Bijlage 11: Openbaar deel taxatierapport inbrengwaarden 116
Bijlage 12: Kaart Bouwrijp gemaakte gronden 117
Bijlage 13: Kaart Woonrijp gemaakte gronden 118
Bijlage 14: Kaart Uitgegeven gronden 119

Bijlage 15: Kaart Tijdelijke overhoogte 120

Bijlage 16: Berekening exploitatiebijdrage per eigenaar 121

Bijlage 17: Berekening exploitatiebijdrage per eigenaar per bouwfase 125

Bijlage 18: Ruimtegebruik per eigenaar 135

Bijlage 19: Programma per eigenaar 137

Bijlage 20: Uitspraak afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 22 januari 2014 140

EXPLOITATIEPLAN

1 Inleiding

De gemeenteraad van Teylingen heeft op 23 juni 2011 het bestemmingsplan en het exploitatieplan “Hooghkamer 2011” vastgesteld. Met de vaststelling van beide plannen werd het mogelijk om het plangebied van Hooghkamer te gaan ontwikkelen en realiseren. Het vaststellen van het exploitatieplan in 2011 was noodzakelijk omdat de gemeente weliswaar toen met een van de grondeigenaren een hoofdlijnenakkoord had gesloten, doch met nog geen van de grondeigenaren een grondexploitatieovereenkomst.

Na de vaststelling is tegen het besluit tot vaststelling van zowel het bestemmingsplan als exploitatieplan beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State aangetekend. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 12 juni 2013 een tussenuitspraak gedaan waarbij de gemeenteraad is opgedragen om het besluit tot vaststelling van het exploitatieplan te herstellen. Nadien heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 22 januari 2014 uitspraak gedaan. Met deze uitspraak is het exploitatieplan “Hooghkamer 2011” zoals gewijzigd (na tussenuitspraak) d.d. 2 september 2013 onherroepelijk geworden. Deze uitspraak (samen met de tussenuitspraak) is opgenomen in bijlage 20.

De gemeente heeft nadat de gemeenteraad in 2011 heeft besloten om het exploitatieplan vast te stellen, in de periode 2011-2013 een aantal (posterieure) grondexploitatieovereenkomsten gesloten. Ook zijn de eerste bouwrealisaties van start gegaan, heeft de gemeente omgevingsvergunningen verleend en zijn de eerste exploitatiebijdragen ontvangen.

In de periode na de vaststelling van het exploitatieplan en het bestemmingsplan op 23 juni 2011 hebben zich in bouwfase 1a ontwikkelingen voorgedaan welke tot gevolg hebben dat het bestemmingsplan partieel moet worden herzien. In deze partiële herziening is tevens de eerste uitwerking van een deel van bouwfase 2 meegenomen. Het programma in bouwfase 1a zoals dat was opgenomen in het vastgestelde exploitatieplan en bestemmingsplan bleek niet op alle punten meer te voldoen aan de huidige marktomstandigheden. Bij de herziening en uitwerking van het bestemmingsplan, behoort een herziening van het exploitatieplan waarin alle bovengenoemde ontwikkelingen zijn verwerkt. Voor zover de gronden in het bestemmingsplan nog een uit te werken bestemming hebben, heeft het exploitatieplan een globale inhoud.

1.1 Onderdelen van een exploitatieplan (artikel 6.13 Wro)

Op grond van artikel 6.13 Wro dient een exploitatieplan een aantal verplichte elementen te bevatten, namelijk:

1. een kaart van het exploitatiegebied;
2. een omschrijving van 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;
3. een exploitatieopzet, bestaande uit:
   a. voor zover nodig een raming van de inbrengwaarden van de gronden, welke inbrengwaarden voor de toepassing van deze afdeling worden beschouwd als kosten in verband met de exploitatie van die gronden;
   b. een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie, waaronder een raming van de schade die op grond van artikel 6.1 voor vergoeding in aanmerking zou komen;
   c. een raming van de opbrengsten van de exploitatie, alsmede de peildatum van de onder 1° tot en met 3° bedoelde ramingen;
   d. een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaats vinden;
   e. voor zover nodig een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en zo nodig koppelingen hiertussen;

f. de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.

In het navolgende zullen de betreffende elementen aan de orde komen.

Tevens zal een aantal niet verplichte onderdelen aan de orde komen, namelijk:

a. een kaart waarop het voorgenomen grondgebruik is aangegeven en de gronden welke de gemeente beoogt te verwerven;
b. eisen 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;
c. regels omtrent het uitvoeren van de onder b bedoelde werken en werkzaamheden;
d. regels met inachtneming waarvan bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van bij het exploitatieplan aan te geven regels.

2 Het exploitatiegebied

2.1 Koppeling met het ruimtelijke besluit (artikel 6.2.11, onder b Bro)

Het exploitatieplan “Hooghkamer 2011, 1e herziening” behoort bij het bestemmingsplan “Hooghkamer 2011, 1e herziening”.

2.2 Ligging en begrenzing van het exploitatiegebied (artikel 6.13, eerste lid, onder a Bro en 6.2.11, onder c Bro)

Het exploitatiegebied is aangegeven op de kaart “Exploitatiegebied” (zie bijlage 1). Op deze kaart staat tevens aangegeven voor welk deel van het exploitatiegebied, het exploitatieplan een globale inhoud heeft. Op grond van het bepaalde in artikel 6.13, eerste lid, onder a Wro is de kaart een verplicht onderdeel van het exploitatieplan.



2.3 Ruimtegebruik Hooghkamer (artikel 6.13, tweede lid, onder a Wro)

Het ruimtegebruik is gebaseerd op het stedenbouwkundig plan van SVP d.d. 23 juni 2011. De programmatische aanpassingen als gevolg van de ontwikkelingen op de woningmarkt hebben tot gevolg gehad dat van het Stedenbouwkundige Plan d.d. 23 juni 2011, de stedenbouwkundige plankaart, de woningcategorieënkaart en de typologiekaart zijn aangepast. Deze aangepaste drie kaarten d.d. 24 december 2013 tezamen met het Stedenbouwkundige Plan d.d. 23 juni 2011 vormen de basis voor het ruimtegebruik zoals dat in deze herziening van het exploitatieplan is opgenomen. Het ruimtegebruik van het plangebied is weergegeven op de onderstaande tekening (zie ook bijlage 2).



De onderstaande tabel is de cijfermatige samenvatting van de bovenstaande tekening.

Omschrijving	Oppervlakte
Openbaar gebied (verharding en groen)	Circa 16,6 ha
Water	Circa 3,5 ha
Uitgeefbaar voor woningbouw	Circa 13,7 ha
Buiten beschouwing	Circa 1,5 ha
Totaal	**Circa 35,3 ha**

2.4 Eigenaren in het plangebied van Hooghkamer

Het plangebied van Hooghkamer is in eigendom van ontwikkelaars en particulieren. De gemeente heeft tevens een deel van het plangebied in eigendom. In onderstaande tabel zijn de eigenaren en de grondposities ten tijde van het vaststellen van de herziening van het exploitatieplan opgenomen, voor zover de betreffende gronden nog niet zijn uitgegeven.

Bij de vaststelling van deze herziening van het exploitatieplan was voor een klein deel van de gronden reeds een omgevingsvergunning verleend. Deze gronden worden in dit exploitatieplan aangemerkt als zijnde uitgegeven gronden. In het exploitatieplan worden ten aanzien van deze gronden niet de nieuwe eigenaren, zijnde veelal de kopers van de gerealiseerde woningen, aangemerkt als grondeigenaren/belanghebbenden, doch de “oorspronkelijke” eigenaren dan wel de houders van de omgevingsvergunningen in het geval er sprake is van kavels voor particulier opdrachtgeverschap. De reden daarvoor is gelegen in het feit dat deze eigenaren conform artikel 6.20 Wro rechthebbenden zijn op de eindafrekening van het exploitatieplan. Immers artikel 6.20, derde lid Wro bepaalt dat de gemeente een herberekende exploitatiebijdrage (indien deze meer dan 5% lager is dan de betaalde) terugbetaalt aan degene die ten tijde van de betaling van de bijdrage, of een gedeelte daarvan, houder was van de desbetreffende omgevingsvergunning, of diens rechtsopvolger, tenzij uit contractuele afspraken (tussen grondeigenaar en kopers van woningen) anders blijkt.

Eigenaar	Oppervlakte in plangebied in m²	Percentage
Interprojecta Vastgoed Best BV	146.381	43,22%
5x Jansze	1.659	0,49%
H.G.W. Jansze	13.281	3,92%
A. Jansze	1.395	0,41%
Van der Hulst Bouwprojekten BV	72.200	21,32%
Gemeente Teylingen	83.207	24,57%
J.G. Groen in 't Woud	75	0,02%
Hoogheemraadschap van Rijnland	410	0,12%
Woonstichting Stek	9.182	2,71%
H.L.M.P. van der Hulst	1.568	0,46%
Vastgoed Teylingenmatrix BV	8.096	2,39%
A.M. Van Schooten	43	0,01%
T. Teeuwen	600	0,18%
W.D.T Vriend en I. Colijn	600	0,18%
Totaal	**338.697**	**100,00%**

*In het kadaster is de tenaamstelling van het eigendom (belast met vruchtgebruik) m.b.t. deze gronden A. Jansze, J.N. Jansze, H.G.W. Jansze, W. Jansze en M.C.A. Jansze. In het exploitatieplan worden deze gemakshalve 5x Jansze genoemd.

De grondposities van de eigenaren binnen het exploitatiegebied zijn weergegeven op onderstaande kaart, welke ook is opgenomen in bijlage 3.



2.5 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)

De gronden binnen het plangebied van Hooghkamer zijn aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 24, 26 en 27 van de Wvg van toepassing zijn. De gemeente heeft een tweetal besluiten genomen.

Orgaan	Basis	Datum besluit	Plaatsing staatscourant
Burgemeester en wethouders	6 Wvg	11 november 2008	12 november 2008
Gemeenteraad	5 Wvg	5 februari 2009	10 februari 2009

Op 23 juni 2011 is het bestemmingsplan “Hooghkamer 2011” vastgesteld door de gemeenteraad. Dit bestemmingsplan is inwerking getreden op 7 oktober 2011. De aanwijzing is van rechtswege verlengd door de vaststelling van het bestemmingsplan. De aanwijzing geldt thans voor een periode van 10 jaar na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan “Hooghkamer 2011”, derhalve tot 7 oktober 2021.

2.6 Verwerving percelen

De gemeente Teylingen had voor de vaststelling van het exploitatieplan “Hooghkamer 2011” maar een klein deel van de gronden in eigendom. Op basis van het met Interprojecta Vastgoed Best B.V./Terra Ontwikkeling C.V. gesloten hoofdlijnenakkoord is een deel van de benodigde gronden voor de hoofdinfrastructuur door de gemeente verworven. De gemeente heeft voor de vaststelling van het exploitatieplan tevens gronden van de provincie verworven.

De gemeente heeft getracht de overige voor de secundaire infrastructuur in fase 1a en de hoofdinfrastructuur in de fase 1, 2 benodigde gronden minnelijk te verwerven, doch is daar niet volledig in geslaagd. De gemeenteraad heeft bij besluit van 27 oktober 2011 besloten om de Kroon te verzoeken om de benodigde gronden aan te wijzen ter onteigening. Na het besluit van de gemeenteraad heeft de gemeente nog gronden t.b.v. de hoofdinfrastructuur verworven van 5x Jansze en van Vastgoed Teylingenmatrix B.V. gronden ten behoeve van de secundaire infrastructuur. Bij besluit van 23 november 2012 heeft de Kroon de betreffende gronden aangewezen ter onteigening. Na dit besluit heeft de gemeente nog gronden ten behoeve van de hoofdinfrastructuur kunnen kopen van T. Teeuwen, Woningstichting Stek, Van der Hulst Bouwprojekten B.V. en A.M. van Schooten. Voor de fasen 1 en 2 hoeft de gemeente alleen nog maar gronden van de erven van H.G.W. Jansze aan te kopen.

2.7 Verkoop percelen

Naast de gronden die gemeente heeft verworven t.b.v. de hoofdinfrastructuur in fase 1 en 2 en een de secundaire infrastructuur in bouwfase 1a heeft de gemeente ook gronden verkocht aan een aantal grondeigenaren. In bouwfase 1a heeft de gemeente gronden t.b.v. de realisatie van het uitgeefbaar gebied verkocht aan Vastgoed Teylingenmatrix B.V. en Interprojecta Vastgoed Best B.V. In fase 2 heeft de gemeente gronden t.b.v. een tuin verkocht aan A.M. van Schooten.

3 Locatie-eisen

De gemeente acht het noodzakelijk om voor het plangebied van Hooghkamer locatie-eisen te stellen. De te stellen locatie-eisen hebben betrekking op:
- Werken en werkzaamheden;
- Woningbouwcategorieën.

3.1 Werken en werkzaamheden, algemeen (artikel 6.13, tweede lid, onder b en c Wro)

3.1.1 Eisen en regels over het uitvoeren van de werken en werkzaamheden

Artikel 6.13, tweede lid, onder b Wro maakt het mogelijk om 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. Artikel 6.13, tweede lid, onder c Wro maakt het mogelijk om regels omtrent het uitvoeren van de bedoelde werken en werkzaamheden te stellen.

Voor het plangebied Hooghkamer worden technische eisen gesteld met betrekking tot het bouwrijp maken, de aanleg van de nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte.

Het “Programma van Eisen voor woningbouwproject Hooghkamer” d.d. 3 mei 2011 geactualiseerd op 21 maart 2013[1], zie bijlage 4, is van toepassing voor de werken en werkzaamheden. Het programma van eisen bestaat uit een tweetal delen, namelijk:
- Deel I; Procesafspraken realisatie Hooghkamer (geactualiseerde versie);
- Deel II; Technische eisen voor infrastructuur openbare ruimte.

Het programma van eisen geldt voor alle partijen die bij de ontwikkeling van Hooghkamer zijn betrokken. Dit geldt tevens voor de in het programma van eisen neergelegde procesafspraken. Naast het programma van eisen is voor de ontwikkeling van Hooghkamer het Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw van toepassing.

Het Stedenbouwkundig plan d.d. 23 juni 2011, samen met de geactualiseerde stedenbouwkundige plankaart, de typologiekaart en de woningbouwcategorieënkaart (geactualiseerde kaarten d.d. 24 december 2013) en het Beeldkwaliteitsplan d.d. 23 juni 2011 dienen als basis bij de ontwikkeling van Hooghkamer. Voorts wordt verwezen naar de regels zoals beschreven in hoofdstuk 2 van de Regels bij het bestemmingsplan “Hooghkamer 2011, 1e herziening” door buRO van 13 maart 2014.

Het omliggende wegennet direct grenzend aan het exploitatiegebied, voor zover dit gebied aantoonbaar is beschadigd als gevolg van de bouwactiviteiten, dient te worden hersteld, door degene die de schade heeft veroorzaakt, dan wel daarvoor verantwoordelijk is. Voorafgaand aan de start van de uitvoering van het project wordt de feitelijke situatie van de routes voor bouwverkeer op foto´s vastgelegd. Bij herstel van eventuele schade wordt de situatie zoals vastgelegd op de foto´s als uitgangspunt gehanteerd.

3.1.2 Werken en werkzaamheden: bouwrijp maken

Voor het bouwrijp maken van het gebied worden in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden uitgevoerd:
- Aanleg bouwwegen;
- Verwijderen opstallen, bovengrondse en ondergrondse obstakels, bouwresten, verhardingen en het opschonen van het exploitatiegebied;
- Het verwijderen van struiken, bomen (voor zover noodzakelijk) en boomstronken;
- Grondwerkzaamheden: afgraven en afvoeren respectievelijk aanvoeren en ophogen;

[1] Deel I : Procesafspraken realisatie Hooghkamer betreft een op 21 maart 2013 geactualiseerde versie

- Het dempen van bestaande watergangen;
- Het treffen van grondwaterregulerende maatregelen;
- Voor zover nodig het afvoeren van grondwater;
- Uitvoeren sanering bodem en/of grondwater afgestemd op de functie van de betreffende gronden;
- Eventuele problemen met waterberging dienen binnen het plangebied te worden opgelost.

Werken en werkzaamheden: gesloten grondbalans

In Hooghkamer zal getracht worden om zoveel mogelijk te werken met een gesloten grondbalans binnen het exploitatiegebied. De grondbalans wordt gesloten door binnen het exploitatiegebied uit te gaan van inbreng van afgegraven gronden en door uitname van op te hogen. Het belang van een gesloten grondbalans is gelegen in het kostenefficiënt omgaan met vervoer van gronden en in de noodzaak tot controle van de milieukwaliteit van gronden. Omdat inbreng en uitname in de tijd niet naadloos op elkaar zullen aansluiten zal de gemeente één gronddepot (waar zand en grond gescheiden worden opgeslagen) inrichten waarvan de ontwikkelaars van de secondaire infra en de gemeente voor de Hoofdstructuur gebruik kunnen maken.

De gronden die worden gedeponeerd in het gronddepot dienen gescheiden verwerkt te worden (teelaarde en zand gescheiden) en komen in beheer van de beheerder van het gronddepot (gemeente Teylingen). Het principe dat gehanteerd wordt is: “wie het eerst komt, die het eerst maalt”. De verwachting is namelijk dat er grond tekort zal zijn in het exploitatiegebied en geen garantie gegeven kan worden op de beschikbaarheid hiervan.

Uitgevoerde milieuhygiënisch bomenonderzoeken geven vooralsnog geen aanleiding te veronderstellen dat sanering noodzakelijk is. Zolang uit het exploitatiegebied vrijkomende gronden binnen het exploitatiegebied worden hergebruikt is geen bemonstering nodig. Voor gronden die worden aangevoerd van plaatsen buiten het exploitatiegebied is op grond van het Bouwstoffenbesluit bemonstering nodig.

3.1.3 Werken en werkzaamheden: aanleg nutsvoorzieningen

Voor de aanleg van nutsvoorzieningen worden de volgende werken aangelegd en werkzaamheden verricht:

- Aanleg van en, indien van toepassing, verplaatsing of aanpassing van onder andere leidingen voor gas, water, elektra, telefoon, centraal antenne systeem, inclusief de nodige bovengrondse voorzieningen, zoals transformatorhuisjes, verdeelkasten etc.;
- Aanbrengen openbare verlichting door aanleg leidingen en plaatsen lichtmasten. Lichtmasten worden altijd geplaatst in (toekomstig) openbaar gebied;
- De benodigde kabels en leidingen worden gelegd in daarvoor bestemde leidingstroken. Voor de diepteligging wordt verwezen naar het “Programma van Eisen voor woningbouwproject Hooghkamer” d.d. 3 mei 2011 geactualiseerd op 21 maart 2013.

3.1.4 Werken en werkzaamheden: inrichten openbare ruimte

Binnen de openbare ruimte dienen de volgende werkzaamheden te worden uitgevoerd:

- Aanleg ontsluitingen inclusief bruggen;
- Aanleg definitieve wegen, parkeerplaatsen, fietspaden, voetpaden, en bijbehorende bermen, inclusief het herstellen van wegen;
- Onder alle verhardingen wordt een voldoende dikke fundering aangelegd;
- Aanleg riolering; Gescheiden stelsel waarbij HWA wordt uitgevoerd in beton of PVC en de DWA in PVC;
- Aanleg bovengrondse hemelwaterafvoer;
- Aanleg watergangen inclusief beschoeiing;
- Aanbrengen van duikers;
- Planten, bomen en struiken in bermen en aanleg plantsoenen, groenstroken. Er wordt uitsluitend soortechte beplanting toegepast voorzien van een hiervoor geldend keurmerk;
- Aanleggen speelvoorzieningen;
- Aanbrengen straatmeubilair, bebording, bebakening en belijning;

- Aanleggen ondergrondse huisvuilcontainers bij gestapelde bouw;
- Aanleg bluswatervoorzieningen;
- Aanleg calamiteitenpaden, dit zijn langzaamverkeersroutes met een vrije doorrijbreedte van 4,5 meter ten behoeve van nood- en hulpdiensten.

3.1.5 Werken en werkzaamheden: woongebieden

Er zijn drie verschillende bouwfasen, deze zijn op onderstaande kaart aangegeven (zie bijlage 5). In zijn algemeenheid geldt voor iedere bouwfase:

- Onderscheid in woonstraten en woonpaden (zie profiel bij de werken en werkzaamheden, infrastructuur);
- Rijbanen en parkeerstroken in gebakken klinkers;
- Voetpaden in tegels of gebakken klinkers bij woonpaden;
- Parkeren op eigen terrein, langs de straten en op parkeererven.

De ontwikkeling van Hooghkamer wordt gerealiseerd in een drietal bouwfasen. Deze fasering is opgenomen op de onderstaande kaart, welke ook is opgenomen als bijlage 8.



Iedere bouwfase heeft, met betrekking tot de werken en werkzaamheden, woongebieden, eigen locatie-eisen. In het Stedenbouwkundige plan van SVP is het plangebied van Hooghkamer verdeeld in een aantal zones/gebieden. Deze zones/gebieden zijn verdeeld over de bouwfasen. Onderstaand worden de betreffende bouwfasen beschreven, waarbij voor de benaming van de in een bouwfase vallende zones is aangesloten bij de benamingen van de betreffende zones/gebieden zoals deze zijn opgenomen in het Stedenbouwkundige Plan d.d. 23 juni 2011 van SVP.

Bouwfase 1

'Zone Lint' uit Stedenbouwkundig plan:

- Handhaven profiel Jacoba van Beierenweg;
- Realisatie buitenplanse elementen zoals de aanleg van de parkeerplaatsen aan de Jacoba van Beierenweg;
- Aanhelen van de bestaande openbare inrichting.

Bouwfase 2

'Zone Dorp' uit Stedenbouwkundig plan:

- Parkeererven omranden met groene hagen;
- Straatbomen in het openbaar profiel;

- Speelplekken omranden met groene hagen.

'Zone Park' uit Stedenbouwkundig plan:
- Parkeren voor de bewoners binnen bouwvolume of op eigen terrein;
- Gebundeld parkeren, omgeven door hagen voor bezoekers;
- Materiaalgebruik van openbare ruimte afwijkend, maar niet te contrasterend, ten opzichte van de rest van de wijk.

Het park heeft geen gebiedoverstijgende functie. Het park vindt haar omvang in het kader van duurzame stedenbouw. In het park dient conform de Nota Duurzame Stedenbouw groen en bomencompensatie plaats te vinden, aangezien die niet overal in het plangebied gerealiseerd kan worden.

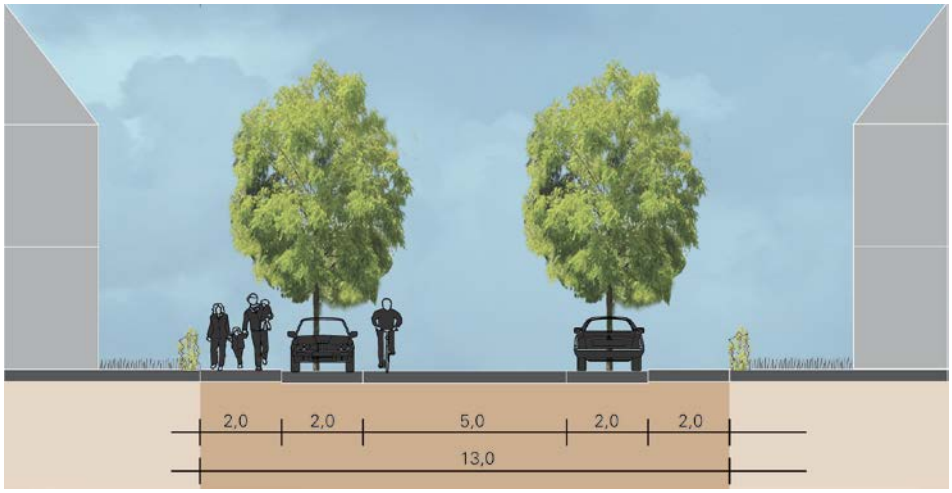
Bouwfase 3
'Zone Strandvlakte' uit Stedenbouwkundig plan:
- Parkeererven omgeven door hek of keerconstructie op grens met water;
- Speelplekken omgeven met groene hagen.

3.1.6 Werken en werkzaamheden: infrastructuur

Naast een deel van de bouwfasen heeft ook (een deel van) de hoofdinfrastructuur alsmede een deel van de secundaire infrastructuur een directe bestemming. Deze secundaire infrastructuur is de infrastructuur m.b.t. de woongebieden.

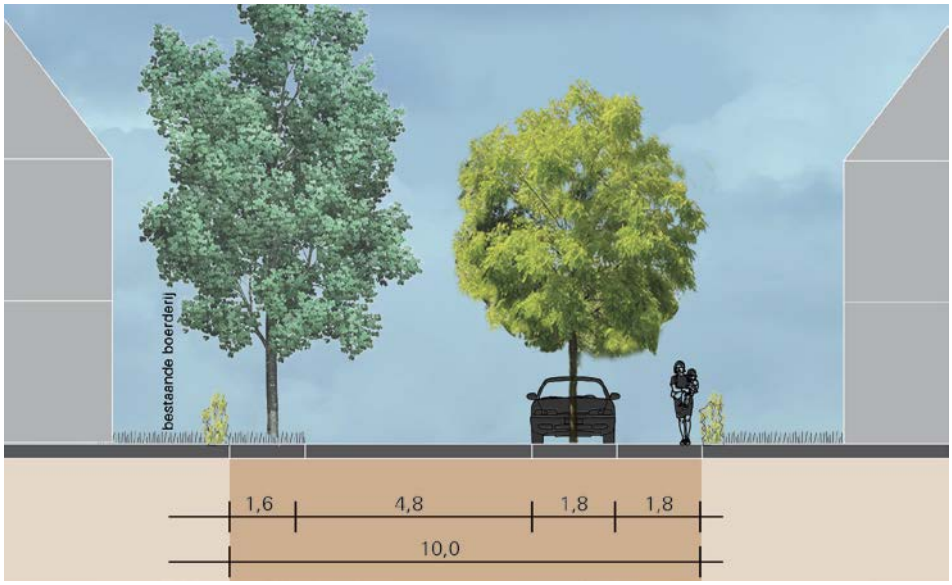
Woongebieden
In de woongebieden dient er een onderscheid te worden gemaakt tussen woonstraten en woonpaden. De woonstraten en woonpaden dienen aan de onderstaande profielen te voldoen.

A. Woonstraten:
- Rijbaan (5,0 m¹) in klinkers;
- Aan weerszijde groene bermen (2,0 m¹);
- Voetpad (2,0 m¹) in klinkers aan beide zijde.



Profiel woonstraat

B. Woonpaden:
- Rijbaan (4,8 m¹) in klinkers;
- Aan één zijde een groene berm (1,6 m¹);
- Aan één zijde langsparkeren met bomen (1,8 m¹);
- Voetpad (1,8 m¹) in klinkers aan één zijde.



Profiel woonpad

Hoofdinfrastructuur

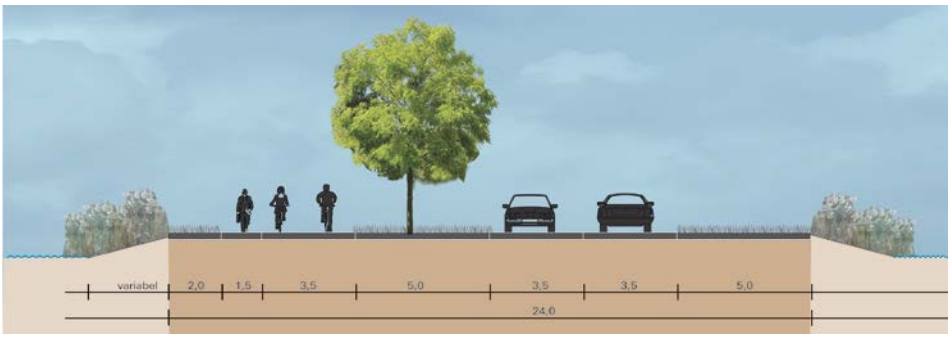
Voor de hoofdinfrastructuur van het gebied worden in hoofdlijnen de volgende uitgangspunten van toepassing:

- Gemeente ontwikkelt de openbare ruimte;
- Gemeente en Hoogheemraadschap van Rijnland onderhouden de openbare ruimte.

Er zijn vijf verschillende elementen van de hoofdinfrastructuur:

A. Wijkontsluitingsweg

- Rijbaan (7,0 m¹) in asfalt;
- Aan weerszijden groene bermen (5,0 m¹);
- Fietspad (3,5 m¹) in asfalt aan één zijde;
- Voetpad (1,5 m¹) in betontegels aan één zijde;
- Aan weerszijden wegsloot;
- Laanbomen in korte rijen, afgewisseld met open ruimten;
- Bijzondere plekken in talud naar wijksloot met natte vegetatie;
- Lage beplanting in buitenbocht;
- Gerichte verlichting;
- Een drietal rotondes.



Profiel wijkontsluitingsweg

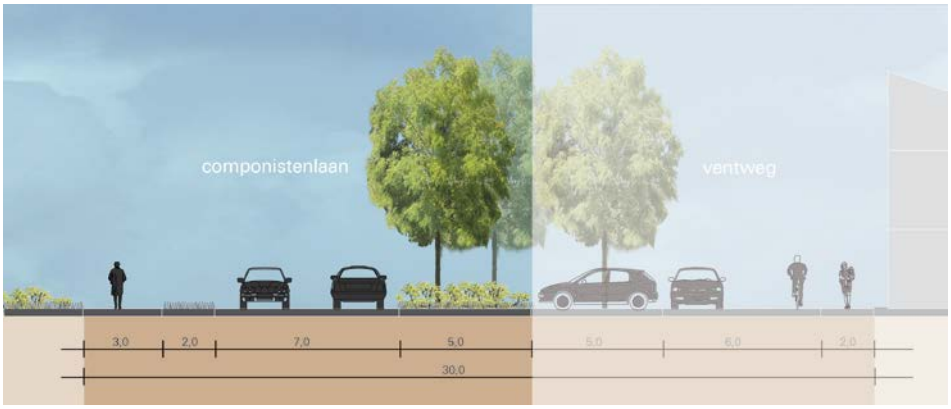
B. Park Molentocht

- Handhaven Molentocht (wel aanpassen breedtes);
- Verschillende steiltes en breedtes met oevervegetatie zuidoever Molentocht;
- Natuurvriendelijke noordoever Molentocht, continu beeld;
- Gras met verschillende boomgroepen;
- Educatieve speelplek 0-6 jaar;
- Speelplek 12-18 jaar;

- Wandelpaden (1,5 m¹) in asfalt;
- Fietspaden (3,5 m¹) in asfalt.

C. Componistenlaan
- Rijbaan in asfalt (7,0 m¹);
- Voetpaden (2,0 m¹) in betontegels;
- Vrijliggend fietspad en voetpad (3,5 m¹) in asfalt;
- Laanbomen als decor parkrand in het gras tussen hoofdrijbaan en ventweg;
- Verlichting in aansluiting op rest van Componistenlaan;
- Op de Componistenlaan aan weerszijden van de weg een bushalte realiseren.

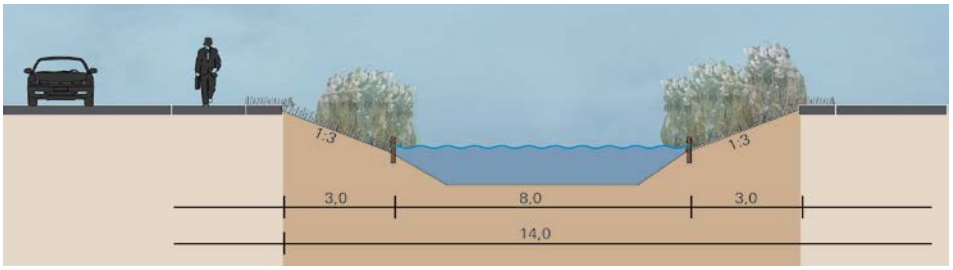
De Componistenlaan heeft een tweetal verschillende profielen. Een deel van de Componistenlaan heeft een ventweg en een ander deel niet. De knip is gelegen ter hoogte van de bussluis.



Profiel Componistenlaan inclusief ventweg. De ventweg is geen onderdeel van de hoofdinfrastructuur. Het gedeelte van de Componistenlaan vanaf de bussluis richting Voorhout zal zonder ventweg worden gerealiseerd.

D. Groenvelden
- Gras met bomen in rechte rijen;
- Een speelplek voor 0-6 jaar en 6-12 jaar.

E. Dorpsvaart
- Dorpsvaart (8,0 m¹);
- Houten, lage beschoeiing vormt continu beeld langs tuinen en openbaar gebied;
- Doorlopend grastalud langs openbare oevers.



Profiel Dorpsvaart

3.1.7 Werken en werkzaamheden: bouwfase 1

In het bestemmingsplan “Hooghkamer 2011, 1e herziening” heeft bouwfase 1 een directe bestemming. Dit brengt met zich mee dat het exploitatieplan m.b.t. deze gronden geen globale maar een gedetailleerde inhoud dient te hebben.

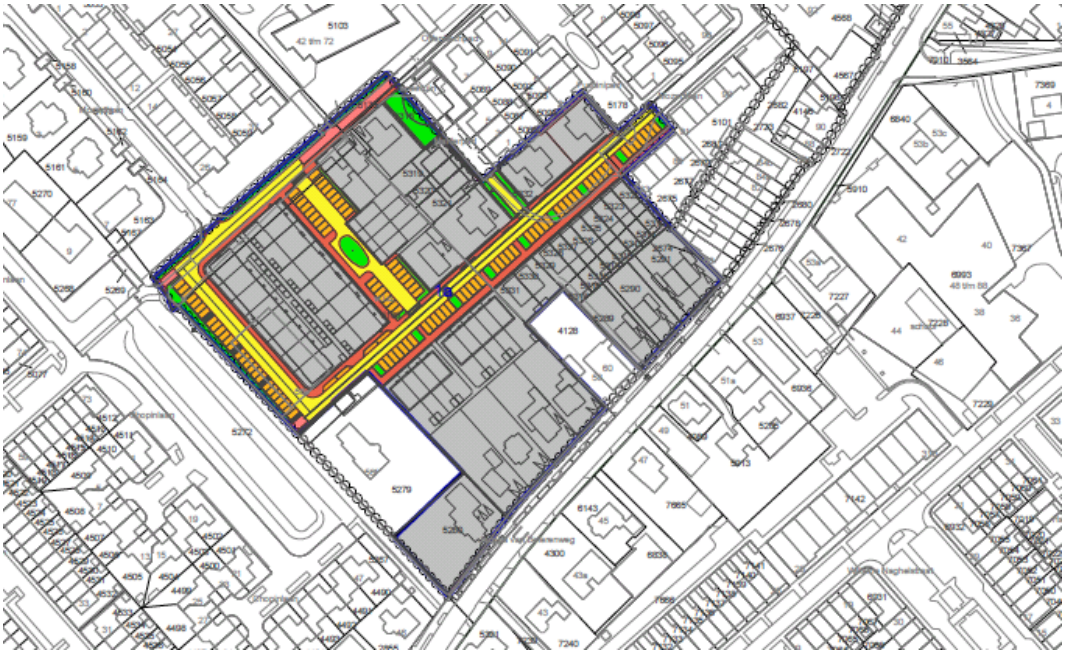
Bouwfase 1 bestaat uit 3 kleinere deelontwikkelingen (1a, 1c en 1d), alle gelegen aan de Jacoba van Beierenweg. De gronden in bouwfase 1a en 1c zijn inmiddels respectievelijk deels en geheel bouwrijp gemaakt. In bouwfase 1a zijn de ontwikkelaars begonnen met de bouw van een aantal woningen en is 1 kavel voor particulier opdrachtgeverschap uitgegeven.

Opgemerkt moet worden dat ten opzichte van het vastgestelde exploitatieplan “Hooghkamer 2011” het openbaar gebied is gewijzigd. De reden daarvoor is gelegen in de wijziging van het bouwprogramma in bouwfase 1a.

Voor de kwaliteitseisen die worden gesteld aan de uit te voeren werkzaamheden wordt verwezen naar “Programma van Eisen voor woningbouwproject Hooghkamer” d.d. 3 mei 2011, deels geactualiseerd op 21 maart 2013 van de gemeente Teylingen.

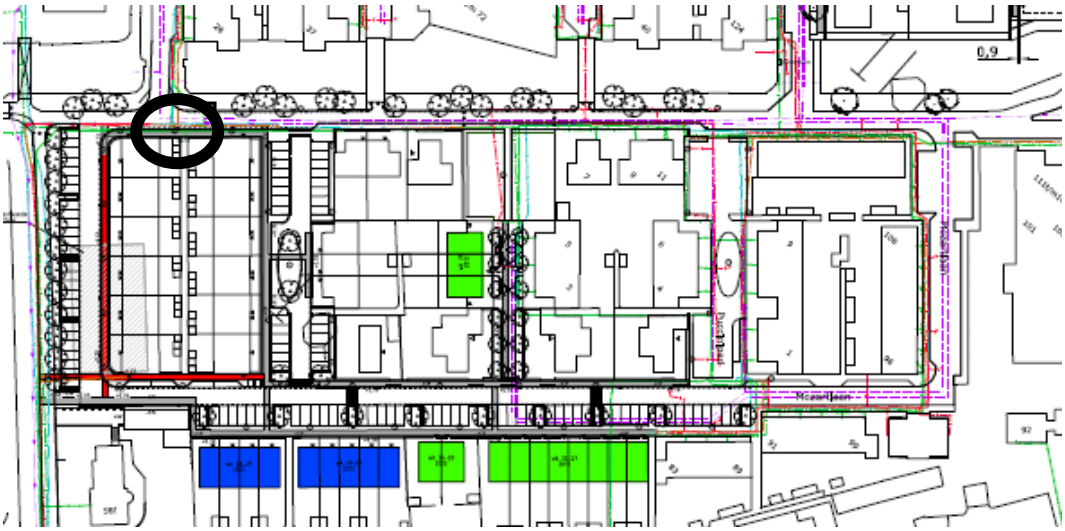
Ontsluiting en overige verharding

In de onderstaande tekening staan de aan te leggen wegen, trottoirs en parkeervoorzieningen voor fase 1a aangegeven. De woonstraten zijn geelgekleurd, de trottoirs rood en de openbare parkeerplaatsen oranje. Het groen is plantsoen.



Waterhuishouding

Binnen fase 1a is riolering aangelegd. Deze is aangesloten op de bestaande riolering aan de Mozartlaan. Op de volgende tekening staat de aangelegde riolering in blauwe lijnen weergegeven. De 8 woningen aan de Jacoba van Beierenweg zullen respectievelijk zijn daar op het riool worden aangehaakt.



Overige werkzaamheden
Conform het rapport “Rapport betreffende verkennend en nader bodemonderzoek op de locatie Hooghkamer” d.d. 16 december 2010 is de locatie functioneel gesaneerd. Tevens dienen de opstallen gesloopt te worden en de bestaande verharding te worden verwijderd. Ten dele is dat inmiddels gebeurd.

Daarnaast dient er een ondergrondse afvalcontainer te worden gerealiseerd bij de twee appartementencomplexen in fase 1a. Deze is aangegeven op de bovenstaande tekening middels een zwarte cirkel. Buiten de exploitatieplangrens dient een vijftal parkeerplaatsen aan de Jacoba van Beierenweg gerealiseerd te worden.

Fases 1c en 1d
Fases 1c en 1d zijn klein van oppervlak en relatief gunstig ontsloten. Hier behoeven weinig werkzaamheden in de openbare ruimte uitgevoerd te worden. Fase 1c is functioneel gesaneerd, fase 1d nog niet. Op onderstaande kaart zijn bouwfase 1c en 1d weergegeven.



Fase 1c telt één voetpad/fietspad aan de westzijde van het gebied. Dit betreft in principe een niet voor auto’s toegankelijke weg behoudens als ontsluiting voor de achterste woning. Naast dit pad is hier riolering aangelegd ten behoeve van de waterhuishouding van de woning die het verste van de Jacoba van Beierenweg afligt aangelegd te worden. De overige woningen kunnen direct aan de Jacoba van Beierenweg ontsloten worden, zowel qua riolering als qua verkeer.

In fase 1d dient één pad te worden gerealiseerd. Het pad doorkruist het deelgebied door het midden van noord naar zuid. De kavels voor particulier opdrachtgeverschap en de vrijstaande woningen worden direct ontsloten aan de Jacoba van Beierenweg.

Voor fase 1c en fase 1d dienen buiten de exploitatieplangrens aan de Jacoba van Beierenweg respectievelijk 3 en 5 parkeerplaatsen aangelegd te worden.

Compensatie
De hoeveelheid open water is gelet op de eisen van waterschap onvoldoende en moet elders gecompenseerd worden. Dit gebeurt op de locatie hoofdinfrastructuur fase 1 (blauw op bovenstaand kaartje).

Bij de vaststelling van het exploitatieplan “Hooghkamer 2011” op 23 juni 2011 heeft de gemeenteraad tevens een motie “Een groener Hooghkamer” aangenomen. In deze motie is opgenomen dat voor het plan Hooghkamer aangesloten dient te worden bij het “regionaal beleidskader duurzame woningbouw”. Op basis van dit beleidskader dient een bomennorm te worden gehanteerd van 0,9 boom per woning. Bij de

uitwerking van de inrichting van bouwfase 1a zijn vanwege de aangenomen motie meer bomen opgenomen dan in het exploitatieplan d.d. 23 juni 2011. In het inrichtingsplan van fase 1a zijn naar aanleiding van de motie meer bomen (36 stuks i.p.v. 19 stuks) opgenomen en is er meer groen gekomen (1.235 m² i.p.v. 1.131 m²). Tevens is beter zichtbaar groen opgenomen, namelijk meer opgaand groen in plaats van gras. Het is echter niet realiseerbaar om in bouwfase 1a uit te gaan van 0,9 boom per woning. Compensatie hiervan vindt in de rest van het plangebied plaats. In de grondexploitatieopzet is de kostenraming aangepast ten opzichte van het exploitatieplan “Hooghkamer 2011” met de norm welke voortvloeit uit de motie. Langs de wijkontsluitingsweg kunnen ca. 30 bomen worden toegevoegd. Ca. 23 bomen kunnen in de groene zones ten noorden van de Molentocht worden geplaatst en in de woonbuurten kunnen extra bomen worden geplaatst. Om de norm van 0,9 per woning te kunnen halen, dienen nog ca. 100 bomen extra te worden geplaatst. Dit is mogelijk door langs de wijkontsluitingsweg te kiezen voor een kleinere boom met een kortere plantafstand (40 bomen extra). Dit kan ook langs de Componistenlaan waardoor er 25 bomen extra kunnen worden gerealiseerd. Tot slot kunnen in het park meer bomen (35 stuks) worden ingepast. Aan de hand van de komende inrichtingsplannen van de openbare ruimte worden deze extra bomen ingepast.

3.1.8 Werken en werkzaamheden: bouwfase 2

In het bestemmingsplan “Hooghkamer 2011, 1e herziening” heeft bouwfase 2 deels een directe bestemming gekregen. Bouwfase 2 bestaat uit een vijftal kleinere deelontwikkelingen (2c, 2d, 2e, 2f en 2g). De delen met een directe bestemming zijn gelegen in bouwfase 2f en 2g.

Voor de kwaliteitseisen die worden gesteld aan de uit te voeren werkzaamheden wordt verwezen naar “Programma van Eisen voor woningbouwproject Hooghkamer” van de gemeente Teylingen. Voor alle werken geldt uitdrukkelijk dat, conform hetgeen is vastgelegd in dit Programma van Eisen, vooraf goedkeuring dient te worden gevraagd aan de gemeente.

Ontsluiting en overige verharding

In de onderstaande tekening staan de aan te leggen wegen, trottoirs en parkeervoorzieningen voor een deel van fase 2g aangegeven. De woonstraten zijn geelgekleurd, de trottoirs rood en de openbare parkeerplaatsen oranje. Het groen is plantsoen.



Fase 2g



Fase 2f

Waterhuishouding

Binnen fase 2 dient riolering te worden aangelegd. Deze zal aangesloten worden op het bestaande gemaal op de kruising Componistenlaan en de Mozartlaan. De nieuwe riolering zal onder de ventweg, welke is gelegen naast de Componistenlaan, worden aangelegd.

Bij de ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met het maaiveldniveau van de bestaande object aan de Jacoba van Beierenweg 102. Het nieuwe maaiveld van Hooghkamer is hoger. Er dienen maatregelen te worden getroffen die er zorg voor moeten dragen dat het bestaande kavel droog zal blijven.

Overige werkzaamheden

Voor zover dat volgt uit het rapport “Rapport betreffende verkennend en nader bodemonderzoek op de locatie Hooghkamer” d.d. 16 december 2010 is er ten aanzien van een aantal verdachte punten sprake van bodemverontreiniging. Deze locaties dienen functioneel te worden gesaneerd. Witteveen+Bos heeft tevens voor een gedeelte van het plangebied aanvullend onderzoek2 gedaan. Ter plaatse van het toekomstige geluidsscherm langs het spoortracé is, in opdracht van Prorail B.V., een verkennend milieukundig bodemonderzoek[3] conform de NEN 5740 uitgevoerd. Uit beide aanvullende onderzoeken blijkt dat er geen sprake is van extra kosten, waardoor de reeds in de exploitatieopzet opgenomen raming geen aanpassing behoeft. Tevens dienen de opstallen gesloopt te worden en de bestaande verharding te worden verwijderd.

3.2 Regels betreffende woningbouwcategorieën (artikel 6.13, tweede lid Wro en 6.2.10 Bro)

Het bestemmingsplan “Hooghkamer 2011” had deels een globaal karakter, namelijk voor de gronden die een uit te werken bestemming hadden. Bouwfase 1 en de hoofdinfrastructuur hadden wel directe bestemmingen. In het bestemmingsplan “Hooghkamer 2011, 1e herziening” wordt aan deel van de gronden in bouwfase 2 een directe bestemming gegeven.

[2] Witteveen+Bos, Aanvullend bodemonderzoek Hooghkamer hoofdinfra fase I en fase II Terra te Voorhout, d.d. 9 april 2013

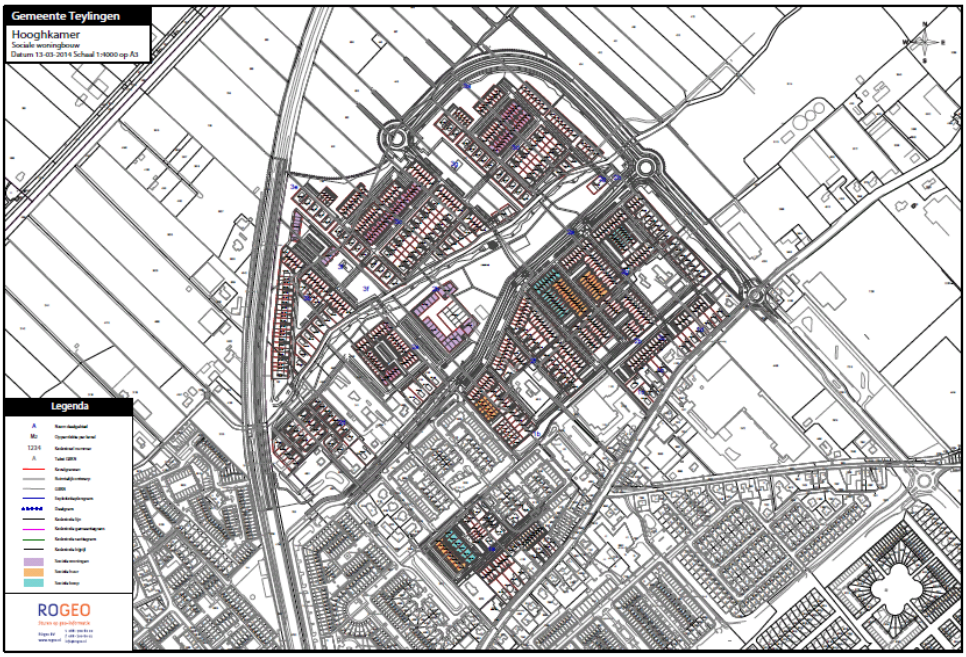
[3] Van der Helm Milieubeheer B.V., Verkennend milieuonderzoek Bodemonderzoek t.p.v. de spoorberm km 37.7 – 38.3 te Teylingen, d.d. 8 februari 2013

In het bestemmingsplan zijn voor het gehele plangebied, conform artikel 3.1 Wro, regels opgenomen voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Het gaat daarbij om minimale eisen. Van de woningbouw dient minimaal 30% sociale woningbouw te zijn. In onderstaand overzicht zijn per bestemming en per uitwerkingsgebied de minimale eisen (percentages) opgenomen. Deze percentages dienen afgezet te worden tegen het maximaal aantal woningen dat mogelijk wordt gemaakt door het bestemmingsplan. De daaruit volgende aantallen zijn ook opgenomen in onderstaande tabel.

Bestemming	Sociale woningbouw		Kavels voor particulier opdrachtgeverschap	
	percentage uit bestemmingsplan	Aantal in exploitatieplan	percentage uit bestemmingsplan	Aantal in exploitatieplan
Wonen -1	0,0%		0,11%	1
Wonen -2	4,3%	37	1,5%	13
Wonen -3	3,15%	27	0,0%	
Uwg -1	4,2%	36	0,9%	8
Uwg -2	2,45%	21	0,5%	5
Uwg -3	2,45%	21	0,35%	3
Uwg -4	0,0%		0,0%	
Uwg -5	11,5%	98	0,45%	4
Uwg -6	0,0%		0,8%	7
Uwg -7	2,0%	17	1,0%	9
Uwg -8	0,0%		0,0%	
	30,05%	**257**	**5,61%**	**50**

Op grond van het bepaalde in artikel 6.13, tweede lid Wro en 6.2.10 Bro worden in het exploitatieplan deze in het bestemmingsplan opgenomen regels nader uitgewerkt.

Op de onderstaande kaart, opgenomen als bijlage 5, is dwingend de exacte locatie en het aantal van de sociale woningbouw opgenomen. Op de kaart “Sociale woningbouw” is voor de gronden met een gedetailleerde bestemming onderscheid gemaakt tussen sociale huur- en koopwoningen. Voor de gronden met een uit te werken bestemming wordt dit onderscheid tussen sociale huur- en koopwoningen (nog) niet gemaakt.



Op de onderstaande kaart, opgenomen als bijlage 6, is dwingend de situering (en het aantal) van de kavels voor particulier opdrachtgeverschap opgenomen voor het gehele plangebied van Hooghkamer.



3.2.1 Differentiatie woningbouw

De gemeente wenst qua differentiatie in de woningbouw eveneens aansluiting te zoeken bij de Woonvisie, welke is vastgesteld op 5 juni 2008. In dit kader wordt verwezen naar hetgeen wordt gesteld in de Woonvisie in hoofdstuk 4.2, pagina 45 e.v. Hierin is onder meer opgenomen dat de gemeente geen woningen wenst te hebben die geen toekomstwaarde hebben. Daarnaast is opgenomen dat voldaan dient te worden aan de eisen uit het Dubo Plusrichtlijn (zie www.odwh.nl) en het Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw alsmede aan stedenbouwkundige, architectonische en sociale variatie, dit mede in aansluiting op de bestaande omgeving.

3.2.2 Sociale woningbouw in Hooghkamer

De gemeente heeft met een drietal in Teylingen werkzame woningcorporaties prestatieafspraken gemaakt omtrent de realisatie van sociale woningbouw, de zogenaamde prestatieafspraken Teylingen 2011-2014. De bedoelde drie woningcorporaties zijn:

- Stek;
- Vooruitgang;
- Warmunda.

In deze prestatieafspraken is vastgelegd dat de gemeente en de drie woningcorporaties ten doel hebben om de sociale woningbouw (huur en koop) te realiseren. Deze prestatieafspraken, hetgeen het beleid van de gemeente is, brengen met zich mee dat de drie woningcorporaties voorrang dienen te hebben bij de ontwikkeling van de sociale woningen en dus betrokken dienen te worden door marktpartijen. Het beleid van de gemeente is ook van toepassing bij de ontwikkeling van Hooghkamer en is onderdeel van de gesloten en nog te sluiten exploitatieovereenkomsten met marktpartijen actief in Hooghkamer.

Het bestemmingsplan geeft aan dat minimaal 30% van de 850 woningen in Hooghkamer sociale woningbouw dient te zijn, ofwel minimaal 255 sociale woningen. De locatie (situering) van deze sociale woningen binnen het plangebied van Hooghkamer is dwingend opgenomen op de kaart “Sociale woningbouw”. Deze kaart is

opgenomen als bijlage 5. Op deze kaart is een onderscheid gemaakt tussen sociale huur- en koopwoningen, althans voor zover het betreft de gronden met een gedetailleerde bestemming. Dit onderscheid (tussen sociale huur- en koopwoningen) is nog niet gemaakt bij de gronden die een uit te werken bestemming hebben. Indien en voor zover het gaat om sociale huurwoningen dan zijn de woningcorporaties gehouden om de sociale huurwoningen gedurende de handhavingstermijn als zodanig in stand te houden.

Het uitgangspunt bij de gronden met een uit te werken bestemming, is om de sociale woningbouw te realiseren in de vorm van sociale huurwoningen. De reden voor het uitgangspunt voor sociale huurwoningen is gelegen in het feit dat de gemeenteraad de wens heeft om te voorzien in betaalbare sociale huurwoningen, een en ander op basis van het regionale volkshuisvestingsbeleid.

Het uit de prestatieafspraken volgende beleid van de gemeente komt erop neer dat marktpartijen een inspanningsverplichting hebben om met één of meer van de drie lokale corporaties tot overeenstemming te komen over de verkoop van de gronden die zijn aangewezen voor sociale woningbouw. Het vertrekpunt voor de marktpartijen is dat de marktpartijen sociale woningen ontwikkelen en de woningen samen met de grond verkopen aan de toekomstige eigenaren.

De marktpartijen wordt gevraagd om verantwoording af te leggen aan de gemeente omtrent de stand van zaken en de voortgang van de besprekingen met de drie lokale corporaties. In het geval een marktpartij, na zich daartoe voldoende te hebben ingespannen, met geen van de drie lokale corporaties redelijkerwijs overeenstemming heeft kunnen bereiken over verkoop ten behoeve van sociale huurwoningen, dan wel sociale koopwoningen, zal de marktpartij aan de gemeente inhoudelijk en transparant (aan de hand van af te spreken meetbare criteria, financiële en kwalitatieve) verantwoording afleggen omtrent de redenen daarvan. Eerst nadat de gemeente en de marktpartij, na afstemming met de corporatie(s), gezamenlijk concluderen dat de marktpartij redelijkerwijs met geen van de drie lokale corporaties overeenstemming heeft kunnen bereiken, dan is het de marktpartij toegestaan met andere corporaties in het onderhavige verband afspraken te maken. Hierbij geldt wel dat de marktpartij niet onder gunstigere voorwaarden overeenstemming mag bereiken dan de drie lokale corporaties.

In het geval de marktpartij ook met andere corporaties geen overeenstemming weet te bereiken omtrent de realisatie van sociale huurwoningen en in tweede instantie sociale koopwoningen, dan wordt het de marktpartijen toegestaan om marktwoningen te realiseren, waarbij niet de verplichting bestaat om rekening te houden met de grens voor de sociale koopwoningen van € 201.000,-. De gemeente zal alvorens toestemming te geven een en ander wel met de betreffende corporatie(s) afstemmen.

De gemeente zal aan de hand van een aantal criteria toetsen in hoeverre de realisatie van de sociale woningbouw (en daarmee de inspanningsverplichting) al dan niet haalbaar was. De navolgende criteria zijn van belang:

1. Toetsing aan de eisen die volgen uit het bestemmingsplan en exploitatieplan;
2. Toetsing aan de technische eisen die in de Prestatieafspraken Teylingen 2011-2014 tussen de gemeente en de woningcorporaties. Het gaat om kwaliteitsafspraken m.b.t. nieuwbouw. De woningcorporaties dienen deze eisen te communiceren met de grondeigenaren.

De eisen uit het bestemmingsplan, exploitatieplan en de kwaliteitsafspraken zullen dienen te leiden tot een stichtingskostenopzet (inclusief de exploitatiebijdrage). Deze stichtingskostenopzet dient voor beide partijen (woningcorporatie en grondeigenaar) onderwerp van onderhandeling te zijn en dient voor beide partijen financieel haalbaar te zijn.

In de exploitatieopzet, voor zover het de nog uit te werken gebieden betreft, is rekening gehouden met het uitgangspunt dat de sociale woningbouw plaatsvindt in de vorm van sociale huurwoningen. In het geval sociale koopwoningen worden gerealiseerd, dan zal de bepaling van de hoogte van de exploitatiebijdrage rekening

worden gehouden met het feit dat niet een sociale huurwoning maar een sociale koopwoning wordt gerealiseerd.

Bijzondere situatie sociale koopwoningen
Een sociale koopwoning is gedefinieerd als koopwoning met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste het bedrag genoemd in artikel 26, tweede lid, onder g, van het Besluit beheer sociale huursector. In de gemeente wordt voor het bedrag aangesloten bij de in regionaal verband gemaakte afspraken. De grens bedraagt thans € 201.000,-. Naast de sociale koopwoningen die reeds dwingend in het exploitatieplan zijn opgenomen, kan het voorkomen dat sociale koopwoningen “spontaan” ontstaan. Dit is het geval indien een grondeigenaar/marktpartij besluit om een koopwoning in de markt aan te bieden met een V.O.N.-prijs die is gelegen beneden de grens voor een sociale koopwoning, ofwel een V.O.N.-prijs hanteert die lager is dan € 201.000,-, welke bovendien niet is gelegen op een voor sociale woningbouw aangewezen locatie. Indien dat het geval is dan dient de betreffende koopwoning als een sociale koopwoning te worden aangemerkt en is de handhavingstermijn ten aanzien van sociale koopwoningen van toepassing. In de eerst volgende herziening van het exploitatieplan zal de betreffende “spontaan ontstane” sociale koopwoning als sociale koopwoning worden opgenomen en zal deze sociale koopwoning bovendien gaan meetellen in het percentage van 30% sociale woningbouw.

3.2.3 Boetebeding (handhavingstermijn bij sociale woningbouw, artikel 1.1.1, onder d en e Bro en artikel 6.2.10, onder f Bro)

In het project Hooghkamer wordt voor zowel sociale huur- als koopwoningbouw een minimale handhavingstermijn opgenomen. Bij sociale koopwoningen is aan deze handhavingstermijn tevens een boetebeding gekoppeld. Het algemene uitgangspunt hierbij is dat de sociale huur- en koopwoningen door woningcorporaties worden gerealiseerd en dat deze verantwoordelijk zijn voor de handhavingstermijn.

Ten aanzien van sociale huurwoningen geldt een minimale termijn van 10 jaren conform hetgeen is bepaald in artikel 1.1.1., eerste lid, onder d van het Bro. Binnen deze termijn mag geen omzetting plaats vinden van sociale woningbouw naar de koopsector en tevens geen omzetting naar een vrije sector huurwoning.

Voor sociale koopwoningen geldt een handhavingstermijn van minimaal 5 jaar. Bij niet- of niet tijdige nakoming van deze termijn verbeurt de wederpartij, na ingebrekestelling en na verloop van de in deze ingebrekestelling genoemde termijn, ten behoeve van de gemeente, een onmiddellijk opeisbare boete van € 25.000,-- voor het eerste en tweede bewoningsjaar, € 18.000,-- voor het derde bewoningsjaar en € 12.000,-- voor het vierde en vijfde bewoningsjaar.

In paragraaf 3.2.3 van dit exploitatieplan is ingegaan op de inspanningsverplichting van de marktpartijen inzake sociale woningbouw. In het geval de marktpartij aan de inspanningsverplichtingen heeft voldaan een marktwoning mag realiseren dan geldt de handhavingstermijn in het geval de woning een lagere prijs heeft dan de grens van € 201.000,- voor een sociale koopwoning. Dit brengt met zich mee dat de woning niet mag worden aangeboden boven de prijs van de op dat moment geldende prijs voor een sociale koopwoning. De ontwikkelaar is verplicht dit op te nemen in de akte van levering. Middels een kettingbeding (van de koper van een sociale koopwoning naar een opvolgend koper) zal deze verplichting blijven bestaan, totdat de handhavingstermijn is afgelopen.

3.2.4 Eisen particulier opdrachtgeverschap (artikel 1.1.1, onder f Bro en artikel 6.2.10, onder a Bro)

De woningen voor particulier opdrachtgeverschap dienen in de vorm van vrijstaande woningen of twee-onder-een-kapwoningen te worden gerealiseerd. De omschrijving van het begrip in artikel 1.1.1, eerste lid, onder f Bro is van overeenkomstige toepassing. In het geval van particulier opdrachtgeverschap bij de realisatie van twee-onder-een-kapwoningen, dienen de burgers in beginsel georganiseerd te zijn als rechtspersoon of een overeenkomst te hebben.

In het bestemmingsplan “Hooghkamer 2011, 1e herziening” krijgen eigenaren van aaneengesloten kavels voor particulier opdrachtgeverschap meer mogelijkheden voor de inrichting/opdeling van hun kavels. Onder voorwaarden is het mogelijk om de twee-onder-een-kapwoningen te wijzigen in 1 of 2 vrijstaande woningen. In het bestemmingsplan wordt in de bouwregels een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Voor de inhoud daarvan wordt verwezen naar het bestemmingsplan “Hooghkamer 2011, 1e herziening”. Hierbij geldt voor de grondeigenaar wel als voorwaarde dat de totale exploitatiebijdrage van het gehele blok/bestemmingsvlak (W2) blijft staan. In het geval een grondeigenaar ervoor kiest om een perceel groter te maken dan 600 m², dan zal er geen sprake zijn van een aftopping op 600 m².

Artikel 6.2.10, onder a Bro geeft aan dat de regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onder d Wro mede betrekking kunnen hebben op het aantal en de situering van de percelen voor particulier opdrachtgeverschap. Deze zijn weergegeven op de kaart “Kavels voor particulier opdrachtgeverschap”, zie bijlage 6.

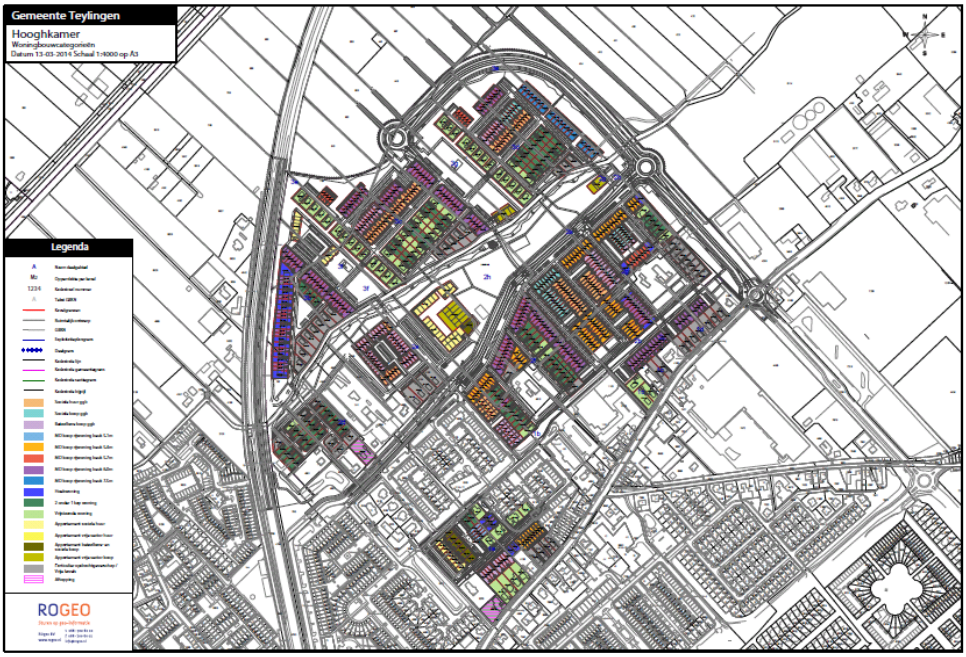
3.2.5 Boetebeding particulier opdrachtgeverschap (artikel 6.2.10, onder e Bro)

In het project Hooghkamer wordt voor kavels voor particulier opdrachtgeverschap een vervreemdingsverbod opgenomen.

Voor de kavels voor particulier opdrachtgeverschap geldt dat geen overeenkomst tot vervreemding van de kavel voor particulier opdrachtgeverschap mag worden gesloten en de voor de kavel verstrekte omgevingsvergunning niet mag worden overgedragen tot aan het moment van voltooiing van de bouw van de woning. Bij niet nakoming hiervan verbeurt de wederpartij, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van € 150.000,-.

3.2.6 Overzicht woningbouwcategorieën

Voor een overzicht van verschillende de woningcategorieën op kaart, wordt verwezen naar onderstaande kaart, welke tevens in bijlage 7 is opgenomen.



In het exploitatieplan zijn op basis van artikel 6.18, eerste lid Wro uitgiftecategorieën vastgesteld. Deze uitgiftecategorieën zijn gebaseerd op de geactualiseerde stedenbouwkundige plankaart, de woningbouwcategorieënkaart en de typologiekaart uit 2013 behorende bij het Stedenbouwkundige Plan van SVP d.d. 23 juni 2011. Deze uitgiftecategorieën zijn vastgesteld op de kaart “Woningbouwcategorieën”.

In het bestemmingsplan “Hooghkamer 2011, 1e herziening” hebben de Bouwfase 1, een deel van Bouwfase 2 en de hoofdinfrastructuur een directe bestemming. De overige gronden hebben nog een uit te werken bestemming. Voor de nog uit te werken gronden zal het Stedenbouwkundige Plan als referentie dienen voor de nog op te stellen uitwerkingsplannen.

Het exploitatieplan heeft voor de uit te werken gebieden in beginsel een globale inhoud. De gemeente zal de kaart “Woningbouwcategorieën” wel als toetsingskader gebruiken voor de nog op te stellen uitwerkingsplannen en daarmee gedetailleerde exploitatiegebieden. Met name zal dit gaan gelden voor de sociale woningen en de kavels voor particulier opdrachtgeverschap. Het aantal en de situering van de sociale woningen en kavels voor particulier opdrachtgeverschap zal bindend worden vastgelegd voor het gehele plangebied (inclusief de uit te werken gebieden). Afwijking daarvan is alleen mogelijk indien er zwaarwegende redenen zijn en de afwijking door de marktpartij afdoende wordt gemotiveerd en er stedenbouwkundig geen bezwaren bestaan. Indien dat het geval is, dan zullen de afwijkingen bij de uitwerking worden meegenomen.

3.3 Aanbesteding (artikel 6.2.9 Bro)

Artikel 6.2.9 Bro geeft aan dat de in artikel 6.13, tweede lid, onder c Wro bedoelde regels mede betrekking kunnen hebben op het in overeenstemming met de geldende aanbestedingsregels aanbesteden van de in het exploitatieplan voorziene werken en werkzaamheden.

Op de aanbesteding van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden is de Aanbestedingswet 2013 van toepassing, welke de gemeente ook volgt.

4 Exploitatie en exploitatieopzet

4.1 Tijdvak (artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten vierde Wro)

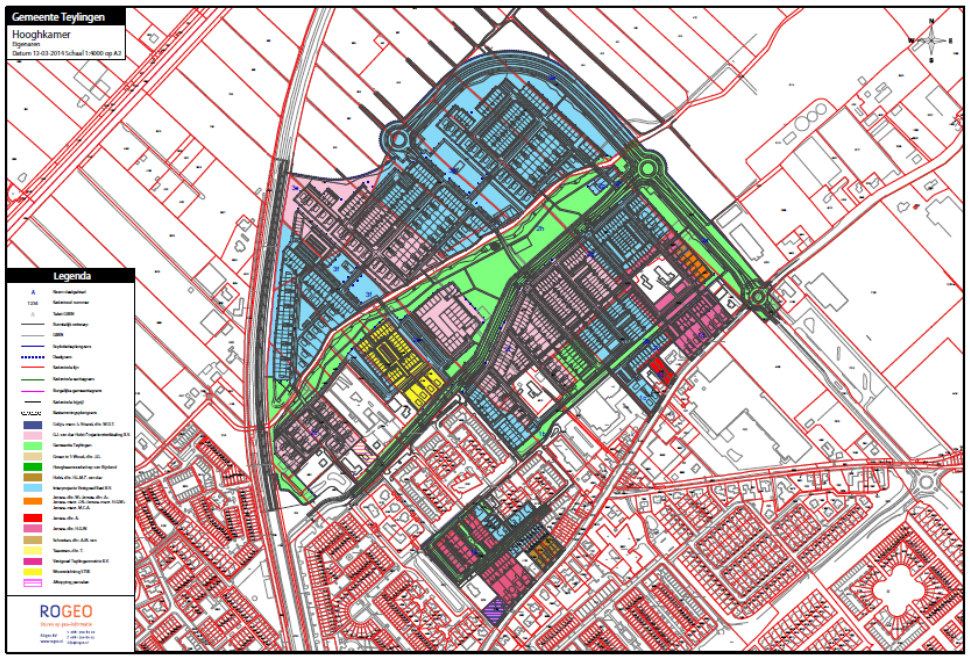
Het bestemmingsplan “Hooghkamer 2011” voorziet in een ontwikkeling van de gronden in een periode van maximaal 10 jaren. De periode waarin de exploitatie van de gronden zal plaats vinden, bedraagt naar verwachting circa 12 jaren, na de inwerkingtreding van het exploitatieplan op 7 oktober 2011. In deze periode is rekening gehouden met het feit dat de exploitatie en de afronding daarvan volgend is op de in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling.

4.2 Fasering (artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten vijfde Wro)

Het plangebied zal worden ontwikkeld vanuit het zuidelijk deel, te weten het deel dat is gelegen tussen het Offenbachpad en de Jacoba van Beierenweg in aansluiting op de bestaande bebouwing. Vervolgens zullen de plandelen langs de Jacoba van Beierenweg in ontwikkeling worden gebracht om het lint af te maken. Nadien zal fase 2 worden ontwikkeld, zijnde het deel van het plangebied gelegen tussen de Molentocht en de Dorpsvaart. Als laatste zal het deel van het plangebied worden ontwikkeld dat is gelegen ten noorden van de Molentocht.

De precieze fasering staat echter nog niet vast. De fasering van de ontwikkeling van deze woonwijk is afhankelijk van de ontwikkelingen in de markt en zal bij iedere herziening van het exploitatieplan en vaststelling van de uitwerkingsplannen nader worden bepaald. Ruimtelijke en functionele eisen spelen een rol bij de fasering. Een volgende fase kan niet eerder een aanvang hebben dan nadat minimaal voor 70% van de projectmatige woningen in de voorgaande fase een omgevingsvergunning is verleend. In uitzonderlijke gevallen kunnen burgemeester en wethouders hier bij de verlening van een omgevingsvergunning van afwijken.

In de onderstaande kaart wordt weergegeven waar de verschillende fasen (en de bijbehorende hoofdinfrastructuur) zich in het plan bevinden. Deze kaart is tevens opgenomen in bijlage 8.



Als de kaart vertaald wordt in tijdstippen dan ontstaat het onderstaande beeld.

Deelgebied	Bouwrijp maken incl. aanleg bouwwegen en riolering	Verlening omgevingsvergunning bouwen	Woonrijp maken
Hoofdinfrastructuur, Fase 1	Start vanaf 2011		
Hoofdinfrastructuur overig, Fase 2	Start vanaf 2013		
Hoofdinfrastructuur groen/park 2h, Fase 2	Start vanaf 2016		
Hoofdinfrastructuur, Fase 3	Start vanaf 2017		
Bouwfase 1a	Vanaf 2011	2011 - 2015	2012 - 2015
Bouwfase 1c en d	Vanaf 2012	2014 - 2017	2012 - 2017
Bouwfase 2	2013 - 2019	2014 - 2020	2013 - 2020
Bouwfase 3	2017 - 2019	2019 - 2023	2019 - 2023

De realisatie van de hoofdinfrastructuur zal moeten worden afgestemd op de realisatie van de bouwfasen. Het park kan namelijk eerst worden gerealiseerd indien het grootste deel van bouwfase 2 met name de randen langs het te realiseren park gereed zijn. Bij de realisatie van bouwfase 2 en 3 dient rekening te worden gehouden met de realisatie van het spoorscherm.

4.3 Exploitatieopzet (artikel 6.13, eerste lid, onder c Wro)

4.3.1 Algemeen

Voor het plan Hooghkamer is een exploitatieopzet gemaakt met alle relevante kosten en opbrengsten. De opzet kent de posten van verwerving, sloop, milieu(onderzoeks)kosten, bouwrijp maken, woonrijp maken, planontwikkelingskosten en bijkomende kosten, zoals opgenomen in de kostensoortenlijst van het Bro. Deze opzet is gekozen omdat deze wordt geacht een logische volgorde te zijn in de ontwikkeling van een plangebied. De verschillende kosten en opbrengsten zijn uitgezet in de tijd.

De exploitatieopzet heeft een resultaat op netto contante waarde per 1-1-2014 van € 1.253.999,-, op eindwaarde is dit € 1.768.890,-. Omdat sprake is van een minimaal sluitend plan kunnen alle kosten worden verhaald. De exploitatieopzet is opgenomen als bijlage 9.

Voor de exploitatieopzet gelden de volgende uitgangspunten:
- Prijspeil 1-1-2014;
- Rente 3,5% en de index voor kosten en opbrengsten 0% oplopend tot 2,5%;
- Looptijd exploitatie: 2011 – 2023.

De kosten en opbrengsten en het resultaat op de grondexploitatie zijn weergegeven in de volgende tabel.

Kosten	Bedrag
Inbrengwaarde	€ 20.191.922,-
Sloop en milieu	€ 1.006.951,-
Bouwrijp maken	€ 3.803.379,-
Woonrijp maken	€ 16.964.449,-
Buitenplanse kosten	€ 4.117.112,-
Planvoorbereidingskosten	€ 7.416.760,-
Bijkomende kosten	€ 1.113.312,-
Kosten nominaal	€ 54.613.886,-
Kosten geïndexeerd	€ 56.975.222,-
Kosten contant	€ 52.592.557,-
Opbrengsten	
Woningbouw (uit te geven)	€ 54.368.307,-
Woningbouw (uitgegeven)	€ 3.619.737,-
Voorzieningen	€ 90.000,-
Opbrengsten nominaal	€ 58.078.044,-
Opbrengsten geïndexeerd	€ 61.991.194,-
Opbrengsten contant	€ 53.846.556,-
Resultaat nominaal	€ 3.464.157,-
Resultaat geïndexeerd	€ 5.015.972,-
Rentekosten (nog te maken)	-€ 3.247.082,-
Resultaat eindwaarde	€ 1.768.890,-
Resultaat contante waarde	€ 1.253.999,-

4.3.2 Macroaftopping (artikel 6.16 Wro)

Op grond van het bepaalde in artikel 6.16 Wro mogen er niet meer kosten worden verhaald dan maximaal het bedrag van de opbrengsten. Op grond van artikel 6.16 Wro dienen voor die beoordeling de kosten te worden verminderd met de door de gemeente in verband met de exploitatie (te) ontvangen subsidies en bijdragen van derden.

Op netto contante waarde bedragen de totale opbrengsten circa € 53,8 miljoen. De totale kosten voor de ontwikkeling van het gehele gebied bedragen € 52,4 miljoen (contante waarde per 1 januari 2014). Er is geen sprake van subsidies of bijdragen van derden.

Het bovenstaande heeft tot gevolg dat nu de opbrengstpotentie hoger is dan de kosten, alle kosten voor verhaal in aanmerking komen.

5 Kosten en opbrengsten

Het uitgangspunt bij de raming van de kosten en opbrengsten is het hanteren van marktconforme eenheidsprijzen. De inbrengwaarde van de gronden is gebaseerd op een onafhankelijk taxatie d.d. 22 januari 2014. De grondprijzen zijn gebaseerd op een residuele grondwaardebepaling, mede ondersteund door een onafhankelijk woningmarktonderzoek, update d.d. augustus 2013. Omdat er nog geen duidelijkheid is inzake de eventuele toekomstige toekenning van subsidies, is hiermee geen rekening gehouden in de exploitatieberekeningen.

In bijlage 10 is een overzicht van alle onderzoeken opgenomen die gebruikt zijn ten behoeve van het opstellen van het exploitatieplan “Hooghkamer 2011” zoals gewijzigd (na tussenuitspraak) d.d. 2 september 2013 en de onderzoeken die zijn gebruikt ten behoeve van het opstellen van het exploitatieplan “Hooghkamer 2011, 1e herziening”. Deze kunnen door de belanghebbenden als bedoeld in artikel 8.2, vierde lid Wro, bij de gemeente worden opgevraagd.

5.1 De raming van de kosten (artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten eerste en tweede Wro)

5.1.1 Inbrengwaarden (artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten eerste Wro, artikel 6.13, vijfde lid Wro en artikel 6.2.3 Bro)

De inbrengwaarden van de gronden zijn ten behoeve van de herziening van het exploitatieplan opnieuw getaxeerd door een onafhankelijke deskundige, te weten Overwater Grondbeleid Adviesbureau B.V. te Strijen d.d. 22 januari 2014. Het taxatierapport is opgenomen als bijlage 11 bij dit exploitatieplan. In het taxatierapport is tevens rekening gehouden met een post “Vrijmaken van gronden van rechten/bijkomende kosten”. Aangezien het verstrekken van meer gedetailleerde informatie over deze kostensoort niet opweegt tegen de economische of financiële belangen van de gemeente richting de eigenaren in het plangebied, zijn deze gegevens opgenomen in een vertrouwelijke oplegnotitie. Deze is opvraagbaar bij de gemeente, maar alleen voor de eigen grondpositie. De inbrengwaarden van de nog niet uitgegeven gronden voor de herziening van onderhavig exploitatieplan zijn getaxeerd op een bedrag van € 12.896.941,-.

Op grond van artikel 6.13, vijfde lid Wro dient de inbrengwaarde van de gronden te worden vastgesteld overeenkomstig het bepaalde in de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet. Uitzondering daarop zijn de gronden welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven. De inbrengwaarde van deze gronden is gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet. Een deel van de gronden is, dan wel zal worden, verworven op basis van de onteigeningswet. Bij dit deel van de gronden is de inbrengwaarde derhalve gelijk aan de schadeloosstelling op basis van de onteigeningswet. Het betreft de gronden die in de onteigening zijn betrokken.

Artikel 6.2.3 Bro bepaalt dat tot de raming van de inbrengwaarde van de gronden kunnen behoren de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen en kabels en leidingen. In het geval van Hooghkamer is hiermee geen rekening gehouden bij de raming van de inbrengwaarde van de gronden. In de toelichting zal hierop nader worden ingegaan.

Op grond van het bepaalde in artikel 6.2.3, onder c Bro, worden tot de kosten als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten eerste Wro tevens gerekend de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten. Hieronder worden tevens begrepen de deskundigenkosten die door de gemeente moeten worden gemaakt/vergoedt in het geval er sprake is van minnelijk verwerving. Deze kosten zijn door de taxateur geraamd op € 156.419,-. In de exploitatieopzet is een bedrag opgenomen van € 122.500,- bij de bijkomende kosten. De reden voor het opnemen

van een lager bedrag in de exploitatieopzet is gelegen in het feit dat in het bedrag van de taxateur een bedrag ter grootte van € 33.919,- is opgenomen welke in de exploitatieopzet reeds is opgenomen bij de reeds afgetrokken inbrengwaarde. Het bedrag van € 33.919,- heeft betrekking op een tweetal aankopen door de gemeente waarbij de gebruikswaarde hoger lag dan de complexwaarde van deze gronden.

In de actualisatie van de taxatie zijn de inbrengwaarden van de gronden opgenomen die in de 1e herziening van het exploitatieplan nog niet als gerealiseerd/uitgegeven dienen te worden beschouwd. De gronden worden als gerealiseerd/uitgegeven beschouwd in de navolgende situaties. Hiervoor is het taxatierapport inbrengwaarde van toepassing welke behoort bij het exploitatieplan “Hooghkamer 2011” d.d. 23 juni 2011.

Gronden/handelingen	Moment vastzetten
Grond t.b.v. de openbare ruimte die reeds in bezit was bij de gemeente	Deze gronden worden vastgezet bij de start van het bouwrijp maken. De reden daarvoor is gelegen in het feit dat de gemeente op dat moment de werken heeft aanbesteed en de opdracht heeft gegund en op dat moment feitelijk ook weet wat de gemaakte kosten zijn.
Grond t.b.v. de openbare ruimte die de gemeente aankoopt.	Deze gronden worden vastgezet op het moment van levering van de gronden. Immers op dat moment gaat het eigendom over en zal de gemeente de koopsom van de gronden dienen te voldoen.
Gronden t.b.v. de openbare ruimte die in handen is van de ontwikkelaars en die op basis van zelfrealisatie door de ontwikkelaars worden gerealiseerd.	Deze gronden worden vastgezet bij de verlening van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van de werken en werkzaamheden, indien en voor zover deze gronden zijn betrokken in de aanvraag voor de omgevingsvergunning. De reden daarvoor is gelegen in het feit dat bij de verlening van de omgevingsvergunning een financiële bijdrage is verschuldigd aan de gemeente waarbij rekening wordt gehouden met de aftrek van de inbrengwaarde. Op dat moment is namelijk aan de verplichtingen voldaan. Indien en voor zover deze gronden geen deel uitmaken van de aanvraag voor de omgevingsvergunning, dan worden deze gronden vastgezet op de datum die partijen overeen zijn gekomen.
Gronden die uitgeefbaar zijn.	Deze gronden worden vastgezet bij de verlening van de omgevingsvergunning. Immers op dat moment dient de exploitatiebijdrage t.a.v. die gronden aan de gemeente te worden voldaan en in de berekening van de exploitatiebijdrage wordt ook rekening gehouden met de datum van verlening van de omgevingsvergunning. Het is dan ook logisch om de bijdrage aan de kosten en de inbrengwaarde van de gronden op datzelfde moment vast te zetten.

De totale inbrengwaarde van de gronden bedraagt € 20.191.922,-. Dit bedrag is opgebouwd uit de inbrengwaarde van de uitgegeven/gerealiseerde gronden, zijnde € 7.294.981,22,- en de inbrengwaarde van de nog niet uitgegeven/gerealiseerde gronden, zijnde € 12.896.941,-.

5.1.2 Totale kosten

In de onderstaande tabel zijn de totale kosten opgenomen, bestaande uit de inbrengwaarden van de gronden en de overige kostensoorten. In de toelichting zullen de kostensoorten nader worden gespecificeerd. De verschillende posten zijn gebaseerd op marktconforme eenheidsprijzen.

Kostensoort	kosten
Inbrengwaarde	€ 20.191.922.,-
Sloop- en milieukosten	€ 1.006.951,-
Bouwrijp maken	€ 3.803.379,-

Woonrijp maken	€ 16.964.499,-
Buitenplanse kosten	€ 4.117.112,-
Plankosten	€ 7.416.760,-
Bijkomende kosten	€ 1.113.312,-
Totaal	**€ 54.613.886,-**

5.1.3 Percentage gerealiseerde kosten (artikel 6.2.8 Bro)

Tot aan de vaststelling van het exploitatieplan had de gemeente reeds een aantal kosten gemaakt. Na de vaststelling van het exploitatieplan “Hooghkamer 2011” d.d. 23 juni 2011, gewijzigd vastgesteld op 2 september 2013 tot en met de vaststelling van de herziening zijn er ook kosten gemaakt. Deze kosten hebben betrekking op:

- Het verwerven van gronden t.b.v. de hoofdinfrastructuur en de secundaire infrastructuur in bouwfase 1a;
- De gerealiseerde persleiding;
- Kosten voor onderzoeken en de bijbehorende ambtelijke begeleiding;
- Rentekosten;
- De boekwaarde van de plankosten van de jaren 2010, 2011, 2012 en 2013;
- Het bouwrijp- en woonrijp maken van een deel van Bouwfase 1a en 1c;
- Kosten voor planschade.

Kostensoort	**Gerealiseerde kosten**
Inbrengwaarde	€ 7.294.981,-
Sloop- en milieukosten	€ 110.607,-
Bouwrijp maken	€ 554.820,-
Woonrijp maken	€ 606.906,-
Buitenplanse kosten	€ 2.211.421,-
Plankosten	€ 3.821.203,-
Bijkomende kosten	€ 764.648,-
Totaal	**€ 15.364.586,-**

Het percentage gerealiseerde kosten bedraagt 28,13%, zijnde de gemaakte kosten à € 15.364.586,- afgezet tegen de totale te maken kosten à € 54.613.886,- (nominaal).

In bijlage 12 is een kaart opgenomen waarop is aangeven welke gronden bouwrijp zijn gemaakt.



In bijlage 13 is een kaart opgenomen waarop is aangegeven welke gronden woonrijp zijn gemaakt.



5.2 De raming van de opbrengsten (artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten derde Wro)

De opbrengsten zijn geraamd op basis van de marktwaarde (uitgifteprijs) van de uitgeefbare gronden, alsmede de voor de ontwikkeling ter beschikking gestelde subsidies en bijdragen van derden.

In onderstaande tabel zijn de totale opbrengsten opgenomen.

Woningbouwcategorie	Aantal m²	Opbrengstpotentie per m²	Totale opbrengstpotentie
Woningbouw (uit te geven)			
Sociale huur grondgebonden	8.967	€ 152	€ 1.360.000
Sociale koop grondgebonden	4.100	€ 454	€ 1.859.747
Betaalbare koop grondgebonden	8.607	€ 413	€ 3.556.293
Middelduur koop rijwoning beuk 5,1m	547	€ 444	€ 242.852
Middelduur koop rijwoning beuk 5,4m	8.926	€ 453	€ 4.045.962
Middelduur koop rijwoning beuk 5,7m	1.928	€ 635	€ 1.223.800
Middelduur koop rijwoning beuk 6,0m	22.100	€ 508	€ 11.234.885
Middelduur koop rijwoning beuk 7,5m	3.242	€ 605	€ 1.962.885
Hoekwoningen	4.375	€ 338	€ 1.480.305
2^1kap woningen	18.591	€ 319	€ 5.935.405
Vrijstaande woningen	17.982	€ 401	€ 7.202.833
Appartementen sociale huur	11.430	€ 167	€ 1.905.000
Appartementen sociale koop	2.750	€ 422	€ 1.159.898
Appartementen betaalbare koop	1.065	€ 376	€ 400.247
Appartementen vrije sector huur			
Appartementen vrije sector koop	6.507	€ 223	€ 1.452.286
Kavels particulier opdrachtgeverschap	20.561	€ 455	€ 9.345.909
Sociale voorzieningen			
Sociale voorzieningen	600	€ 150	€ 90.000
Woningbouw (uitgegeven)			
Sociale huur grondgebonden			
Sociale koop grondgebonden			
Betaalbare koop grondgebonden	1.584	€ 339	€ 536.287
Middelduur koop rijwoning beuk 5,1m			
Middelduur koop rijwoning beuk 5,4m	1.304	€ 411	€ 536.403
Middelduur koop rijwoning beuk 5,7m			
Middelduur koop rijwoning beuk 6,0m	158	€ 590	€ 93.230
Middelduur koop rijwoning beuk 7,5m			
Hoekwoningen	851	€ 402	€ 341.756
2^1kap woningen			
Vrijstaande woningen	3.422	€ 449	€ 1.537.363
Appartementen sociale huur			
Appartementen sociale koop			
Appartementen betaalbare koop			
Appartementen vrije sector huur			
Appartementen vrije sector koop			
Kavels particulier opdrachtgeverschap	600	€ 550	€ 330.000
Rente			
Saldo rente over uitgegeven gronden			€ 244.699
TOTAAL			**€ 58.078.044**

5.2.1 Gerealiseerde opbrengsten

De ontwikkeling en realisatie van het plangebied heeft inmiddels een aanvang genomen. De gemeente heeft in bouwfase 1a reeds een aantal omgevingsvergunningen verleend en zijn er exploitatiebijdragen aan de gemeente voldaan. In het kader van de exploitatie dienen gronden waarbij en de omgevingsvergunning is verleend en daadwerkelijk de exploitatiebijdrage is betaald als uitgegeven te worden beschouwd. De gronden waar het om gaat zijn opgenomen op de onderstaande kaart “Uitgegeven gronden”, welke kaart is opgenomen als bijlage 14. In het geval van de uitgeefbare gronden worden deze als gerealiseerd beschouwd indien de omgevingsvergunning door de gemeente is verleend.



In onderstaande tabel is opgenomen hoeveel m² uitgeefbaar per bouwfase reeds zijn uitgegeven. De appartementen en de sociale voorzieningen worden weergegeven in m² bvo.

Woningbouwcategorie	Bouwfase 1
Betaalbare koop grondgebonden	1.584 m²
Middelduur koop rijwoning beuk 5,4m	1.304 m²
Middelduur koop rijwoning beuk 6,0m	158 m²
Hoekwoningen	851 m²
Vrijstaande woningen	3.422 m²
Kavels particulier opdrachtgeverschap	600 m²

6 Resultaat, toerekening en exploitatiebijdragen

6.1 Omvang kostenverhaal en resultaat (artikel 6.16 Wro)

Indien in een exploitatieplan het bedrag van de aan de exploitatie verbonden kosten, verminderd met de door de gemeente in verband met die exploitatie ontvangen of te ontvangen subsidies en bijdragen van derden, hoger is dan het in het exploitatieplan opgenomen bedrag van de opbrengsten van die exploitatie, kan de gemeente die kosten slechts verhalen tot maximaal het bedrag van die opbrengsten.

Op basis van de exploitatieopzet hebben de kosten een contante waarde van € 52.592.557,-, prijspeil 1 januari 2014 en de opbrengsten een contante waarde van € 53.846.556,-, prijspeil 1 januari 2014. Er is geen sprake van een subsidie of bijdrage van derden. Het saldo bedraagt derhalve op contante waarde € 1.253.999,-, prijspeil 1 januari 2014.

De contante waarde van de opbrengsten zijn hoger dan de contante waarde van de kosten, zodat de kosten van het plan voor 100% verhaald kunnen worden op de ontwikkelende partijen (grondeigenaren).

6.2 Toerekening kosten o.b.v. de artikelen 6.18, 6.16 en 6.19 Wro

De gronden gelegen in het exploitatiegebied zijn in handen van diverse eigenaren. Met een deel van deze eigenaren heeft de gemeente inmiddels posterieure grondexploitatieovereenkomsten kunnen sluiten. Voor de berekening van de kosten en opbrengsten, maar ook bij het bepalen van de exploitatiebijdrage (middels de toerekening van de kosten aan de grondeigenaren) dient van de fictie te worden uitgegaan dat het exploitatiegebied in zijn geheel in exploitatie wordt genomen.

6.2.1 Toerekening van de kosten op basis van artikel 6.18 en 6.16 Wro

De toerekening van de kosten aan de gronden binnen het plangebied van Hooghkamer vindt plaats op basis van het bepaalde in artikel 6.18 Wro. Dit artikel geeft in een vijftal stappen aan hoe de toerekening van de verhaalbare kosten aan de uit te geven gronden dient plaats te vinden. In de toelichting zullen de gevolgde stappen nader worden toegelicht.

In het exploitatieplan zijn 18 uitgiftecategorieën vastgesteld. Per onderscheiden categorie dient een basiseenheid te worden vastgesteld, bij voorkeur dient dezelfde basiseenheid voor alle categorieën gelijk te zijn. Per onderscheiden categorie grondgebonden woningen is de basiseenheid vastgesteld op 1 m² uitgeefbaar. Per onderscheiden categorie gestapelde bouw is de basiseenheid vastgesteld op 1 m² bruto vloeroppervlakte (bvo). De basiseenheden worden vervolgens vermenigvuldigd met een per categorie vastgestelde gewichtsfactor. De gewichtsfactor geeft de verhouding tussen de opbrengstpotentie van de vastgestelde uitgiftecategorieën ten opzichte van elkaar aan. De gewichtsfactor is de verhouding van de netto contante waarde van de uitgifteprijs per basiseenheid afgezet tegen de netto contante waarde van een gekozen basiscategorie. In het geval van Hooghkamer is als basiscategorie gekozen de uitgiftecategorie sociale voorzieningen, omdat deze de laagste uitgifteprijs heeft. De vermenigvuldiging van de basiseenheid met de gewichtsfactor geeft een gewogen eenheid per categorie. In de toelichting zal daar nader op worden ingegaan in paragraaf 6.2. Het resultaat van de vermenigvuldiging van de basiseenheden en de gewichtsfactor is dat gewogen eenheden worden vastgesteld. De gewogen eenheden worden vervolgens bij elkaar opgeteld. Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid is het ten hoogste verhaalbare bedrag, bedoeld in artikel 6.16 Wro, gedeeld door het totaal aantal gewogen eenheden.

In onderstaande tabel is de berekening van het aantal gewogen eenheden opgenomen.

Uitgiftecategorie art. 6.18 lid 1 Wro	Basiseenheid art. 6.18 lid 2 Wro	Uitgifteprijs per basiseenheid CW	Gewichts Factor* art. 6.18 lid 3 Wro	Totaal basiseenheden	Gewogen eenheden art. 6.18 lid 3 Wro
Sociale huur grondgebonden	m² kaveloppervlakte	€ 139,85	1,0232	8.967	9.174,89
Sociale koop grondgebonden	m² kaveloppervlakte	€ 429,95	3,1456	4.100	12.897,13
Betaalbare koop grondgebonden	m² kaveloppervlakte	€ 375,45	2,7469	10.191	27.993,95
Middelduur koop rijwoning beuk 5,1m	m² kaveloppervlakte	€ 429,02	3,1388	547	1.716,94
Middelduur koop rijwoning beuk 5,4m	m² kaveloppervlakte	€ 434,62	3,1798	10.230	32.529,04
Middelduur koop rijwoning beuk 5,7m	m² kaveloppervlakte	€ 584,21	4,2742	1.928	8.240,75
Middelduur koop rijwoning beuk 6,0m	m² kaveloppervlakte	€ 468,29	3,4262	22.258	76.259,74
Middelduurkoop rijwoning beuk 7,5m	m² kaveloppervlakte	€ 535,86	3,9205	3.242	12.710,25
Hoekwoningen	m² kaveloppervlakte	€ 322,20	2,3573	5.226	12.319,37
2^1kap woningen	m² kaveloppervlakte	€ 293,54	2,1476	18.591	39.926,06
Vrijstaande woningen	m² kaveloppervlakte	€ 376,04	2,7512	21.404	58.887,37
Appartementen sociale huur	m² bvo	€ 153,47	1,1228	11.430	12.833,78
Appartementen sociale koop	m² bvo	€ 398,74	2,9173	2.751	8.024,11
Appartementen betaalbare koop	m² bvo	€ 362,89	2,6550	1.066	2.829,71
Appartementen vrije sector huur	m² bvo		-	-	-
Appartementen vrije sector koop	m² bvo	€ 204,23	1,4942	6.508	9.723,95
Kavel particulier opdrachtgeverschap	m² kaveloppervlakte	€ 423,06	3,0953	21.161	65.498,60
Sociale voorzieningen	m² bvo	€ 136,68	1,0000	600	600,00
TOTAAL				**150.199**	**392.165,66 Art. 6.18 lid 4 Wro**

In artikel 6.18, vijfde lid Wro staat aangegeven dat het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid is het ten hoogste verhaalbare bedrag, als bedoeld in artikel 6.16 Wro, gedeeld door het totaal aantal gewogen eenheden.

Artikel 6.16 Wro geeft aan dat de gemeente slechts de kosten kan verhalen tot maximaal het bedrag van de opbrengsten. In het geval van Hooghkamer zijn de totale kosten € 52.592.557,-, netto contant op 1 januari 2014 en de totale opbrengsten bedragen € 53.846.556,- netto contant op 1 januari 2014. Nu de opbrengsten hoger zijn dan de kosten, kan de gemeente de kosten volledig verhalen.

Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid, als bedoeld in artikel 6.18, vijfde lid Wro, wordt verkregen door het totaal aan te verhalen kosten € 52.592.557,14 netto contant op 1 januari 2014 te delen door het totaal aantal gewogen eenheden, zijnde 392.165,66. Het verhaalbare per gewogen eenheid bedraagt derhalve € 134,11, netto contant op 1 januari 2014.

In de toelichting wordt een en ander per stap nader uitgelegd.

6.2.2 Toerekening van de kosten naar de eigenaren o.b.v. artikel 6.19 Wro

Op grond van artikel 6.19 Wro wordt de per omgevingsvergunning verschuldigde bruto exploitatiebijdrage berekend door het aantal gewogen eenheden en gedeeltes van eenheden, dat in het exploitatieplan is toegedeeld aan de in de vergunningaanvraag bedoelde gronden, dan wel indien dat tot een hoger aantal leidt, het aantal gewogen eenheden dat is opgenomen in de vergunningaanvraag, te vermenigvuldigen met het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid. De netto exploitatiebijdrage is de bruto exploitatiebijdrage verminderd met:

1. de inbrengwaarde van de in de vergunningaanvraag bedoelde gronden, geraamd overeenkomstig de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet voor zover deze niet volgens het exploitatieplan buiten het kostenverhaal blijven;
2. de kosten die in verband met de exploitatie van de betreffende gronden door de aanvrager zijn gemaakt, welke kosten voor de berekening van het te verhalen bedrag niet hoger kunnen zijn dan de raming van die kosten in het exploitatieplan.

Het is op voorhand niet aan te geven welke omgevingsvergunningen de grondeigenaren zullen indienen zodat alleen de totale exploitatiebijdrage per eigenaar is aan te geven. In de toelichting zullen de resultaten per eigenaar inzichtelijk worden gemaakt, zodat de betreffende eigenaren kunnen zien wat hun totale exploitatiebijdrage over het gehele plangebied van Hooghkamer is. De exploitatiebijdrage zal tevens per bouwfase inzichtelijk worden gemaakt.

7 Regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan:

- Aanbestedingsregels: Inkoop en aanbestedingsregels van de gemeente Teylingen en de Europese aanbestedingsregels inzake de aanbesteding van werken en diensten zoals ze gelden op het moment van uitvoering en de Aanbestedingswet 2013;
- Bestemmingsplan: Het bestemmingsplan “Hooghkamer 2011, 1e herziening” van de gemeente Teylingen vervat in de plankaart (verbeelding) en regels en vergezeld van een toelichting;
- Bouwen: het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;
- Bouwweg: Een weg met een al dan niet tijdelijk karakter ten behoeve van het ontsluiten van het bouwterrein voor bouwverkeer;
- Eigenaar: De rechthebbende van een eigendom zoals die staat ingeschreven in het kadaster;
- Exploitatiegebied: Het gebied dat is omvat door de exploitatiegrens;
- Exploitatiegrens: De grens van het exploitatiegebied zoals weergegeven in Bijlage 1 van dit Exploitatieplan;
- Fasering: Ontwikkeling van het plangebied in de tijd zoals opgenomen in paragraaf 3.2 van dit exploitatieplan;
- Gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- Particulier opdrachtgeverschap: situatie dat de burger of een groep van burgers– in dat laatste geval georganiseerd als rechtspersoon zonder winstoogmerk of krachtens een overeenkomst – tenminste de economische eigendom verkrijgt en volledige zeggenschap heeft over en verantwoordelijkheid draagt voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de eigen woning;
- Plan: bestemmingsplan “Hooghkamer 2011“ en “Hooghkamer 2011, 1e herziening” van de Gemeente Teylingen;
- Plankaart: de analoge verbeelding van het GML-bestand NL.IMRO.1525.BP2013VHT07003-0401;
- Programma van eisen: de eisen en randvoorwaarden zoals omschreven in het “Programma van Eisen voor woningbouwproject Hooghkamer” d.d. 3 mei 2011 geactualiseerd op 21 maart 2013;
- Sociale huurwoning: huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor ten minste tien jaar na ingebruikname is verzekerd;
- Sociale koopwoning: koopwoning met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste het bedrag genoemd in artikel 26, tweede lid, onder g, van het Besluit beheer sociale huursector, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor een in de verordening vastgesteld tijdvak van ten minste een jaar en ten hoogste tien jaar na ingebruikname is verzekerd; Werk: een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde;
- Wet ruimtelijke ordening: Wet van 20 oktober 2006, houdende nieuwe regels omtrent de ruimtelijke ordening (Wet ruimtelijke ordening), inclusief de invoeringswet Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, Eerste Kamer, 319 53, A.

Artikel 2

1. Het is verboden de werken en werkzaamheden uit te voeren in strijd met de bepalingen en eisen van het exploitatieplan;
2. Het is verboden de werken en werkzaamheden uit te voeren in strijd met de bepalingen en eisen van het “Programma van Eisen” van de gemeente Teylingen;
3. Overtreding wordt aangemerkt als strafbaar feit.

Artikel 3
De toerekening van de te verhalen kosten aan de verschillende eigenaren geschiedt op basis van het aantal gewogen eenheden dat in het exploitatieplan is toebedeeld aan de gronden, een en ander conform de stappen als bedoeld in artikel 6.18 Wro en de in artikel 6.19 Wro opgenomen berekening van de exploitatiebijdrage.

Artikel 4
1. Het (ontwerp)bestek voor de uitvoering van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van de nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte, dienen ter goedkeuring te worden ingediend bij de gemeente Teylingen (zie hiervoor het “Programma van Eisen”);
2. Voor de termijn waarin de gemeente Teylingen zal beslissen wordt verwezen naar het “Programma van Eisen”;
3. Aan het goedkeuringsbesluit kunnen voorwaarden verbonden worden met betrekking tot de in het eerste lid genoemd activiteiten.

Artikel 5
1. Op de werken en werkzaamheden zijn de aanbestedingsregels van toepassing.
2. Een Plan van Aanpak voor de aanbesteding van aanbestedingsplichtige werken en werkzaamheden dient ter goedkeuring te worden ingediend bij de gemeente Teylingen.

Artikel 6
1. De uitvoering van werken en werkzaamheden vindt plaats onder toezicht van een door burgemeester en wethouders aan te wijzen toezichthouder;
2. Na de start van de aanleg van werken en werkzaamheden heeft de toezichthouder te allen tijde toegang tot het bouwterrein;
3. De aanwijzingen van de toezichthouder dienen te worden opgevolgd.

Artikel 7
1. Het is verboden werken of werkzaamheden uit te voeren in strijd met de fasering en tijdvak zoals opgenomen in het exploitatieplan;
2. Het is verboden te handelen in strijd met of in afwijking van de in het exploitatieplan opgenomen locatie-eisen.
3. Het is verboden te handelen in strijd met of in afwijking van de regels van het exploitatieplan;
4. Het is verboden werken of werkzaamheden uit te voeren, totdat voor de betreffende gronden een uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b. Wro in werking is getreden.

Artikel 8
Burgemeesters en wethouders kunnen van de verbodsbepalingen opgenomen in dit exploitatieplan en de regels, na een daartoe gedaan verzoek, afwijken bij de verlening van een omgevingsvergunning, indien en voor zover daarmee geen afbreuk wordt gedaan aan de goede werking van het bestemmingsplan en het exploitatieplan, en mits belangen van derden daardoor niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 9
Op de voorbereiding van een besluit tot het afwijken van de regels en verbodsbepalingen van dit plan is de volgende procedure van toepassing:
1. Het ontwerpbesluit tot het afwijken bij de verlening van de omgevingsvergunning ligt gedurende tenminste 4 weken in het gemeentehuis voor eenieder ter inzage;
2. Burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging van het ontwerpbesluit tevoren bekend in één of meer dag-, nieuws- en huis-aan-huis-bladen die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze;
3. De bekendmaking houdt in de bevoegdheid van de belanghebbenden tot het naar keuze schriftelijk of mondeling indienen van zienswijzen bij burgemeester en wethouders tegen het ontwerpbesluit gedurende de onder 1 genoemd termijn;
4. Burgemeester en wethouders delen aan hen, die een zienswijze hebben ingediend, de beslissing daarover mede.

Artikel 10
Het handelen in strijd met verbodsbepalingen van dit exploitatieplan en de regels is een strafbaar feit als bedoeld in de Wet economische delicten.

Artikel 11
De kaart van het exploitatiegebied maakt een onverbrekelijk onderdeel uit van dit Exploitatieplan.

Artikel 12
Deze regels kunnen worden aangehaald onder de titel “Regels exploitatieplan Hooghkamer 2011, 1e herziening”.

8 Slotbepaling

Dit exploitatieplan kan worden aangehaald als exploitatieplan “Hooghkamer 2011, 1e herziening”.

TOELICHTING

1 Aanleiding

Artikel 6.2.11, onder b Bro geeft aan dat een exploitatieplan vergezeld dient te gaan van een toelichting waarin onder meer is opgenomen een toelichting op de functie van het exploitatieplan. Onderstaand wordt ingegaan op de functie van het exploitatieplan.

De gemeente Teylingen is voornemens om in het gebied Hooghkamer te Voorhout een woningbouwlocatie te ontwikkelen. Deze ontwikkeling vindt in fasen plaats. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken heeft de gemeenteraad op 23 juni 2011 het bestemmingsplan “Hooghkamer 2011” vastgesteld. Op grond van de regeling, opgenomen in artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeente verplicht vast te stellen. Deze verplichting geldt op grond van artikel 6.12, tweede lid Wro niet als het kostenverhaal van de ontwikkelingen anderszins is verzekerd of er geen locatie-eisen dan wel geen eisen inzake een tijdvak dan wel fasering nodig zijn.

In het geval van het plan Hooghkamer had de gemeente ten tijde van de eerste vaststelling van het exploitatieplan op 23 juni 2011 niet met alle betrokken eigenaren exploitatieovereenkomsten gesloten. Om die reden was het kostenverhaal van de ontwikkeling niet volledig anderszins verzekerd. Bovendien achtte de gemeente het noodzakelijk, dat locatie-eisen werden gesteld en dat de fasering van de ontwikkeling/realisatie werd geregeld. Hierbij wordt opgemerkt dat in de nadien gesloten posterieure grondexploitatieovereenkomsten is opgenomen dat de exploitatiebijdrage wordt berekend aan de hand van het op dat moment geldende exploitatieplan.

De gemeente had om bovenstaande redenen gelijktijdig met het bestemmingsplan op 23 juni 2011 het exploitatieplan “Hooghkamer 2011” vastgesteld, waarin de juridische basis wordt gelegd voor het kostenverhaal, voor de locatie-eisen, alsmede voor de fasering.

Na de vaststelling van zowel het bestemmingsplan als het exploitatieplan is door een aantal grondeigenaren en anderen beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Op 12 juni 2013 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een tussennuitspraak gedaan, waarna de gemeenteraad op 2 september 2013 het besluit van 23 juni 2011, voor zover dit strekt tot vaststelling van het exploitatieplan “Hooghkamer 2011” gewijzigd heeft vastgesteld. Op 22 januari 2014 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een uitspraak gedaan waardoor het besluit van de gemeenteraad d.d. 23 juni 2011 ten aanzien van het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden alsmede het besluit van 2 september 2013 ten aanzien van het gewijzigd vastgestelde exploitatieplan eveneens onherroepelijk is geworden.

De ontwikkelingen binnen Hooghkamer hebben echter niet stilgestaan. Na de vaststelling van het bestemmingsplan en exploitatieplan heeft de gemeente met meerdere grondeigenaren een (posterieure) grondexploitatieovereenkomst gesloten en hebben de betreffende grondeigenaren aanvragen voor omgevingsvergunning ingediend en heeft de gemeente een aantal omgevingsvergunningen verleend. De gemeente heeft vervolgens een deel van bouwfase 1 bouwrijp gemaakt en de eerste woningen worden en zijn inmiddels gerealiseerd. Tevens wordt thans een aanzet gemaakt voor de realisatie van een deel van de hoofdinfrastructuur in fase 1 en 2 en is de gemeente in overleg met een aantal grondeigenaren om ook een aanvang te nemen met een deel van bouwfase 2.

Na de vaststelling is echter ook gebleken dat het oorspronkelijk voorgestane bouwprogramma en in een deel van bouwfase 1a niet geheel voldoet aan de huidige marktontwikkelingen. De gemeente wil deze ontwikkelingen mogelijk maken door een herziening van het bestemmingsplan waarin tevens een deel van de uit te werken bestemmingen in bouwfase 2 worden meegenomen en uitgewerkt.

Een en ander brengt met zich mee dat het exploitatieplan herziening behoeft. De bovengenoemde ontwikkelingen zijn meegenomen in onderhavige exploitatieplan “Hooghkamer 2011, 1e herziening”.

1.1 Doel van het exploitatieplan

Een exploitatieplan is sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 voor gemeente het instrument op basis waarvan de gemeente kosten kan verhalen die gepaard gaan met de grondexploitatie van een plangebied. Naast het rechtens afdwingbare kostenverhaal voor de kosten binnen een exploitatiegebied, kunnen ook kosten worden verhaald voor voorzieningen buiten het exploitatiegebied, maar waarvan het exploitatiegebied profijt heeft. Een exploitatieplan biedt de gemeente voorts de mogelijkheid om zogenaamde locatie-eisen voor het bouw- en woonrijp maken van de gronden vast te stellen alsmede een fasering van de gronden vast te stellen.

1.2 Onderdelen van de toelichting (artikel 6.2.11 Bro)

In artikel 6.2.11 Bro staat aangegeven dat een exploitatieplan vergezeld moet gaan van een toelichting. Deze toelichting moet de navolgende onderdelen bevatten:

a. een aanduiding van het ruimtelijk besluit, waarmee het exploitatieplan verbonden is;
b. een toelichting op de functie van het exploitatieplan, en
c. een toelichting bij de begrenzing van het exploitatiegebied;
d. alsmede, voor zover van toepassing, een toelichting bij:
e. de locatie-eisen;
f. de regels voor woningbouwcategorieën;
g. de overige regels in het exploitatieplan;
h. de exploitatieopzet;
i. de kosten per soort;
j. de bovenwijkse kosten;
k. de kosten voor toekomstige ontwikkelingen;
l. de opbrengstcategorieën en prijzen;
m. de wijze van toerekening, en
n. indien de exploitatieopzet een tekort vertoont, een omschrijving van de wijze waarop het tekort wordt gedekt.

In de toelichting op het exploitatieplan wordt de volgorde aangehouden zoals die in het exploitatieplan is aangehouden.

2 Het exploitatiegebied

2.1 Koppeling met het ruimtelijk besluit (artikel 6.2.11, onder b Bro)

Artikel 6.2.11 Bro geeft aan dat in de toelichting van het exploitatieplan een aanduiding moet worden opgenomen van het ruimtelijk besluit, waarmee het exploitatieplan verbonden is.

Het exploitatieplan "Hooghkamer 2011, 1e herziening" vormt samen met het bestemmingsplan "Hooghkamer 2011, 1e herziening" het juridische en planologische kader voor de ontwikkeling conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het bestemmingsplan legt de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden vast en het exploitatieplan legt het kostenverhaal vast en bevat tevens locatie-eisen. De gemeente Teylingen heeft het bestemmingsplan en het exploitatieplan "Hooghkamer 2011", conform de op 23 juni 2011, vigerende artikel 6.12 lid 1 tegelijkertijd vastgesteld. Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan en exploitatieplan zijn door diverse belanghebbenden beroep ingesteld. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 12 juni 2013 een tussenuitspraak gedaan, waarbij de Afdeling de gemeenteraad heeft opgedragen op het besluit tot vaststelling te herstellen. Op 2 september 2013 heeft de gemeenteraad het "Aanpassing Exploitatieplan Hooghkamer 2011" vastgesteld. Op 22 januari 2014 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan waarna het exploitatieplan "Hooghkamer 2011" gewijzigde vastgesteld op 2 september 2013 onherroepelijk is geworden. Dit laatste exploitatieplan is de basis voor de onderhavige herziening. Het bestemmingsplan en exploitatieplan "Hooghkamer 2011, 1e herziening" legt de na de vaststelling (van de aanpassing op 2 september 2013) benodigde aanpassingen en uitwerkingen vast.

Het bestemmingsplan "Hooghkamer 2011, 1e herziening" is een bestemmingsplan met een gemengd karakter, in die zin dat het bestemmingsplan voor het grootste deel een globaal karakter heeft met uit te werken bestemmingen (in de zin van art. 3.6 lid 1 sub b Wro) en voor een deel directe bestemmingen. Dit laatste geldt voor de hoofdinfrastructuur, het plandeel "bouwfase 1" (zuidkant van het gebied) en een klein deel van "bouwfase 2". Voor deze delen kan het exploitatieplan niet volstaan met een globale inhoud. Het exploitatieplan heeft derhalve een opzet met een meer globaal karakter, behoudens voor de delen die in het bestemmingsplan een directe bestemming hebben.

Ten tijde van de vaststelling op 23 juni 2011 van het bestemmingsplan, maar ook nog niet bij de vaststelling van de herziening, had de gemeente nog geen uitgekristalliseerde plannen voor de gehele invulling van de onderdelen van het bestemmingsplan met een globale woonbestemming en heeft er daarom voor gekozen om het beoogd grondgebruik in dit stadium nog niet in het exploitatieplan vast te leggen. Er is wel een stedenbouwkundig plan gemaakt, dat dient als referentie voor de verdere uitwerkingen. Deze werkwijze heeft ten gevolge dat er voor de globale delen van het bestemmingsplan nog aanpassingen kunnen worden gemaakt, bijvoorbeeld op verzoeken van de eigenaren, en dat deze een rol kunnen spelen bij de uitwerkingsplannen, hetgeen de flexibiliteit bevordert. Indien het stedenbouwkundig kader zoals dat er ligt, planologisch zou worden verankerd, dan brengen aanpassingen met zich mee dat het bestemmingsplan aangepast moet worden, hetgeen als ongewenst wordt ervaren. Indien de globale delen middels een uitwerkingsplan nader worden uitgewerkt zal het exploitatieplan voor die delen worden herzien. Het stedenbouwkundige plan vormt wel het toetsingskader voor de nog op te stellen uitwerkingsplannen, met name daar waar het gaat om de situering en aantallen van de sociale woningen en de kavels voor particulier opdrachtgeverschap.

Na de vaststelling van het bestemmingsplan "Hooghkamer 2011" op 23 juni 2011 hebben zich er ontwikkelingen voorgedaan, die tot gevolg hebben dat de directe bestemmingen in bouwfase 1a aanpassingen behoeven. De betreffende ontwikkelingen zijn een gevolg van de gewijzigde marktomstandigheden. Niet alleen behoeft het totaal aantal woningen binnen deze bouwfase aanpassing, maar tevens dient de

woningtypologie aanpassing en dient een bepaalde flexibiliteit te worden geboden ten aanzien van de sociale woningbouw.

Daarnaast is het de wens van een tweetal ontwikkelaars om ook reeds een deel van bouwfase 2 uit te werken en een directe bestemming te geven. Om deze ontwikkelingen mogelijk te maken, dient het bestemmingsplan “Hooghkamer 2011” te worden herzien, hetgeen mogelijk wordt gemaakt door het bestemmingsplan “Hooghkamer 2011, 1e herziening”. Een en ander heeft ook tot gevolg dat het exploitatieplan “Hooghkamer 2011” dient te worden herzien.

Het exploitatieplan “Hooghkamer 2011, 1e herziening” heeft tevens betrekking op gronden waarvoor in het bestemmingsplan nog een uitwerking als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b Wro moet worden vastgesteld. Conform het bepaalde in artikel 6.13, derde lid Wro hebben de onderdelen van het exploitatieplan een globale inhoud voor zover deze betrekking hebben op de nog niet uitgewerkte deelgebieden zoals die zijn opgenomen in het bestemmingsplan “Hooghkamer 2011, 1e herziening”. Met betrekking tot deze gronden is in het exploitatieplan een verbod opgenomen om werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren totdat voor de betreffende gronden een uitwerkingsplan, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b Wro in werking is getreden.

Conform het bepaalde in artikel 6.12, vierde lid Wro wordt het exploitatieplan “Hooghkamer 2011, 1e herziening” gelijktijdig bekendgemaakt met het bestemmingsplan “Hooghkamer 2011, 1e herziening”.

2.2 Ligging en begrenzing exploitatiegebied (artikel 6.13, eerste lid, onder a Bro en 6.2.11, onder c Bro)

In artikel 6.13, eerste lid, onder a Bro is aangegeven dat een kaart van het exploitatiegebied een verplicht onderdeel is van het exploitatieplan. Artikel 6.2.11, onder c Bro geeft vervolgens aan dat in het exploitatieplan de begrenzing van het exploitatiegebied dient te worden toegelicht.

Het onderhavige bestemmingsplangebied is gelegen aan de noordwestzijde van Voorhout op de overgang van de kern naar het buitengebied. Het plangebied wordt begrensd door de Jacoba van Beierenweg aan de oostzijde en de spoorlijn Haarlem – Leiden aan de westzijde. Aan de zuidelijke zijde bevinden zich de Componistenlaan en de Mozartlaan. Het is de bedoeling dat de huidige Zuidelijke Randweg wordt doorgetrokken (als wijkontsluitingsweg), om zo, met een bocht richting het spoor, de begrenzing aan de Noordzijde te vormen. Door het plangebied loopt het water van de Molentocht.

De overwegende noordwest - zuidoost oriëntatie van de perceelgrenzen in het plangebied is te verklaren door de traditionele aanwezigheid van agrarische bedrijven aan de Jacoba van Beierenweg. De daar aanwezige agrarische bedrijven gebruik(t)en de gronden ten noorden van de Molentocht immers ten behoeve van hun bedrijfsvoering.

In het exploitatiegebied zijn enkele gebieden gelegen (over het algemeen bestaande woonlocaties, die in het bestemmingsplan positief worden bestemd), die buiten het exploitatiegebied worden gelaten. In de onderstaande kaart is aangegeven welke delen binnen het exploitatiegebied vallen, en welke delen worden gehandhaafd (zie ook bijlage 1).

2.2.1 Te handhaven objecten/bestemmingen

In het plangebied van het bestemmingsplan is ook een aantal objecten/bestemmingen opgenomen, welke niet opgenomen is in het exploitatiegebied. Dit zijn te handhaven objecten. Dit zijn bestaande bebouwingen die in de ontwikkeling van Hooghkamer worden ingepast of waarvan de bestemmingen niet wijzigen. Ten aanzien van deze objecten dient allereerst te worden gesteld dat op deze gronden geen bouwplannen kunnen worden gerealiseerd als bedoeld in artikel 6.2.1. Bro. Voorts geldt dat in het bestemmingsplan de huidige planologische en juridische beperking wordt

gehandhaafd, met uitzondering van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Deze wordt ervan afgehaald zodra de bestemming is gerealiseerd. De reden hiervoor is gelegen dat op delen van de betreffende percelen wel bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro mogelijk worden gemaakt.

De te handhaven objecten betreffen de navolgende objecten:
- De woning Jacoba van Beierenweg 102;
- De woning Jacoba van Beierenweg 126/128;
- De woning Componistenlaan 242;
- Het zorgcomplex Componistenlaan 246/248;
- De woning Componistenlaan 250.

De betreffende objecten zijn onderstaand weergeven in grijs.



2.3 Ruimtegebruik Hooghkamer (artikel 6.13, tweede lid, onder a Wro)

Artikel 6.13, tweede lid, onder a Wro geeft aan dat een exploitatieplan een kaart kan bevatten waarop het voorgenomen grondgebruik is weergegeven. In het exploitatieplan is de betreffende kaart opgenomen als bijlage 2.

Het ruimtegebruik is in beginsel indicatief, behoudens bouwfase 1, een deel van bouwfase 2 en de hoofdinfrastructuur, in dit exploitatieplan aangegeven. Deze hebben immers een directe bestemming gekregen in het bestemmingsplan “Hooghkamer 2011, 1e herziening”. De exacte invulling van de uit te werken gebieden staat nog niet geheel vast. De reden daarvoor is gelegen in het feit dat het stedenbouwkundige wensbeeld van de gemeente als gevolg van bijvoorbeeld marktomstandigheden nog aanpassing kan behoeven. Het stedenbouwkundig plan zal wel als referentie dienen voor de verdere uitwerking van de plannen. In afwijking van hetgeen bovenstaand is opgenomen heeft de gemeente de wens om de sociale woningbouw en de kavels voor particulier opdrachtgeverschap over het gehele plangebied evenwichtig te verspreiden. Het aantal en de locatie van deze twee woningbouwcategorieën worden wel voor het gehele plangebied vastgelegd. In het vervolg van de toelichting zal daarop nader worden teruggekomen. Onderstaande kaart geeft indicatief het ruimtegebruik voor het gehele plangebied weer (zie bijlage 2).



2.4 Eigenaren in het plangebied van Hooghkamer

Het grootste gedeelte van de gronden binnen het plangebied van Hooghkamer is in eigendom van een aantal projectontwikkelaars. Hiernaast hebben een aantal private eigenaren en de gemeente gronden in het plangebied. Een overzicht van de eigendomsposities in het plangebied is weergegeven in de onderstaande tekening (zie ook bijlage 3).

Het uitgangspunt bij de ontwikkeling van Hooghkamer is dat de gemeente de secundaire infrastructuur in bouwfase 1a realiseert alsmede de hoofdinfrastructuur in de bouwfasen 1, 2 en 3. De ontwikkeling van de woongebieden in bouwfase 1 t/m 3, alsmede de secundaire infrastructuur in de bouwfasen 2 en 3 wordt in principe overgelaten aan de eigenaren van de gronden. De reden daarvoor is gelegen in het feit dat de gemeente met de eigenaren van de gronden in het plangebied gesprekken heeft gevoerd en dat deze vooralsnog voornemens zijn om het programma (inclusief de secundaire infrastructuur in fase 2 en 3) zelf te realiseren. Een aantal partijen dient onderling wel afspraken te maken om het programma te realiseren. Voor zover van belang is dit met alle eigenaren van de gronden besproken.

Naar aanleiding van ingediende zienswijzen tegen het op 23 juni 2011 vastgestelde exploitatieplan “Hooghkamer 2011”, heeft een drietal eigenaren verzocht om (een deel) van hun gronden toe te voegen aan het plangebied om zodoende ontwikkelrechten in de vorm van kavels voor particulier opdrachtgeverschap te kunnen realiseren. De gemeente heeft met deze laatste eigenaren overeenstemming bereikt omtrent de wijze waarop wordt deelgenomen aan de ontwikkeling en de gronden toegevoegd aan het plangebied.

In onderstaande tabel zijn de eigenaren en de grondposities ten tijde van het vaststellen van de herziening van het exploitatieplan opgenomen, voor zover de betreffende gronden nog niet zijn uitgegeven. Bij de vaststelling van het exploitatieplan was voor een deel van de gronden reeds een omgevingsvergunning verleend. Deze gronden worden in dit exploitatieplan aangemerkt als zijnde uitgegeven gronden. In het exploitatieplan wordt echter geen rekening gehouden met de nieuwe grondposities, na uitgifte van de gronden, zoals die uit de kadastrale registratie volgen. In het exploitatieplan wordt bij de uitgegeven gronden rekening gehouden met de “oorspronkelijke” eigenaren dan wel de houders van de omgevingsvergunningen in

het geval er sprake is van kavels voor particulier opdrachtgeverschap. De kopers van de projectmatige woningen zullen niet als eigenaar worden opgenomen. De reden daarvoor is gelegen in het feit dat deze eigenaren conform artikel 6.20 Wro geen rechthebbenden zijn op de eindafrekening van het exploitatieplan. Immers artikel 6.20, derde lid Wro bepaalt dat de gemeente een herberekende exploitatiebijdrage (indien deze meer dan 5% lager is dan de betaalde) terugbetaalt aan degene die ten tijde van de betaling van de bijdrage, of een gedeelte daarvan, houder was van de desbetreffende omgevingsvergunning, of diens rechtsopvolger.



In de volgende tabel staan de verschillende eigenaren in het gebied weergegeven inclusief het grondoppervlak.

Eigenaar	Oppervlakte in plangebied in m²	Percentage
Interprojecta Vastgoed Best BV	146.381	43,22%
5x Jansze	1.659	0,49%
H.G.W. Jansze	13.281	3,92%
A. Jansze	1.395	0,41%
Van der Hulst Bouwprojekten BV	72.200	21,32%
Gemeente Teylingen	83.207	24,57%
J.G. Groen in 't Woud	75	0,02%
Hoogheemraadschap van Rijnland	410	0,12%
Woonstichting Stek	9.182	2,71%
H.L.M.P. van der Hulst	1.568	0,46%
Vastgoed Teylingenmatrix BV	8.096	2,39%
A.M. Van Schooten	43	0,01%
T. Teeuwen	600	0,18%
W.D.T Vriend en I. Colijn	600	0,18%
Totaal	**338.697**	**100,00%**

Het opnemen van namen is een gevolg van het feit dat op deze wijze het exploitatieplan transparant is en een belanghebbende duidelijk kan zien welke positie in het exploitatieplan wordt ingenomen. Daarnaast heeft dit als voordeel dat het voor partijen duidelijk is met wie afspraken moeten worden gemaakt omtrent zaken als het aanbesteden van de openbare ruimte, het maken van afspraken omtrent de onderling benodigde gronden, etc.

Indien en voor zover grondeigenaren gebruik willen maken van het recht van zelfrealisatie zal de gemeente met hen trachten een overeenkomst te sluiten, waarin in ieder geval het kostenverhaal en de locatie-eisen zijn geregeld.

2.5 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)

Het college heeft bij besluit van 11 november 2008, op basis van artikel 6 Wvg, gronden aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 24, 26 en 27 Wvg van toepassing zijn. Dit besluit is daags na de plaatsing in de Staatscourant van 12 november 2008 in werking getreden. Dit besluit verviel van rechtswege drie maanden na de dagtekening van het besluit of zoveel eerder als de raad een besluit op basis van artikel 5 Wvg neemt. Op 5 februari 2009 heeft de gemeenteraad een besluit als bedoeld in artikel 5 Wvg genomen, waardoor de aanwijzing is verlengd. Het besluit vervalt van rechtswege drie jaar na dagtekening tenzij voor dat tijdstip een bestemmingsplan is vastgesteld.

De gemeenteraad heeft op 23 juni 2011 het bestemmingsplan “Hooghkamer 2011” vastgesteld. Op basis van het gestelde in artikel 9 Wvg vervalt de aanwijzing van rechtswege tien jaar na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is op 7 oktober 2011 inwerking getreden. De aanwijzing vervalt derhalve van rechtswege op 7 oktober 2021.

2.6 Verwerving percelen

Voor de vaststelling van het exploitatieplan Hooghkamer 2011 op 23 juni 2011, heeft de gemeente met een van de grondeigenaren/marktpartijen, Interprojecta Vastgoed Best B.V./Terra Ontwikkeling C.V., een hoofdlijnenakkoord gesloten. In dat hoofdlijnenakkoord was overeengekomen dat de gemeente gronden ten behoeve van de infrastructuur zou verwerven.

In het voorgaande is reeds aangegeven dat de realisatie van Hooghkamer uitgaat van zelfrealisatie door de grondeigenaren, behoudens de hoofdinfrastructuur en de secundaire infrastructuur in bouwfase 1a. De gemeente wenst deze te realiseren en heeft deze ten dele ook al gerealiseerd.

De gemeente heeft getracht deze gronden minnelijk te verwerven, doch is daar nog niet geheel in geslaagd. Om die reden heeft de gemeenteraad op 27 oktober 2011 besloten om de Kroon te verzoeken om de benodigde gronden aan te wijzen ter onteigening. Bij besluit van 23 november 2012 heeft de Kroon de betreffende gronden aangewezen ter onteigening.

Tussen het raadsbesluit en het Koninklijk Besluit heeft de gemeente met een van de in de onteigening betrokken grondeigenaren (5x Jansze) overeenstemming bereikt omtrent de minnelijke verwerving van de gronden. Tevens heeft de gemeente met een van de in de onteigening betrokken grondeigenaren (Vastgoed Teylingenmatrix B.V.) een (posterieure) grondexploitatie gesloten, waarin de aankoop van de benodigde gronden door de gemeente is geregeld. Na het Koninklijk Besluit heeft de gemeente met nog een van de grondeigenaren (T. Teeuwen) overeenstemming bereikt omtrent de minnelijke verwerving. Nadien heeft de gemeente nog een (posterieure) overeenkomst gesloten met Van der Hulst Bouwprojekten B.V., waarin de aankoop van de benodigde gronden is geregeld. Tot slot heeft de gemeente nog gronden kunnen verwerven van woningstichting Stek en de heer A.M. van Schooten.

De gemeente heeft thans met nog maar één grondeigenaar (de erven van H.G.W. Jansze) geen overeenstemming weten te bereiken t.b.v. de verwerving van gronden voor de hoofdinfrastructuur in fase 1 en 2. Nu het Koninklijk Besluit is genomen kan de gemeente, na nogmaals een bieding te hebben gedaan, overgaan tot de gerechtelijke procedure. In artikel 78, zesde lid onteigeningswet is opgenomen dat het Koninklijk Besluit vervalt indien de gemeente niet binnen 2 jaar na dagtekening van het Koninklijk Besluit de eigenaar heeft doen dagvaarden. De gemeente dient derhalve voor 23 november 2014 tot dagvaarding over te gaan. In het Koninklijk Besluit is echter als voorwaarde opgenomen dat niet tot dagvaarding mag worden overgegaan totdat het bestemmingsplan onherroepelijk is. De gemeente kan derhalve pas tot dagvaarding overgaan nadat het bestemmingsplan “Hooghkamer 2011” onherroepelijk is geworden.

2.7 Verkoop percelen

Naast de verwerving van de percelen t.b.v. de secundaire infrastructuur in bouwfase 1a en de hoofdinfrastructuur in fase 1 en 2 heeft de gemeente ook gronden verkocht aan de grondeigenaren. In bouwfase 1a heeft de gemeente gronden verkocht aan Interprojecta Vastgoed Best B.V. en Vastgoed Teylingenmatrix B.V. Deze verkopen waren nodig voor de realisatie van de bouwplannen van beide partijen. In fase 2 heeft de gemeente gronden verkocht aan A.M. van Schooten t.b.v. de tuin van de desbetreffende grondeigenaar.

3 Locatie-eisen

3.1 Werken en werkzaamheden (artikel 6.13, tweede lid, onder b en c Wro)

De gemeente heeft op grond van artikel 6.13 Wro de mogelijkheid om eisen en regels te stellen aan de werken en werkzaamheden. Artikel 6.13, tweede lid, onder b Wro geeft aan dat in het exploitatieplan eisen 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 kunnen worden gesteld en artikel 6.13, tweede lid, onder c Wro geeft aan dat het mogelijk is om regels omtrent het uitvoeren van de onder b bedoelde werken en werkzaamheden in het exploitatieplan op te nemen. De gemeente zal van beide mogelijkheden gebruik maken.

In het exploitatieplan is een omschrijving van de uit te voeren werken en werkzaamheden voor het bouw- en woonrijp maken van het exploitatiegebied opgenomen. Onderstaand wordt een toelichting gegeven op de uit te voeren werken en werkzaamheden. De technische uitwerking is verwoord in de nota “Programma van Eisen voor woningbouwproject Hooghkamer”, welke onderdeel uitmaakt van het exploitatieplan en is opgenomen in bijlage 4.

3.1.1 Eisen en regels over uitvoeren van werken en werkzaamheden (artikel 6.13, tweede lid, onder c Wro)

Artikel 6.13, tweede lid, onder c Wro geeft aan dat dat de gemeente naast locatie-eisen ook regels kan stellen inzake het uitvoeren van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp en woonrijp maken.

Voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden is het eerder genoemde “Programma van Eisen voor woningbouwproject Hooghkamer” van belang. Onlosmakelijk onderdeel van dit programma van eisen zijn de “procesafspraken realisatie Hooghkamer” waarin de regels en eisen omtrent de goedkeuring van plannen voor het bouwproces, van bestekken, van aanbesteding en van inspectie bij de overdracht van de voorzieningen van openbaar nut, zijn opgenomen.

Andere regels met betrekking tot de uitvoering van werken en werkzaamheden worden niet noodzakelijk geacht.

3.1.2 Bouwrijp maken

Onder bouwrijp maken wordt verstaan het uitvoeren van al die werkzaamheden en werken waardoor de grond geschikt is om te bebouwen. In dit geval valt hieronder ook het ophogen van het terrein in het kader van de waterhuishouding, alsmede het aanleggen van alle nutsvoorzieningen en riolering, voor zover het betreft de aanleg van de hoofdkabels en leidingen.

In het exploitatieplan zijn deze werkzaamheden op hoofdlijnen beschreven. Daarnaast vallen bijkomende werkzaamheden en werken tevens onder bouwrijp maken en de geraamde kosten hiervan zijn tevens meegenomen in de exploitatieopzet. De genoemde werken en werkzaamheden hebben betrekking op het gehele exploitatiegebied, dus zowel op de uit te geven gronden als op het openbare gebied.

Deze werken en werkzaamheden moeten worden uitgevoerd anders is het niet mogelijk om de grond te bebouwen. De kosten van het bouwrijp maken van de grond zijn volledig toe te rekenen aan het exploitatiegebied en komen derhalve in zijn geheel voor verhaal in aanmerking.

In Hooghkamer zal worden gewerkt met een gesloten grondbalans. Dit brengt met zich mee dat op een tweetal locaties een gronddepot zal worden gerealiseerd. De reden voor 2 locaties is gelegen in het feit dat Hooghkamer gefaseerd in de tijd zal worden gerealiseerd. De afgegraven gronden dienen naar de depots te worden gebracht en de gronden die benodigd zijn voor het ophogen van de gronden dienen uit het gronddepot

te worden gehaald. Het werken met een gesloten grondbalans en gronddepots is kostenefficiënter dan het aan- en afvoeren van gronden buiten het plangebied.

3.1.3 Inrichten openbare ruimte

Onder woonrijp maken wordt verstaan het definitief inrichten van het openbare gebied. Het gaat hierbij niet alleen om het aanbrengen van definitieve verhardingen op wegen, fietspaden, enz., maar ook om de inrichting hiervan, zoals het aanbrengen van straatmeubilair, openbare verlichting, verkeersborden, enz. Daarnaast wordt voorzien in een aantal groenvoorzieningen en speelplekken voor kinderen.

Na het uitvoeren van de werken en werkzaamheden opgenomen in het exploitatieplan is het openbare gebied binnen het exploitatiegebied definitief ingericht. De kosten voor het woonrijp maken van het openbare gebied zijn volledig toe te rekenen aan het exploitatiegebied en komen derhalve in zijn geheel voor verhaal in aanmerking.

In de verdere uitwerking van het exploitatieplan zal nader aandacht worden besteed aan de straatprofielen. Op dat moment zal in de totaalmaat van deze profielen aandacht worden gegeven aan de bovengrondse HWA.

3.1.4 Woongebieden

Daar waar de appartementengebouwen in het groen van het Park en de Groenvelden staan dient het parkeren van de bewoners en eventueel ook de bezoekers plaats te vinden binnen het bouwvolume. In dat kader dient te worden gesteld dat er fysiek op maaiveld buiten de gebouwen voldoende ruimte aanwezig is voor parkeren maar dat dit vanuit de functie van het groen en de beeldkwaliteit niet overal gewenst is. Voor de appartementengebouwen in de Zone Park geldt daarom dat de bewoners binnen het bouwvolume parkeren met uitzondering van parkeren gekoppeld aan de sociale woningen (parkeren in de openbare ruimte) en voor de appartementengebouwen in de Zone Strandvlakte geldt dat bewoners en bezoekers van de sociale woningen in de openbare ruimte parkeren en dat de bewoners en bezoekers van de marktwoningen binnen het bouwvolume parkeren.

3.1.5 Infrastructuur

De uitvoeringseisen m.b.t. de secundaire infrastructuur zijn in het exploitatieplan opgenomen. Ten aanzien van de hoofdinfrastructuur wordt ten aanzien van de ontsluiting van de wijk uitgegaan van een drietal rotonden. De betreffende rotonden worden noodzakelijk geacht als gevolg van de realisatie van het project Hooghkamer.

Het wegprofiel en de kruispunten in het ontwerp van de wijkontsluitingsweg is door RBOI getoetst, conform het vigerende gemeentelijke beleid. Het opgenomen profiel van de wijkontsluitingsweg is noodzakelijk als gevolg van de ligging van de weg buiten de bebouwde kom. Het beleid van de gemeente brengt tevens met zich mee dat de weg moet voldoen aan de gestelde CROW richtlijnen inzake wegen buiten de bebouwde kom. Het gekozen profiel voldoet aan deze normen.

De noodzaak voor de rotonde ter plaatse van de aansluiting met de Jacoba van Beierenweg bleek uit een verkeersscan. De conclusie is dat de realisatie van Hooghkamer de aanleg van de rotonde noodzakelijk maakt en dat daarmee de kosten ten laste van Hooghkamer dienen te komen. Voor het project Engelse Tuin zou de rotonde niet nodig zijn. Om die reden komen alle kosten ten laste van Hooghkamer.

3.1.6 Omgevingsvergunning en afdwingbaarheid

In het exploitatieplan zijn verboden opgenomen om de werken en werkzaamheden uit te voeren in afwijking van het exploitatieplan. Daarnaast is een verbod opgenomen om in strijd met de eisen en de regels te handelen. Indien wordt afgeweken heeft de gemeente de mogelijkheid om handhavend op te treden.

In de regels is echter wel een afwijkingsmogelijkheid opgenomen. De reden daarvoor is het mogelijk maken van enige flexibiliteit. Het college kan afwijken van een verbodsbepaling bij de verlening van een omgevingsvergunning in het geval een gelijkwaardige andere oplossing door een ontwikkelaar wordt voorgesteld. Afwijking van het verbod door een ontwikkelaar kan echter eerst indien het college bij de

verlening van de omgevingsvergunning van de afwijkingsmogelijkheid gebruik maakt. Het college kan deze afwijking alleen toestaan indien daarmee geen afbreuk wordt gedaan aan de werking van het exploitatieplan en bestemmingsplan, maar ook mogen de belangen van derden niet onevenredig geschaad worden.

3.2 Regels betreffende woningcategorieën (artikel 3.1, eerste lid 1Wro, 3.1.2 Bro, 6.13, tweede lid, onder d Wro en 6.2.10 Bro)

De artikelen 3.1, eerste lid Wro en 3.1.2 Bro geven aan wat in het bestemmingsplan ten aanzien van de sociale woningbouw kan worden opgenomen. Artikel 3.1, eerste lid Wro geeft aan dat de gemeenteraad een bestemmingsplan vast stelt, waarbij de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels kunnen worden gegeven. Deze regels kunnen tevens strekken ten behoeve van de uitvoerbaarheid van de in het plan opgenomen bestemmingen. Indien de regels zien op woningbouwcategorieën, dan hebben de regels uitsluitend betrekking op percentages die zijn gerelateerd aan het plangebied. Een verdere uitwerking van de regels vindt plaats in het exploitatieplan.

In artikel 6.13 Wro staat aangegeven wat een exploitatieplan moet en kan bevatten. Een van de facultatieve onderdelen is een nadere uitwerking van de in artikel 3.1, eerste lid Wro en artikel 22, zesde lid Wabo genoemde regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid (woningbouwcategorieën), zie artikel 6.13, tweede lid, onder b Wro.

In artikel 6.2.10 Bro staat aangegeven waarop de in artikel 6.13, tweede lid, onder b Wro mede betrekking kunnen hebben. De gemeente heeft bij de vaststelling van het exploitatieplan gebruik gemaakt van de geboden wettelijke mogelijkheden en is voornemens om dat ook te doen bij de toekomstige herzieningen van het exploitatieplan. In Hooghkamer is er voor gekozen om toepassing te geven aan een aantal van deze regels, namelijk:

- Het aantal en de situering van de sociale woningen en percelen voor particulier opdrachtgeverschap (artikel 6.2.10, onder a Bro);
- Het sluiten van een overeenkomst tot vervreemding van een kavel voor particulier opdrachtgeverschap en de overdracht van de voor de kavel verstrekte bouwvergunning, tot aan het moment van voltooiing van de bouw van de woning (artikel 6.2.10, onder e Bro);
- Regels betreffende het tegengaan van speculatie met betrekking tot sociale huur- en koopwoningen gerealiseerd door woningcorporaties (artikel 6.2.10, onder f Bro).

De gemeente heeft op dit moment nog geen volledig uitgekristalliseerde plannen met betrekking tot de ontwikkeling en allocatie van de woningtypen binnen het plangebied, behalve voor de gronden met directe bestemmingen. Het betreft dan de gronden in bouwfase 1 en een klein deel van bouwfase 2. De gemeente heeft wel een bepaalde stedenbouwkundige opzet van het gehele plangebied voor ogen waarbij spreiding van de woningbouwcategorieën noodzakelijk is, om zodoende geen ongewenste clustering van bepaalde woningbouwcategorieën te krijgen.

De kavels voor particulier opdrachtgeverschap zijn evenredig verdeeld over drie bouwfasen, te weten bouwfase 1, 2 en 3. De keuze voor de locaties is een gevolg van stedenbouwkundige eisen en wensen.

De sociale woningbouw is op diverse plaatsen binnen het plangebied geprojecteerd, eveneens op basis van stedenbouwkundige eisen en wensen. Gekozen is voor een spreiding over het gehele gebied zodat geen concentratie van sociale woningbouw zal kunnen ontstaan. Uit efficiëntie overwegingen geldt dit niet voor het blok met maatschappelijke voorzieningen centraal in het park.

In het stedenbouwkundige plan is dit wensbeeld van de gemeente vertaald en zijn de sociale woningen en de kavels voor particulier opdrachtgeverschap verspreid over het plangebied. De gemeente zal het stedenbouwkundige plan dan ook als referentie gebruiken voor de verdere uitwerkingen. Om die reden zal de gemeente de sociale woningen en de kavels voor particulier opdrachtgeverschap voor het gehele plangebied

vastleggen op de kaarten “Sociale woningbouw” en “Kavels voor particulier opdrachtgeverschap”, een en ander conform artikel 6.2.10, onder a Bro. Dit is de invulling op basis van stedenbouwkundige wensen en eisen. Nu een deel van de op de kaart woningbouwcategorieën opgenomen gronden nog een uit te werken bestemming heeft, zijn afzonderlijke kaarten gemaakt en in het exploitatieplan opgenomen, waarop de situering van de sociale woningbouw en de kavels voor particulier opdrachtgeverschap zijn opgenomen. Deze kaarten zijn opgenomen in bijlage 5 en 6. Ten aanzien van de sociale woningbouw wordt alleen bij de gedetailleerde bestemming een onderscheid gemaakt tussen sociale huur- en koopwoningen.

De kaarten “Sociale woningbouw” en “Kavels voor particulier opdrachtgeverschap” geven voor het gehele plangebied het aantal en de situering van de sociale woningbouw en de kavels voor particulier opdrachtgeverschap aan, ook voor de gebieden met uit te werken bestemmingen. Indien de gebieden met uit te werken bestemmingen, uitgewerkt worden zullen de betreffende kaarten als toetsingskader worden gebruikt voor de situering en aantallen sociale woningen en kavels voor particulier opdrachtgeverschap. Afwijkingen hiervan, zijn slechts mogelijk indien dit door een grondeigenaar/ontwikkelaar wordt gemotiveerd en dit geen afbreuk doet aan het stedenbouwkundige wensbeeld van de gemeente en de gestelde stedenbouwkundige eisen. Afwijking kan bovendien nadat er compensatie elders afgesproken is.

Naast de situering van de sociale woningen en de kavels voor particulier opdrachtgeverschap zullen ook de aantallen van beide woningbouwcategorieën, conform artikel 6.2.10, onder a Bro worden opgenomen in het exploitatieplan. In het bestemmingsplan zijn deze door middel van percentages per deelgebied aangegeven. In het bestemmingsplan “Hooghkamer 2011, 1e herziening” is opgenomen dat minimaal 30% van de woningen, sociale woningen dienen te zijn en minimaal 5% van de woningen dienen als kavels voor particulier opdrachtgeverschap te worden gerealiseerd.

In onderstaande tabel zijn de percentages opgenomen zoals die uit het bestemmingsplan volgen. Op basis van deze percentages is vervolgens het aantal sociale woningen en kavels voor particulier opdrachtgeverschap bepaald. De percentages zijn afgezet tegen het totaal aantal woningen van 850 stuks zoals dat in het bestemmingsplan is opgenomen.

Bestemming	Sociale woningbouw		Kavels voor particulier opdrachtgeverschap	
	percentage uit bestemmingsplan	Aantal in exploitatieplan	percentage uit bestemmingsplan	Aantal in exploitatieplan
Wonen -1	0,0%		0,11%	1
Wonen -2	4,3%	37	1,5%	13
Wonen -3	3,15%	27	0,0%	
Uwg -1	4,2%	36	0,9%	8
Uwg -2	2,45%	21	0,5%	5
Uwg -3	2,45%	21	0,35%	3
Uwg -4	0,0%		0,0%	
Uwg -5	11,5%	98	0,45%	4
Uwg -6	0,0%		0,8%	7
Uwg -7	2,0%	17	1,0%	9
Uwg -8	0,0%		0,0%	
	30,05%	**257**	**5,61%**	**50**

3.2.1 Differentiatie woningbouw

Bij de differentiatie van de woningen zal worden aangesloten bij de Woonvisie Teylingen, vastgesteld op 5 juni 2008. Hierin is aangegeven dat:

- 30% van de nieuwbouw in de sociale sector moet worden gerealiseerd;
- 20% moet bestaan uit middeldure koopwoningen (tot € 350.000,-) en middeldure huurwoningen (€ 670,- tot € 900,-). Prijspeil 1 januari 2011;
- er in Teylingen vraag is naar betaalbare koopwoningen (tot € 225.000,-).

Bij de vaststelling van het exploitatieplan “Hooghkamer 2011” op 23 juni 2011 heeft de gemeenteraad tevens de motie “40% betaalbaar in Hooghkamer” aangenomen. In deze motie is opgenomen dat in het bestemmingsplan uitgegaan dient te worden van 40% betaalbare woningen conform de afspraak in het coalitieakkoord. Een betaalbare woning is een woningen met een VON-prijs van maximaal € 225.000,-. In de 40% zijn tevens begrepen de 30% sociale woningen. In het exploitatieplan “Hooghkamer 2011, 1e herziening” zijn 257 sociale woningen opgenomen (30,24%) en 81 betaalbare koopwoningen (9,53%). In totaal zijn 338 woningen in de “betaalbare” categorie opgenomen. Ten opzichte van het totaal aantal woningen van 850 stuks, is derhalve circa 39,76% als betaalbaar aan te merken. Om aan de motie te kunnen voldoen dient dus nog 0,24% (2 woningen) aan betaalbare woningen te worden gerealiseerd. De verwachting is dat met name in de komende jaren er naar verhouding meer betaalbare woningen in de verkoop komen dan het programma nu aangeeft. Mocht bij de start van bouwfase 3 blijken dat deze 2 woningen niet opgenomen kunnen worden, dan zal de ruimte daarvoor worden gevonden in de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan ten aanzien van het aantal woningen (maximaal 900 stuks). De motie geeft daarvoor de ruimte.

In de artikelen 1.1.1, onder d en e Bro is aangegeven wat onder een sociale huur– respectievelijk een sociale koopwoning dient te worden verstaan. Artikel 1.1.1, onder d Bro geeft aan dat een sociale huurwoning een huurwoning is waarvan de aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag (€ 699,48 per 1 januari 2014) ligt. De instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep dient voor ten minste tien jaar na ingebruikname te zijn verzekerd. Artikel 1.1.1, onder e Bro geeft aan dat een sociale koopwoning een koopwoning is met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste het bedrag genoemd in artikel 26, tweede lid, onder g, van het Besluit beheer sociale huursector. Hierbij dient de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor een in de verordening vastgesteld tijdvak van ten minste een jaar en ten hoogste tien jaar na ingebruikname te zijn verzekerd. Bij besluit van 24 juni 2011 (Staatsblad 2011, 338) is artikel 26, tweede lid, onder g van het Besluit beheer sociale huursector vervallen. Ten aanzien van de sociale koopwoningen is aansluiting gezocht bij de in de regio Holland-Rijnland gemaakte regionale afspraken.

Op 1 januari 2014 gelden de volgende prijsgrenzen:
- Sociale huur: een maximale aanvangshuur van € 699,48 (= liberalisatiegrens Wet op de huurtoeslag.
- Sociale koop: een maximale koopprijs van € 201.000,- (= grens als genoemd in de gemaakte afspraken in de regio Holland-Rijnland).

Deze prijsgrenzen worden jaarlijks aangepast aan de op dat moment geldende grenzen.

3.2.2 Sociale woningbouw in Hooghkamer

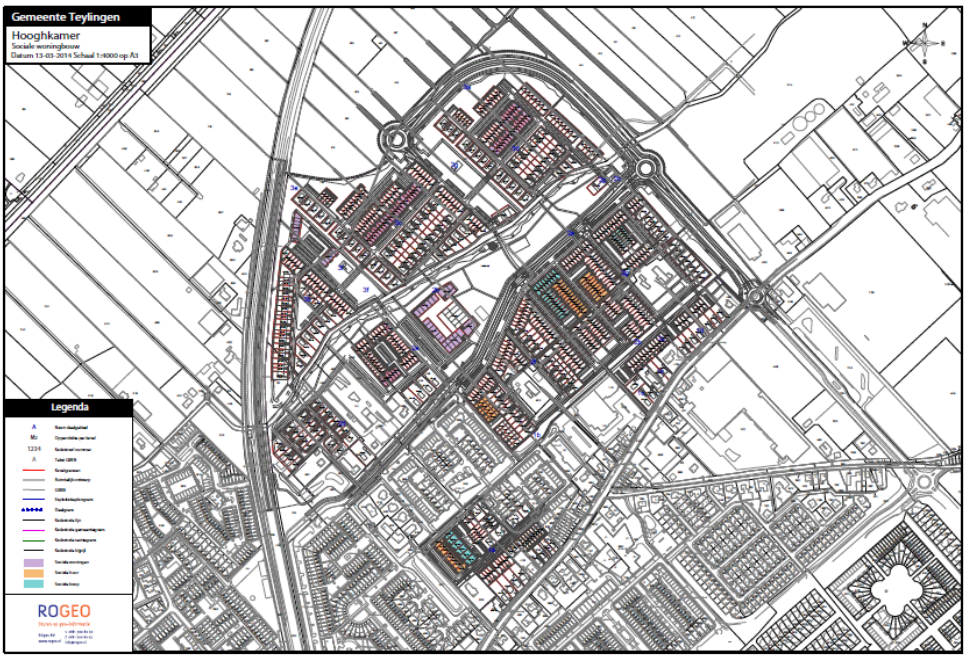
De gemeente heeft prestatieafspraken gemaakt met de 3 lokale corporaties. Onderdeel van de afspraken is dat de lokale corporaties bij de toewijzing van de sociale woningen de voorkeur genieten. De gemeente zal in de te maken afspraken met marktpartijen, voor zover van belang en van toepassing trachten de prestatieafspraken na te komen.

In het bestemmingsplan is conform de Woonvisie en conform de wens van de gemeenteraad (op basis van het regionale volkshuisvestingsbeleid) aangegeven dat minimaal 30% van de nieuwbouw als sociale woningen (huur en koop) moest worden gerealiseerd. In het bijbehorende exploitatieplan waren vervolgens de situering en de aantallen opgenomen.

Nu de ontwikkeling van Hooghkamer een aanvang heeft genomen en de eerste woningen (waaronder ook sociale woningen) worden gerealiseerd, blijkt het strikt opnemen van het onderscheid tussen sociale huur- en koopwoningen minder wenselijk, mede omdat dit onvoldoende flexibiliteit biedt. De gemeente wil deze flexibiliteit weer bieden, door in het exploitatieplan “Hooghkamer 2011, 1e herziening” het onderscheid tussen sociale koop- en huurwoningen los te laten. Dit is mede

ingegeven door de wens van de gemeenteraad om meer betaalbare sociale huurwoningen te realiseren.

In het exploitatieplan is het percentage sociale woningen uit het bestemmingsplan vertaald naar aantallen, welke zijn weergeven op de onderstaande kaart, tevens opgenomen als bijlage 5. In verband met stedenbouwkundige eisen is ook de situering van de sociale woningbouw voor het gehele plangebied vastgelegd. Indien en voor zover het gaat om gronden met een gedetailleerde bestemming wordt daarbij een onderscheid gemaakt tussen sociale huur- en koopwoningen. Voor de gronden met een uit te werken bestemming geldt dit onderscheid niet.



In het exploitatieplan is tevens aangegeven dat de gemeente met drie lokale woningcorporaties prestatieafspraken heeft gemaakt, welke de gemeente als haar beleid heeft overgenomen. Deze prestatieafspraken brengen met zich mee dat de betreffende drie lokale woningcorporaties bij de realisatie van de sociale woningbouw een voorkeursposities genieten. De gemeente heeft en zal deze prestatieafspraken meenemen in de met marktpartijen gesloten en te sluiten exploitatieovereenkomsten.

De prestatieafspraken, samen met de wens van de gemeenteraad, komen erop neer dat de marktpartijen samen met de drie corporaties in beginsel sociale huurwoningen dienen te realiseren, hetgeen niet wegneemt dat sociale koopwoningen kunnen worden toegestaan. Het vertrekpunt bij de onderhandelingen tussen de ontwikkelaars en de corporaties is dat de marktpartijen de sociale woningen verkopen aan de corporaties. De ontwikkelaars dienen de gemeente op de hoogte te houden van de stand van zaken en de voortgang van de besprekingen met de drie lokale corporaties. In het geval een ontwikkelaar, na zich daartoe voldoende te hebben ingespannen, met geen van de drie lokale corporaties redelijkerwijs overeenstemming heeft kunnen bereiken, zal de marktpartij aan de gemeente inhoudelijk en transparant (aan de hand van meetbare criteria, financiële en kwalitatieve) verantwoording afleggen omtrent de redenen daarvan. In het geval de gemeente en de marktpartij gezamenlijk, na consultatie van de corporatie(s), concluderen dat de ontwikkelaar redelijkerwijs met geen van de drie lokale corporaties tot overeenstemming is kunnen komen, dan is het de marktpartij toegestaan om met andere corporaties afspraken te maken en te onderhandelen. De betreffende onderhandelingen mogen echter niet leiden tot een overeenstemming onder gunstigere voorwaarden dan met de drie lokale corporaties is onderhandeld.

In het geval de marktpartij ook met andere corporaties geen overeenstemming weet te bereiken, dan staat het de marktpartij vrij om marktwoningen te realiseren, waarbij de marktpartij geen rekening hoeft te houden met de grens voor van een sociale koopwoningen, zijnde € 201.000,-. De gemeente zal in het laatste geval uiteraard wel een en ander af stemmen met de desbetreffende corporatie(s). In het geval sprake zou zijn van een sociale koopwoningen dient rekening te houden met de handhavingstermijnen.

De gemeente zal aan de hand van een aantal criteria toetsen in hoeverre de realisatie van de sociale woningbouw (en daarmee de inspanningsverplichting) al dan niet haalbaar was. De navolgende criteria zijn van belang:

1. Toetsing aan de eisen die volgen uit het bestemmingsplan en exploitatieplan;
2. Toetsing aan de technische eisen die in de Prestatieafspraken Teylingen 2011-2014 tussen de gemeente en de woningcorporaties. Het gaat om kwaliteitsafspraken m.b.t. nieuwbouw. De woningcorporaties dienen deze eisen te communiceren met de grondeigenaren.

De eisen uit het bestemmingsplan, exploitatieplan en de kwaliteitsafspraken zullen dienen te leiden tot een stichtingskostenopzet (inclusief de exploitatiebijdrage). Deze stichtingskostenopzet dient voor beide partijen (woningcorporatie en grondeigenaar) onderwerp van onderhandeling te zijn en dient voor beide partijen financieel haalbaar te zijn.

In de exploitatieopzet, voor zover het de nog uit te werken gebieden betreft, is rekening gehouden met het uitgangspunt dat de sociale woningbouw plaatsvindt in de vorm van sociale huurwoningen. In het geval sociale koopwoningen worden gerealiseerd, dan zal de bepaling van de hoogte van de exploitatiebijdrage rekening worden gehouden met het feit dat niet een sociale huurwoning maar een sociale koopwoning wordt gerealiseerd.

Bijzondere situatie sociale koopwoningen

Een sociale koopwoning is gedefinieerd als koopwoning met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste het bedrag genoemd in artikel 26, tweede lid, onder g, van het Besluit beheer sociale huursector. In de gemeente wordt voor het bedrag aangesloten bij de in regionaal verband gemaakte afspraken. De grens bedraagt thans € 201.000,-. Naast de sociale koopwoningen die reeds dwingend in het exploitatieplan zijn opgenomen, kan het voorkomen dat een sociale koopwoningen “spontaan” ontstaat. Dit is het geval indien een grondeigenaar/marktpartij besluit om een koopwoning in de markt aan te beiden met een V.O.N.-prijs die is gelegen beneden de grens voor een sociale koopwoning, ofwel een V.O.N.-prijs hanteert die lager is dan € 201.000,-, welke bovendien niet is gelegen op een voor sociale woningbouw aangewezen locatie. Indien dat het geval is dan dient de betreffende koopwoning als een sociale koopwoning te worden aangemerkt en is de handhavingstermijn ten aanzien van sociale koopwoningen van toepassing. In de eerst volgende herziening van het exploitatieplan zal de betreffende “spontaan ontstane” sociale koopwoning als sociale koopwoning worden opgenomen en zal deze sociale koopwoning bovendien gaan meetellen in het percentage van 30% sociale woningbouw.

3.2.3 Boetebeding (handhaving bij sociale woningbouw, artikel 1.1.1, onder d en e Bro en artikel 6.2.10, onder f Bro)

In artikel 1.1.1, onder d en e Bro staan de begrippen sociale huur- en sociale koopwoning omschreven. Hierbij is tevens omschreven dat de instandhouding van de woningen in een gemeentelijke verordening voor een bepaalde periode verzekerd moet zijn. Op grond van artikel 6.2.10 onder f Bro kunnen in het exploitatieplan regels worden gesteld betreffende het tegengaan van speculatie met betrekking tot sociale huur- en koopwoningen. Deze regels hebben ten doel om de sociale woningen (huur en koop) ter beschikking te houden voor de doelgroep waarvoor ze zijn bestemd. In het exploitatieplan zijn handhavingstermijnen opgenomen waarbinnen geen omzetting mag plaats vinden van sociale huur- en koopwoningen.

Sociale huurwoning

De handhavingstermijn van een sociale huurwoning bedraagt minimaal 10 jaar, een en ander conform het bepaalde in artikel 1.1.1 lid 1 onder d Bro. Binnen deze termijn

mag door de woningcorporatie geen omzetting plaats vinden naar een sociale koopwoning dan wel naar een vrije sector huurwoning. Binnen deze periode dient de woning beschikbaar te blijven als sociale huurwoning voor de in gemeentelijke verordening opgenomen doelgroep.

De betreffende verordening betreft de “Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2009”, laatstelijk herzien op 30 juni 2010, welke verordening in regionaal verband is opgesteld, dan wel de “Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2013” op het moment dat deze wordt vastgesteld.

Sociale koopwoning

De handhavingstermijn voor een sociale koopwoning (verkocht via de woningcorporatie) is op grond van het bepaalde in artikel 1.1.1 lid 1 onder e Bro ten minste een jaar en ten hoogste tien jaar na ingebruikname van de woning. Voor de sociale koopwoningen geldt een minimale handhavingstermijn van 5 jaren. Bij niet- of niet tijdige nakoming van deze termijn verbeurt de wederpartij, na ingebrekestelling en na verloop van de in deze ingebrekestelling genoemde termijn, ten behoeve van de gemeente, een onmiddellijk opeisbare boete van € 25.000,-- voor het eerste en tweede bewoningsjaar, € 18.000,-- voor het derde bewoningsjaar en € 12.000,-- voor het vierde en vijfde bewoningsjaar. Deze bedragen zijn marktconform.

In het voorgaande is reeds aangegeven dat de handhavingstermijn eveneens van toepassing is in het geval een marktpartij, na de daartoe gedane inspanningsverplichting, een marktwoning realiseert waarvan de VON-prijs lager is dan het plafond van een sociale koopwoning, zijnde € 201.000,-. In dat geval dient de ontwikkelaar in een koopovereenkomst met een koper van de betreffende woning op te nemen, dat in het geval van een voorgenomen verkoop van de woning, de verkoopprijs niet hoger mag zijn dan de op dat moment geldende maximale prijs voor een sociale koopwoning. In de akte van levering (middels een kettingbeding) dient voorts te worden opgenomen dat deze verplichting bestaat gedurende de vijf jaar van de handhavingstermijn.

3.2.4 Eisen particulier opdrachtgeverschap (artikel 1.1.1, onder f Bro en 6.2.10, onder a Bro)

In artikel 1.1.1 Bro wordt particulier opdrachtgeverschap gedefinieerd als de situatie dat de burger of een groep van burgers – in dat laatste geval georganiseerd als rechtspersoon zonder winstoogmerk of krachtens een overeenkomst – tenminste de economische eigendom verkrijgt en volledige zeggenschap heeft over en verantwoordelijkheid draagt voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de eigen woning. Deze eisen zijn voor het project Hooghkamer onverkort van toepassing.

Op basis van de artikelen 3.1 Wro en 3.1.2 Bro kan de gemeente regels kunnen stellen met betrekking tot de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan, voor zover het gaat omtrent particulier opdrachtgeverschap. In het bestemmingsplan zijn hiertoe percentages opgenomen. Minimaal 5% van de woningen dient als kavels voor particulier opdrachtgeverschap te worden gerealiseerd.

Een verdere uitwerking van deze regels vindt, op basis van artikel 6.13 lid 2 onder d Wro plaats in het exploitatieplan. In artikel 6.2.10 Bro staat aangegeven waar deze uitwerking van de regels mede betrekking op kunnen hebben. Op basis van dat artikel zijn in het exploitatieplan het aantal percelen voor particulier opdrachtgeverschap alsmede de situering van deze kavels nader vastgelegd.

De locaties van de kavels voor particulier opdrachtgeverschap zijn ten eerste te vinden op de kaart “Kavels voor particulier opdrachtgeverschap ”, zie onderstaand en bijlage 6. Dit is de invulling op basis van stedenbouwkundige wensen en eisen. De kaart heeft mede betrekking op gronden met een nog uit te werken bestemming.



De aanvraag voor een omgevingsvergunning zal worden afgewezen indien deze afwijkt van de regels van het exploitatieplan en de gestelde eisen omtrent particulier opdrachtgeverschap. Deze regels dienen te voorkomen dat ontwikkelaars zeggenschap hebben bij de ontwikkeling van de betreffende kavels.

In het project Hooghkamer kan particulier opdrachtgeverschap plaats vinden ten aanzien van vrijstaande woningen of bij twee-onder-een-kapwoningen. In het laatste geval zullen de burgers georganiseerd dienen te zijn als rechtspersoon zonder winstoogmerk of krachtens een overeenkomst. Dit is gedaan omdat de woningen in groepsverband gerealiseerd dienen te worden.

In het bestemmingsplan zijn de kavels voor particulier opdrachtgeverschap die zijn aangewezen voor twee-onder-een-kapwoningen bestemd als “Wonen – 2”. Deze gronden zijn bestemd voor het wonen in geschakelde woningen, twee-aaneengebouwde woningen of aaneengebouwde woningen. Indien en voor zover ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van wonen – afwijkend woningtype” is opgenomen bestaat tevens de mogelijkheid voor het wonen in vrijstaande woningen. In het bestemmingsplan zijn afwijkingsregels opgenomen. Voor de inhoud daarvan wordt verwezen naar het bestemmingsplan.

In het geval de aanvraag een omzetting betreft naar één vrijstaande woning, dan geldt voor de berekening van de exploitatiebijdrage hetgeen is gesteld in artikel 6.19 Wro. De toepassing van artikel 6.19 Wro brengt in dat geval met zich mee dat de exploitatiebijdrage wordt bepaald aan de hand van het aantal gewogen eenheden voor het bouwplan zoals dat in het onderhavige exploitatieplan is opgenomen, of wel de exploitatiebijdrage wordt bepaald met inachtneming van de totale oppervlakte uitgeefbaar zoals die is toegekend aan de twee twee-onder-een-kapwoningen. In het geval er sprake is van meerdere aaneengesloten kavels dan blijft de totale exploitatiebijdrage voor de oorspronkelijke aaneengesloten kavels staan. In het geval een grondeigenaar ervoor kiest om een perceel groter te maken dan 600 m², dan zal er geen sprake zijn van een aftopping op 600 m².

3.2.5 Boetebeding particulier opdrachtgeverschap (artikel 6.2.10, onder e Bro)

Artikel 6.2.10, onder e Bro geeft aan dat het exploitatieplan regels mag bevatten omtrent het sluiten van een overeenkomst tot vervreemding van een kavel voor particulier opdrachtgeverschap en de overdracht van de voor de kavel verstrekte

omgevingsvergunning, tot aan het moment van voltooiing van de bouw van de woning.

De gemeente wenst dat een gedeelte van de vrijstaande woningen als kavels voor particulier opdrachtgeverschap worden aangewend en derhalve niet voor projectmatige bouw. Om de ongewenste tussenkomst van “stromannen” alsmede het tegengaan van speculatie te voorkomen, is in het exploitatieplan een vervreemdingsverbod opgenomen.

Dit vervreemdingsverbod houdt in dat ten aanzien van de kavels voor particulier opdrachtgeverschap zal gelden dat geen overeenkomst tot vervreemding van de kavel mag worden gesloten tot aan het moment dat de woning volledig is voltooid. Daarnaast geldt dat de omgevingsvergunning niet mag worden overgedragen tot aan het moment van de volledige voltooiing van de woning, anders zouden ontwikkelaars alsnog de woning kunnen bouwen.

3.3 Aanbesteding (artikel 6.2.9 Bro)

Op grond van het bepaalde in artikel 6.2.9 Bro kunnen de in artikel 6.13, tweede lid, onder c Wro bedoelde regels mede betrekking hebben op het in overeenstemming met de geldende aanbestedingsregels aanbesteden van de in het exploitatieplan voorziene werken en werkzaamheden.

Op de aanbesteding van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden is de Aanbestedingswet 2013 van toepassing, waaraan de gemeente Teylingen zich heeft geconformeerd. Daarbij geldt ook dat als boven de drempel (€ 5.186.000,-- voor 2014/2015 (excl. BTW)) behorend bij de Verordening nr. 1336/2013 van de Europese Commissie d.d. 13 december 2013 en de Aanbestedingswet 2013 wordt uitgegaan, een Europese aanbestedingsplicht geldt. Dit houdt in dat de betreffende werken en/of werkzaamheden dan Europees zullen moeten worden aanbesteed volgens de procedures.

Deze Europese aanbestedingsplicht geldt niet alleen in geval van opdrachtverlening door de gemeente, maar ook indien een private eigenaar de betreffende (bovendrempelige) werken wil uitvoeren en daartoe een beroep op zelfrealisatie doet. De gemeente is in dat geval, volgens de jurisprudentie van het Hof van Justitie van de Europese Unie, niet ontslagen van haar aanbestedingsverplichting.

De ontwikkelaar is gehouden om zich na de aanbesteding door de gemeente, op grond van het bepaalde in artikel 6.13 lid 2 onder c Wro juncto artikel 6.2.9 Bro, in de plaats te stellen.

4 Exploitatie en exploitatieopzet

De Wro gaat bij het exploitatieplan uit van de fictie dat de gemeente de grondexploitatie op zich neemt. Het exploitatieplan bevat een exploitatieopzet die als basis dient voor het kostenverhaal. De in de exploitatieopzet gehanteerde uitgangspunten worden in dit hoofdstuk nader gedefinieerd en daarnaast zal de exploitatieopzet toegelicht worden. Bij de berekening van de kosten is uitgegaan van de fictie dat de gemeente de enige ontwikkelaar is in het exploitatiegebied. Het stedenbouwkundige ontwerp vormt de basis voor de berekeningen. Wijzigingen zullen nadien worden verwerkt in de herziening van het exploitatieplan.

4.1 Tijdvak (artikel 6.13 lid 1, onder c ten vierde Wro)

Artikel 6.13 lid 1, onder c ten vierde Wro geeft aan dat een exploitatieplan een exploitatieopzet dient te bevatten waarin een tijdvak is opgenomen waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaats vinden.

Het bestemmingsplan “Hooghkamer 2011, 1e herziening” voorziet in een ontwikkeling van de gronden in een periode van maximaal 10 jaar, conform artikel 3.1 lid 2 Wro. In de Wro worden geen regels gesteld omtrent de duur van het tijdvak dat in een exploitatieplan opgenomen dient te worden. Artikel 6.15 Wro geeft immers alleen aan dat een exploitatieplan na inwerkingtreding ten minste eenmaal per jaar wordt herzien totdat de in dat exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en bouwwerken zijn gerealiseerd. De doorlooptijd waarin de exploitatie van de gronden zal plaats vinden, bedraagt naar verwachting circa 12 jaar, welke doorlooptijd is gebaseerd op de werkingsduur van het bestemmingsplan van maximaal 10 jaar. In deze periode is rekening gehouden met het feit dat de exploitatie en de afronding daarvan volgend is op de in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling.

Een grondexploitatie is dynamisch en dient met enige regelmaat te worden aangepast. Uit de Wro moet worden afgeleid dat volgens de jurisprudentie uit een oogpunt van rechtszekerheid een nieuwe bestemming binnen 10 jaar uitgevoerd moet kunnen worden, althans er moet een reëel zicht zijn op uitvoering binnen 10 jaar, zijnde daadwerkelijk gestart moet zijn met de feitelijke uitvoering. Aangezien een grondexploitatie volgend is op de vaststelling van een bestemming, zal binnen de 10-jaarsperiode weliswaar daadwerkelijk gestart moeten zijn met de uitvoering, doch de afronding van de grondexploitatie is daarop volgend en zal een langere duur hebben dan een periode van 10 jaar. In het exploitatieplan moet rekening dienen te worden gehouden met het feit dat ook toekomstige ontwikkelingen moeten kunnen worden ingebracht in die zin dat rekening moet worden gehouden met het feit dat indien bepaalde toekomstige ontwikkelingen binnen de periode van het bestemmingsplan een aanvang nemen, het verhaal van kosten nog mogelijk moet kunnen zijn.

Gezien de omvang van Hooghkamer (maximaal 850 stuks) en de andere projecten die in ontwikkeling zijn is een betrekkelijk rustige fasering derhalve gewenst, om niet “voor de leegstand” te bouwen. De opnamecapaciteit van woningen in Voorhout is de komende jaren beperkt. In dat kader is de geplande productie van woningen over een langere periode gespreid in de tijd, daar de markt grotere aantallen niet kan opnemen.

4.2 Fasering (artikel 6.13 lid 1 onder 5 Wro)

Artikel 6.13 lid 1 onder 5 Wro geeft aan dat een exploitatieplan een exploitatieopzet dient te bevatten waarin voor zover nodig een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen is opgenomen en zo nodig een koppeling hiertussen.

4.2.1 Algemeen

In het voorgaande is reeds aangegeven dat de markt in Teylingen het niet mogelijk maakt om alle geplande 850 woningen in een keer planologisch mogelijk te maken en

zonder fasering te realiseren. De gemeente is van oordeel dat de realisatie van de woningen gespreid in de tijd dient plaats te vinden om zodoende niet voor leegstand te bouwen en acht om die reden een fasering noodzakelijk. De fasering is gebaseerd op een tweetal uitgangspunten, zijnde:

- Het zo min mogelijk voorfinancieren;
- De gerealiseerde fasen moeten onafhankelijk kunnen functioneren.

De verschillende fasen omvatten een totale looptijd van 10 jaar, waar binnen met de ontwikkeling van het gehele plangebied een aanvang is gemaakt. In Hooghkamer wordt rekening gehouden met een fasering omdat de markt het niet toelaat om alle 850 woningen in korte termijn op te nemen.

De exacte fasering van de gehele ontwikkeling van Hooghkamer ligt op dit moment nog niet vast en is deel afhankelijk van de nog vast te stellen uitwerkingsplannen en de ontwikkelingen op de woningmarkt. Indien de fasering als gevolg van de uitwerkingsplannen anders is dan de thans in het exploitatieplan opgenomen fasering dan zal deze worden herzien bij de herziening van het exploitatieplan, echter aangezien een beeld moet worden verkregen van de fasering, wordt hieronder de fasering zoals deze thans wordt voorgestaan toegelicht.

In beginsel geldt als aanvangspunt voor de start van een volgende fase, dat in de voorgaande fase voor minimaal 70% van de projectmatige woningen een omgevingsvergunning verleend dient te zijn, tenzij in een posterieure grondexploitatieovereenkomst daar andere afspraken over gemaakt zijn. Hierdoor wordt voorkomen dat de nieuwe fasen gaan concurreren met nog niet afgeronde fasen.

De ontwikkeling van Hooghkamer is verdeeld over een drietal bouwfasen, welke is weergegeven op onderstaande kaart, welke tevens is opgenomen als bijlage 5.



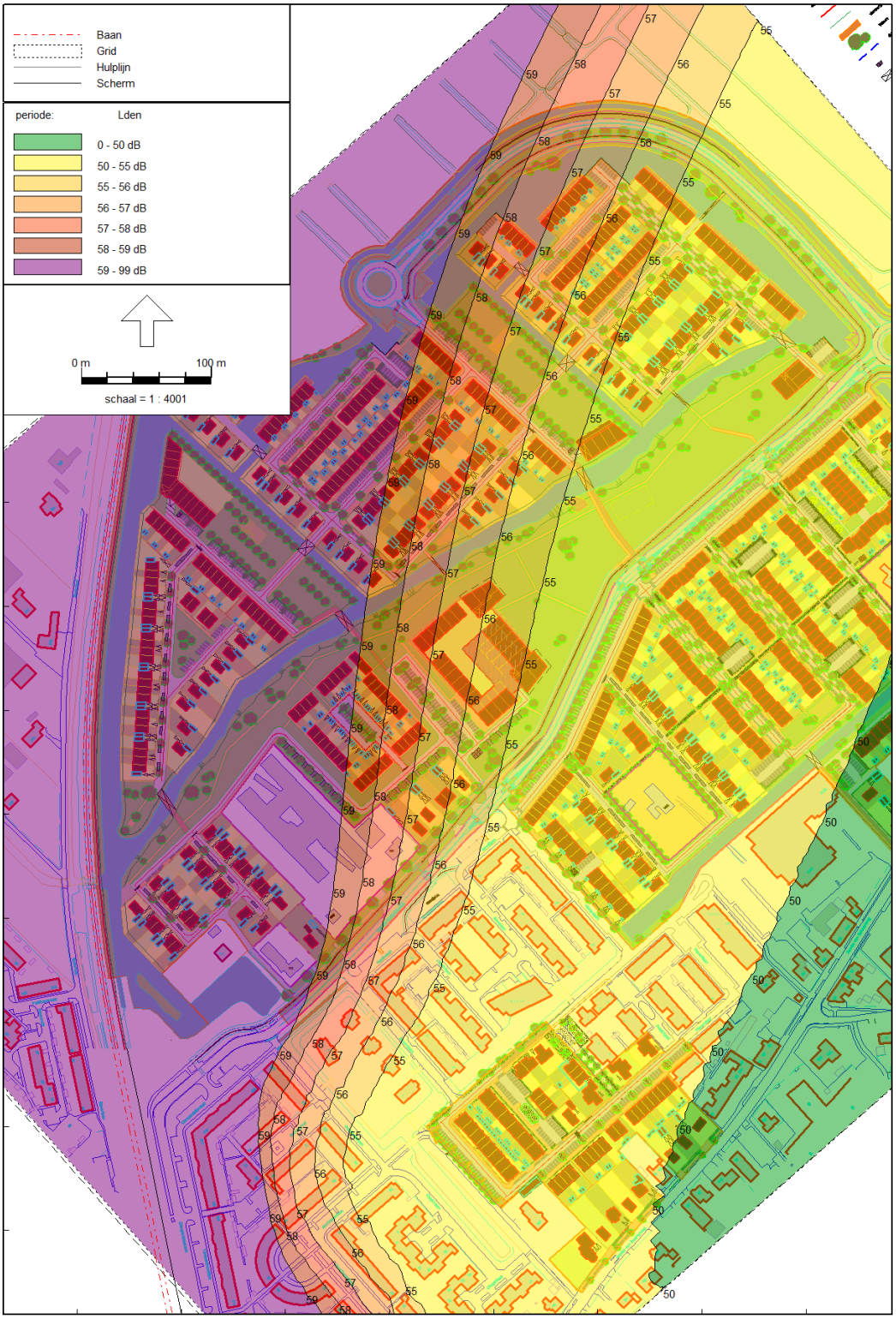
De ontwikkeling is in bouwfase 1 aangevangen, welke bouwfase is gelegen langs de Jacoba van Beierenweg. Het op deze locatie starten van de ontwikkeling van Hooghkamer was logisch, omdat er vanuit het centrum van Voorhout een uitbreiding naar het buitengebied plaats vindt. Hiermee wordt voorkomen dat er losstaande woonenclaves zonder samenhang in het huidige buitengebied worden gecreëerd. Hierbij komt dat eerst het Lint afgemaakt wordt voordat een verdere uitbreiding tot stand kan komen, met name fase 1c en 1d zien op deze “afwerking” van het Lint.

Fase 2 kent een aantal uit te werken woonbuurten die redelijk onafhankelijk van elkaar kunnen worden ontwikkeld. In ieder geval wordt gestart met het aanleggen van het eerste deel van de wijkontsluitingsweg, het water, de Verlengde Componistenlaan en het geluidsscherm langs het spoor. Vervolgens kunnen de woongebieden worden aangelegd. Eén van die woongebieden (fase 2c) ligt nog onder de toekomstige Dorpsvaart en grenst aan de zuidkant aan fase 1c en 1d.

De ontsluiting daarvan dient plaats te vinden via de noordkant van de Dorpsvaart (toekomstige Componistenlaan) zodat deze stedenbouwkundig dient te behoren tot fase 2. Het woongebied behoort tot de in fase 2 gelegen zone “Dorp”. De parkzone zal als laatste deel van fase 2 tot ontwikkeling komen. Een deel van de ontwikkelingen, de infrastructuur en het water, moeten al gereed zijn voordat fase 2 verder ontwikkeld kan worden. Dit om voldoende waterberging te hebben.

Fase 3 wordt gevormd door de woonzone “Strandvlakte” en de bijbehorende hoofdinfrastructuur. Die hoofdinfrastructuur (2e deel ontsluitingsweg en water) zal in deze fase als eerste worden aangelegd. Voor de drie woongebieden geldt dat ze onafhankelijk van elkaar kunnen worden aangelegd. Aangezien het twee eigenaren betreft, zal er wel een afstemming plaats moeten vinden. Dit deelgebied zal als laatste worden ontwikkeld aangezien dit het verst van het centrum afligt. Het is niet wenselijk om dit deel eerder dan fase 2 te ontwikkelen, aangezien dan een losstaande woningenclave zou ontstaan.

Op de onderstaande afbeelding is de geluidscontour 55 dB van de spoorlijn opgenomen.



Voor de woningen die zijn gelegen binnen deze geluidcontour geldt de bijzondere voorwaarde dat bewoning niet eerder mag plaats vinden dan nadat het spoorscherm ter plaatse is gerealiseerd. Dit geldt voor een deel van bouwfase 2 en voor een groot deel van bouwfase 3.

4.2.2 Bouwfase 1

De realisatie van Hooghkamer is zoals reeds aangegeven aangevangen in bouwfase 1, welk deelgebied in vier onderdelen wordt gerealiseerd. Fase 1a, 1c en 1d betreffen

daarbij woningbouw met een directe bestemming (bouwfasen) en fase 1b betreft het deel van de hoofdinfrastructuur dat is gelegen in fase 1 en wat als bestemming “Water” heeft. Dit water is nodig als waterberging voor fase 1 (Waterstructuurplan Hooghkamer Teylingen d.d. 21 september 2009).

Voor de ontwikkeling van deze bouwfase is uitgegaan van een start in 2011, waarna het gebied binnen de periode van 2011 - 2012 bouwrijp zou zijn gemaakt. De uitgifte zou vanaf 2011 mogelijk zijn, evenals het woonrijp maken van de gronden. Als gevolg van diverse oorzaken (beroep tegen het exploitatieplan, onderhandelingen met diverse marktpartijen, grondposities, bezwaar tegen een omgevingsvergunning) was het niet mogelijk om in 2011 een start te maken met het bouwrijp maken van de gronden.

In 2011 is wel de eerste omgevingsvergunning aangevraagd, welke ook in 2011 is verleend. De gemeente heeft in 2012 een aanvang kunnen maken met het bouwrijp maken en heeft in 2012 ook nog een aantal omgevingsvergunningen verleend. In 2011 is ook daadwerkelijk gestart met de bouw van een aantal woningen in fase 1a. De eerste daarvan zijn inmiddels opgeleverd.

Het feit dat het exploitatieplan in 2014 onherroepelijk is geworden en het gegeven dat het programma in bouwfase 1a, als gevolg van de marktomstandigheden, op verzoek van de grondeigenaren gewijzigd wordt, heeft tot gevolg dat de fasering aangepast moet worden. Dit heeft tevens gevolgen voor de fasering van de andere bouwfasen alsmede de realisatie van de hoofdinfrastructuur. In paragraaf 4.2.5 worden de wijzigingen in de fasering aangegeven.

4.2.3 Bouwfase 2

Met de herziening van het bestemmingsplan “Hooghkamer 2011, 1e herziening” krijgt een deel van de gronden binnen bouwfase 2 een directe bestemming. In totaal bestaat bouwfase 2 uit een achttal deelgebieden. Deelgebieden 2b en 2h betreffen daarbij hoofdinfrastructuur. De andere onderdelen zijn bestemd voor woningbouw. De herziening maakt het mogelijk om een start te maken met de realisatie van een deel van de deelgebieden 2a en 2f. Om dit mogelijk te maken zal de gemeente in 2013 tevens aanvangen met de realisatie van de benodigde hoofdinfrastructuur in deelgebied 2b.

4.2.4 Hoofdinfrastructuur

De hoofdinfrastructuur maakt, zoals hierboven omschreven, onderscheid in drie fasen. De fasering van de hoofdinfrastructuur is zodanig opgezet dat in principe de bouwfasen worden gevolgd, maar dat in eerste instantie alleen datgene wordt gerealiseerd wat technisch en functioneel noodzakelijk is voor de realisatie van de bouwfasen zelf. Dit heeft als gevolg dat eventuele herstelwerkzaamheden tot het minimum worden beperkt en om zodoende tevens de risico’s in de cashflow te beperken.

De realisatie van de hoofdinfrastructuur wordt zodanig opgeknipt dat delen voorafgaand aan een bouwfase worden gerealiseerd, delen gedurende een bouwfase en delen na afronding van een bouwfase (met name het groen). In principe wordt het groen pas gerealiseerd als een bouwfase gereed is. Het Park Molentocht in fase 2 zal bijvoorbeeld pas gerealiseerd worden als bouwfase 2 grotendeels gereed is.

4.2.5 Aanpassingen in de fasering

In het voorgaande is reeds aangegeven dat als gevolg van diverse oorzaken de fasering aanpassing behoeft. In onderstaande tabel is aangegeven wat zowel de initiële fasering als de aangepaste fasering is.

Fase	Bouwrijp maken		Verlenen omgevingsvergunning		Woonrijp maken	
	Initiële fasering	Aangepaste fasering	Initiële fasering	Aangepaste fasering	Initiële fasering	Aangepaste fasering
Hoofdinfrastructuur, Fase 1	Start 2011	Start 2011				
Hoofdinfrastructuur overig, Fase 2	Start 2011	Start 2013				
Hoofdinfrastructuur		Start 2016				

groen/park 2h, Fase 2						
Hoofdinfra, Fase 3	Start 2016	Start 2017				
Bouwfase 1a	Vanaf 2011	Vanaf 2011	2011-2012	2011-2015	2011-2014	2012-2015
Bouwfase 1c, 1d	Vanaf 2011	Vanaf 2012	2011-2017	2014-2017	2011-2017	2012-2017
Bouwfase 2	2012-2018	2013-2019	2013-2019	2014-2020	2013-2019	2013-2020
Bouwfase 3	2017-2019	2017-2019	2019-2023	2019-2023	2019-2023	2019-2023

4.2.6 Afwijking van de 70%-regel

In paragraaf 4.2.1 is aangegeven dat in beginsel als aanvangspunt voor de start van een volgende fase geldt, dat in de voorgaande fase voor minimaal 70% van de projectmatige woningen een omgevingsvergunning verleend dient te zijn. De reden daarvoor is gelegen in het feit dat de gemeente het onwenselijk acht dat er al te grote “witte onbebouwde” vlekken gaan ontstaan in het plangebied. Burgemeester en wethouders kunnen echter bij de verlening van de omgevingsvergunning hiervan afwijken in het geval het niet halen van de genoemde 70% niet het gevolg is van het handelen van de aanvrager van de afwijking, maar wordt veroorzaakt door een andere grondeigenaar/ontwikkelaar in het plangebied en de afwijking noodzakelijk is voor de voortgang van de realisatie van Hooghkamer. De afwijking mag echter niet leiden tot ongewenste grote “witte en onbebouwde” vlekken. De aanvrager zal zijn verzoek om afwijking moeten voorzien van een deugdelijke motivering.

4.3 Exploitatieopzet (Artikel 6.13 lid 1 onder c Wro)

Artikel 6.13 lid 1 onder c Wro geeft aan dat een exploitatieplan een exploitatieopzet dient te bevatten. Deze exploitatieopzet bestaat uit:

- Voor zover nodig een raming van de inbrengwaarden van de gronden, welke inbrengwaarden voor de toepassing van deze afdeling worden beschouwd als kosten in verband met de exploitatie van die gronden;
- een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie, waaronder een raming van de schade die op grond van artikel 6.1 voor vergoeding in aanmerking zou komen;
- Een raming van de opbrengsten van de exploitatie;
- De peildatum van de bovengenoemde ramingen;
- Een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaats vinden;
- Een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en zo nodig koppelingen hiertussen;
- De wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.

De raming van de inbrengwaarde wordt verder uitgewerkt in artikel 6.2.3 Bro, de raming van de andere kosten worden verder uitgewerkt in de artikelen 6.2.4 en 6.2.5 Bro. De raming van de opbrengsten is opgenomen in artikel 6.2.7 Bro. De wijze van toerekening staat opgenomen in artikel 6.18 Wro. In het vervolg van deze toelichting wordt op de betreffende ramingen en onderdelen nog verder ingegaan. De exploitatieopzet zelf is opgenomen als bijlage 9.

De gemeente heeft ervoor gekozen om de diverse kostensoorten uit de Wro en het Bro te groeperen naar hetgeen zij acht een juiste volgorde in een grondexploitatie te zijn. Immers normaal gesproken worden gronden eerst verworven, vervolgens bouwrijp gemaakt en vervolgens woonrijp, waarna de gronden kunnen worden uitgegeven.

Om dit proces mogelijk te maken zijn er voor de gemeente nog een aantal bijkomende posten die los zijn gegroepeerd, omdat deze geen raakvlak hebben met een van de reeds genoemde posten, zoals onder meer planschade, maar ook de plankosten etc. Deze onderverdeling zou er naar het oordeel van de gemeenteraad toe moeten leiden dat de grondexploitatie inzichtelijker wordt, omdat duidelijk wordt aangegeven bij welk onderdeel de kostenpost behoort. Per kostensoort wordt wel een verwijzing gemaakt naar de betreffende van toepassing zijnde artikelen in de Wro en het Bro.

4.3.1 Rekentechnische uitgangspunten

In de exploitatieberekeningen is rekening gehouden met de volgende rekentechnische uitgangspunten. De financiële uitgangspunten van de grondexploitatieopzet zijn als volgt:

- De prijspeildatum is 1 januari 2014;
- Het uitgangspunt ten aanzien van de rente is dat de debet- en creditrente aan elkaar gelijk zijn;
- Het gehanteerde (gemiddelde) rentepercentage bedraagt 3,5% per jaar;
- De indexering van de kosten bedraagt 1% voor de jaren 2013 tot en met 2015 en 2,5 voor de jaren 2016 tot en met 2023;
- De indexering voor de opbrengsten bedraagt 0% voor de jaren 2013 tot en met 2015 en 2,5% voor de jaren 2016 tot en met 2023;
- De looptijd van de grondexploitatie is 2011 tot en met 2023.

4.3.2 Prijspeildatum (artikel 6.13, eerste lid, onder 3, ten derde Wro), index en rente

In het exploitatieplan moeten, conform artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten derde Wro, de kosten en opbrengsten geraamd worden op een gelijke prijspeildatum. Vanaf deze prijspeildatum wordt mogelijk rekening gehouden met een stijging van zowel opbrengsten als kosten.

Prijspeildatum

De gehanteerde prijspeildatum is 1 januari 2014. Deze datum is gelegen het meest nabij de vaststelling van onderhavige herziening van het exploitatieplan.

Index

Uit artikel 6.15, derde lid, onder b Wro blijkt dat in het exploitatieplan de methode van indexering dient te worden aangegeven.

In het exploitatieplan “Hooghkamer 2011” werd rekening gehouden met een gelijk percentage voor de indexering van de kosten en opbrengsten. De huidige marktomstandigheden hebben tot gevolg dat ten opzichte van het op 23 juni 2011 vastgestelde exploitatieplan, bij de onderhavige herziening niet meer rekening wordt gehouden met een gelijk percentage van zowel de kosten als de opbrengsten voor de gehele exploitatieperiode, doch dat een gedifferentieerd percentage wordt gehanteerd.

In onderstaande tabel is de bedoelde differentiatie opgenomen.

	2013 -2015	2016 – 2023
Indexering van de kosten	1%	2,5%
Indexering van de opbrengsten	0%	2,5%

De huidige marktomstandigheden hebben tot gevolg dat voor 2013 tot en met 2015 er geen rekening behoeft te worden gehouden met een stijging van de kosten en opbrengsten. De reden dat de index op 0% staat in plaats van negatief is gelegen in het feit dat bij de raming van de opbrengsten rekening is gehouden met het ge-update Woningmarktonderzoek van Ecorys d.d. augustus 2013. De in het exploitatieplan gehanteerde verkoopprijzen van de woningen en bij gevolg daarvan de grondwaarden van de woningen liggen weliswaar binnen de bandbreedte van het Woningmarktonderzoek doch aan de onderkant van de bandbreedte, waardoor de kans dat de woningen meer opbrengen dan is geraamd reëel wordt geacht.

Bij de indexering is rekening gehouden met de omstandigheid dat op korte termijn er geen verbetering verwacht wordt van de huidige marktomstandigheden/economische crisis. Op langere termijn is dit onzekerder en wordt uitgegaan van het langetermijns inflatiecijfer.

Rentepercentage

Het gehanteerde rentepercentage is gelijk aan de omslagrente zoals de gemeente die thans hanteert.

4.3.3 Criteria verhaalbaarheid kosten (artikel 6.13, zesde lid Wro)

De kostensoorten in het Bro maken duidelijk welke kosten in beginsel verhaalbaar zijn in het exploitatieplan. Om kosten daadwerkelijk in het exploitatieplan te mogen opnemen, zullen de kosten echter ook aan de betreffende locatie toegerekend moeten kunnen worden. Artikel 6.13, zesde lid Wro geeft aan dat er drie criteria zijn waaraan

moet worden voldaan om kosten van werken, werkzaamheden en maatregelen in rekening te kunnen brengen via het exploitatieplan. Deze zijn:

- Profijt;
- Toerekenbaarheid;
- Proportionaliteit.

De in de exploitatieopzet opgenomen kostenramingen zijn conform de kostensoortenlijst van het Bro, meer specifiek conform de artikelen 6.2.3, 6.2.4 en 6.2.5 Bro. De betreffende kosten worden uitsluitend ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied gemaakt zodat deze voldoen aan de drie criteria en daarmee voor de volledige 100% voor verhaal in aanmerking komen.

Er worden echter ook een aantal kosten gemaakt waarvan andere gebieden ook profijt hebben, namelijk:

- De persleiding en de pompput;
- De ambtelijke begeleidingskosten m.b.t. milieucirkel.

Deze worden naar evenredigheid toegekend aan andere projecten en gebieden. De toerekening heeft plaatsgevonden op basis van het aantal woningen. In onderstaande berekeningen is bij het project Engelse Tuin rekening gehouden met het aantal woningen (200 stuks) zoals dat ten tijde van het vaststellen van het exploitatieplan “Hooghkamer 2011” bekend was. Op basis van die cijfers heeft de toerekening plaatsgevonden en is afgerekend.

Persleiding en pompput

De persleiding en de pompput is aangelegd t.b.v. de realisatie van de wijk Hoog Teylingen fase F1 en de nieuwbouwwijken Hooghkamer en de Engelse Tuin. De verdeling op basis van woningaantallen is in onderstaande tabel opgenomen.

Project / gebied	Aantal woningen	Mate van profijt
Hooghkamer	850 stuks	70%
Engelse Tuin	180 stuks	15%
Hoog Teylingen fase F1	172 stuks	15%
Totalen	**1.222 stuks**	**100%**

De kosten voor de persleiding en de pompput zijn voor 69,6% opgenomen in de exploitatieopzet van Hooghkamer. Deze kosten zijn reeds gerealiseerd.

Ambtelijke begeleidingskosten milieucirkel

De ambtelijke begeleidingskosten voor het inperken van de milieucirkel kan worden toegerekend aan Hooghkamer en de Engelse Tuin. De reden daarvoor is gelegen dat de milieucirkel over beide gebieden was gelegen en dat zonder het inperken beide projecten niet in zijn huidige vormen gerealiseerd hadden kunnen worden.

Project / gebied	Aantal woningen	Mate van profijt
Hooghkamer	850 stuks	82%
Engelse Tuin	180 stuks	18%
Totalen	**1.050 stuks**	**100%**

De kosten voor de ambtelijke begeleidingskosten worden voor 81,0% opgenomen in de exploitatieopzet van Hooghkamer. Deze kosten zijn gerealiseerd.

5 Kosten en opbrengsten

In de voorgaande paragraaf zijn de uitgangspunten van de exploitatie en de exploitatieopzet nader toegelicht. In deze paragraaf volgt een toelichting op de kosten en opbrengsten (op basis van het programma en het ruimtegebruik). Op basis hiervan kunnen de kosten worden toegerekend aan de eigenaren van gronden binnen het plangebied van Hooghkamer.

5.1 Raming van de kosten (artikel 6.13, eerste lid, onder c ten eerste en ten tweede Wro)

In deze paragraaf wordt ingegaan op de verschillende kostenposten in de grondexploitatie voor zover deze van toepassing zijn. De Wro kent geen verplichte opbouw van een grondexploitatieopzet. Artikel 6.13 Wro geeft aan dat een exploitatieplan een exploitatieopzet moet bevatten, bestaande uit:

1. voor zover nodig een raming van de inbrengwaarden van de gronden, welke inbrengwaarden voor de toepassing van deze afdeling worden beschouwd als kosten in verband met de exploitatie van die gronden;
2. een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie, waaronder een raming van de schade die op grond van artikel 6.1 voor vergoeding in aanmerking zou komen;
3. een raming van de opbrengsten van de exploitatie, alsmede de peildatum van de onder 1° tot en met 3° bedoelde ramingen;
4. een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaats vinden;
5. voor zover nodig een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en zo nodig koppelingen hiertussen;
6. de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.

In de artikelen 6.2.3 tot en met 6.2.5 Bro wordt aangegeven welke kostenposten onder de onder 1 tot en met 3 genoemde punten kunnen vallen.

De gemeente heeft er bij de opbouw van de grondexploitatieopzet niet voor gekozen om de volgorde van kostensoorten aan te houden zoals die in het Bro staan opgenomen. De reden daarvoor is gelegen in het feit dat het Bro geen logische groepering aanbrengt in de kostensoorten. De gemeenteraad heeft ervoor gekozen om de diverse kostensoorten uit de Wro en het Bro logisch te groeperen op een wijze die aansluit op het grondexploitatieproces welke gebruikelijk is binnen de gemeente. Immers normaal gesproken worden gronden eerst verworven, vervolgens bouwrijp gemaakt en vervolgens woonrijp, waarna de gronden kunnen worden uitgegeven. Om dit proces mogelijk te maken zijn er voor de gemeente nog een aantal bijkomende posten die los zijn gegroepeerd, omdat deze geen raakvlak hebben met een van de reeds genoemde posten, zoals onder meer planschade, maar ook de plankosten etc. Deze onderverdeling zou ertoe moeten leiden dat de grondexploitatie inzichtelijker wordt, omdat duidelijk wordt aangegeven bij welk onderdeel de kostenpost behoort.

5.1.1 Verklaring inbrengwaarden (artikel 6.13, lid 1, onder c, ten eerste Wro, artikel 6.13, vijfde lid Wro en artikel 6.2.3 Bro)

Conform het bepaalde in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten eerste Wro behoort tot een exploitatieplan een exploitatieopzet waarin voor zover nodig een raming van de inbrengwaarden van de gronden is opgenomen.

De inbrengwaarden zijn bepaald door een onafhankelijke deskundige/taxateur van Overwater Grondbeleid Adviesbureau B.V. Voor de inbrengwaarden van de gronden is uitgegaan van de werkelijke waarde van de onroerende zaak, welke is bepaald met inachtneming van de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet (de zogenoemde verkeerswaarde), een en ander conform het bepaalde in artikel 6.13 lid 5 Wro.

In afwijking van het voorgaande, geeft artikel 6.13, vijfde lid Wro ook aan dat voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, de inbrengwaarde gelijk is aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet. De gemeente heeft bij besluit van 27 oktober 2011 besloten om de Kroon te verzoeken om de benodigde gronden aan te wijzen ter onteigening. De Kroon heeft bij besluit van 23 november 2012 de gronden ter onteigening aangewezen.

Het bovenstaande heeft tot gevolg dat voor de gronden die in de onteigening zijn betrokken de schadeloosstelling conform de onteigeningswet als inbrengwaarde moet worden genomen. Dit geldt in gelijke mate voor de gronden die in het verzoekbesluit van de gemeente waren betrokken, doch nadien in eigendom zijn verworven.

In onderstaande tabel is aangegeven welke percelen in de onteigening zijn betrokken en wie de eigenaar van de betreffende percelen is. Deze gronden zijn derhalve op basis van een volledige schadeloosstelling getaxeerd.

Kad. Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte in onteigening	Eigenaar
Voorhout	A	4933	612	Gemeente Teylingen
Voorhout	A	2692	1.300	H.G.W. Jansze (erven van)
Voorhout	A	3322	3	Van der Hulst Bouwprojekten B.V.
Voorhout	A	4625	5.903	Van der Hulst Bouwprojekten B.V.
Voorhout	A	2687	45	Van der Hulst Bouwprojekten B.V.
Voorhout	A	3322	16	Van der Hulst Bouwprojekten B.V.
Voorhout	A	1137	41	Van der Hulst Bouwprojekten B.V.
Voorhout	A	4625	17.864	Van der Hulst Bouwprojekten B.V.
Voorhout	A	4184	7	Woonstichting STEK
Voorhout	A	4185	24	Woonstichting STEK
Voorhout	A	3266	967	Woonstichting STEK
Voorhout	A	4186	805	Woonstichting STEK
Voorhout	A	5188	3.052	Gemeente Teylingen
Voorhout	A	3306	1.161	A.M. van Schooten
Voorhout	A	4873	1.368	A.M. van Schooten
Voorhout	A	4951	431	A.M. van Schooten
Voorhout	A	3363	54	Gemeente Teylingen

De taxateur heeft met inachtneming van het bepaalde in artikel 40b tot en met 40f van de onteigeningswet een tweetal waarden bepaald, te weten de waarde op basis van het huidige gebruik en de waarde op basis van het toekomstige gebruik, de zogenaamde complexwaarde. Deze laatste is bepaald aan de hand van een residuele waarderingsmethodiek. De hoogste van deze twee waarden wordt geacht de inbrengwaarde te vertegenwoordigen. Deze waarde vertegenwoordigt de werkelijke waarde. Bij het bepalen van de werkelijke waarde wordt uitgegaan van de prijs, tot stand gekomen bij een onderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper.

Bij de waardering van de inbrengwaarde is uitgegaan van het feit dat het exploitatiegebied één complex is in de zin van de artikel 40d van de onteigeningswet. In het taxatierapport heeft de taxateur een oordeel gegeven omtrent de bruikbaarheid van de gerealiseerde transacties vanaf circa 1993 tot en met heden. De taxateur is van oordeel dat de waarde van het complex dient te worden bepaald aan de hand van de residuele methode. In het taxatierapport is de motivatie daarvoor opgenomen.

Hierbij is de waarde per m² grond in het complex berekend door, kort weergegeven, de verwachte opbrengst per m² grond na realisering van het plan te verminderen met de kosten van het realiseren van het plan. Voor elke (deel)fase is een afzonderlijke berekening gemaakt aan de hand van dezelfde uitgangspunten, met uitzondering van het risicopercentage. Een redelijk handelende koper zal rekening houden met het risico van uit- of afstel van de realisering van het plan, dat groter is naarmate de beoogde ontwikkeling van de gronden verder weg in de tijd ligt. Dit komt tot uiting in verschillende risicopercentages voor de afzonderlijke (deel)fasen, die liggen tussen 4% voor de bouwfase 1 en 20% voor bouwfase 3. Het is niet in strijd is met de egalisatieregel van artikel 40d, eerste lid, onder b, van de onteigeningswet om bij de bepaling van de waarde van de in een complex betrokken gronden rekening te houden met de risico's die voortvloeien uit de fasering van de ontwikkeling in die zin dat aan gronden in het complex die later worden ontwikkeld een lagere waarde wordt toegekend dan aan gronden in het complex die eerder worden ontwikkeld. De waardeverschillen die aldus tussen de gronden in het complex ontstaan, zijn immers niet uitsluitend het gevolg van de toegekende bestemmingsregeling.

Ten aanzien van de door de taxateur gebruikte parameters en uitgangspunten wordt verwezen naar het taxatierapport inbrengwaarden Hooghkamer, 1e herziening.

Artikel 6.2.3 Bro geeft aan dat tot de kosten, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten eerste Wro, worden, voor zover deze redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, gerekend de ramingen van:

a. de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
b. de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
c. de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;
d. de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

In het geval van Hooghkamer zijn de kosten van de sloop van de opstallen, redelijkerwijs niet toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden. Hierop zal later bij het onderdeel sloop nader worden ingegaan.

Voor de vaststelling van de herziening van het exploitatieplan zijn de gronden door het taxatiebureau opnieuw bepaald ten opzichte van het vastgestelde exploitatieplan d.d. 23 juni 2011. De peildatum van de inbrengwaarden is 1 januari 2014. Een herziening van de taxaties voor de delen die nog niet in exploitatie zijn genomen is nodig, indien de mutaties in de markt daartoe aanleiding geven. De inbrengwaarden zijn gefaseerd in de tijd opgenomen.

In de actualisatie van het taxatierapport zijn alleen de gronden opnieuw getaxeerd die niet zijn uitgegeven dan wel zijn gerealiseerd. In onderstaande tabel is opgenomen wanneer, in het kader van de grondexploitatie, de gronden zijn uitgegeven dan wel zijn gerealiseerd.

Gronden / handelingen	Moment vastzetten
Grond t.b.v. de openbare ruimte die reeds in bezit was bij de gemeente	Deze gronden worden vastgezet bij de start van het bouwrijp maken. De reden daarvoor is gelegen in het feit dat de gemeente op dat moment de werken heeft aanbesteed en de opdracht heeft gegund en op dat moment feitelijk ook weet wat de gemaakte kosten zijn.
Grond t.b.v. de openbare ruimte die de gemeente aankoopt.	Deze gronden worden vastgezet op het moment van levering van de gronden. Immers op dat moment gaat het eigendom over en zal de gemeente de koopsom van de gronden dienen te voldoen.
Gronden t.b.v. de openbare ruimte die in handen is van de ontwikkelaars en die op basis van zelfrealisatie door de ontwikkelaars worden gerealiseerd.	Deze gronden worden vastgezet bij de verlening van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van de werken en werkzaamheden indien en voor zover deze gronden in de vergunningaanvraag zijn betrokken. De reden daarvoor is gelegen in het feit dat bij de verlening van de omgevingsvergunning een financiële bijdrage is verschuldigd aan de gemeente waarbij rekening wordt gehouden met de aftrek van de inbrengwaarde. Op dat moment is namelijk aan de verplichtingen voldaan. In het geval deze gronden niet in de omgevingsvergunning zijn betrokken, dan geldt de datum welke partijen hebben afgesproken m.b.t. de hoogte van de inbrengwaarde.
Gronden die uitgeefbaar zijn.	Deze gronden worden vastgezet bij de verlening van de omgevingsvergunning. Immers op dat moment dient de exploitatiebijdrage t.a.v. die gronden aan de gemeente te worden voldaan en in de berekening van de exploitatiebijdrage wordt ook rekening gehouden met de datum van verlening van de omgevingsvergunning. Het is dan ook logisch om de bijdrage aan de kosten en de inbrengwaarde van de gronden op datzelfde moment vast te zetten.

De gerealiseerde en uitgegeven gronden zijn op onderstaande kaart opgenomen.



In onderstaande tabel is per fase opgenomen welke gronden als gerealiseerd dienen te worden beschouwd. Tevens is de reden daarvan aangegeven.

Fase	Oppervlakte in m²	Eigenaar	Reden
1a	4.038	Interprojecta Vastgoed Best B.V.	Omgevingsvergunning verleend en exploitatiebijdrage betaald
1a	8.096	Vastgoed Teylingenmatrix B.V.	Omgevingsvergunning verleend en exploitatiebijdrage betaald
1a	600	W.D.T. Vriend en I. Colijn	Omgevingsvergunning verleend en exploitatiebijdrage betaald
1a	14.242	Gemeente Teylingen	Aankoop openbare ruimte van Interprojecta Vastgoed Best B.V., Vastgoed Teylingenmatrix B.V. en historische gronden
1b	1.812	Gemeente Teylingen	Aankoop openbare ruimte van Interprojecta Vastgoed Best B.V.
1b	3	Gemeente Teylingen	Aankoop openbare ruimte van Van der Hulst Bouwprojekten B.V.
1c	183	Gemeente Teylingen	Aankoop openbare ruimte van Interprojecta Vastgoed Best B.V.
2a	54	Gemeente Teylingen	Aankoop openbare ruimte van T.Teeuwen
2a	393	Gemeente Teylingen	Aankoop openbare ruimte van 5x Jansze
2a	650	Gemeente Teylingen	Aankoop openbare ruimte van de Provincie
2a	23.223	Gemeente Teylingen	Aankoop openbare ruimte van Interprojecta Vastgoed Best B.V. en historische gronden
2a	31	Gemeente Teylingen	Aankoop openbare ruimte van Stek
2a	5.903	Gemeente Teylingen	Aankoop openbare ruimte van Van der Hulst Bouwprojekten B.V.
2b	219	Gemeente Teylingen	Aankoop openbare ruimte van 5x Jansze
2b	1.322	Gemeente Teylingen	Aankoop openbare ruimte van Interprojecta Vastgoed Best B.V.
2b	61	Gemeente Teylingen	Aankoop openbare ruimte van Van der Hulst Bouwprojekten B.V.
2h	6.973	Gemeente Teylingen	Aankoop openbare ruimte van Interprojecta Vastgoed Best B.V.
2h	1.773	Gemeente Teylingen	Aankoop openbare ruimte van Stek
2h	2.960	Gemeente Teylingen	Aankoop openbare ruimte van A.M. van Schooten
2h	17.904	Gemeente Teylingen	Aankoop openbare ruimte van Van der Hulst Bouwprojekten B.V.

De taxateur heeft de inbrengwaarde getaxeerd op een bedrag van € 12.896.941,- (prijspeil 1 januari 2014). Dit betreft de inbrengwaarde van de gronden die nog niet zijn uitgegeven of gerealiseerd. De inbrengwaarde van de gronden die zijn gerealiseerd bedragen € 7.294.981,-. De basis voor deze inbrengwaarde is het taxatierapport inbrengwaarde van Overwater, welke behoorde bij het exploitatieplan “Hooghkamer 2011” d.d. 23 juni 2011. De totale inbrengwaarde van de gronden binnen het exploitatiegebied bedraagt derhalve € 20.191.922,-.

5.1.2 Verklaring sloop en sanering (artikel 6.2.3, onder d Wro en artikel 6.2.4, onder a en b Wro)

De kosten voor sloop en milieu kunnen worden verhaald op basis van de artikelen 6.2.3, onder d Bro (de kosten voor sloop van opstallen, fundering, etc.) artikel 6.2.4, onder a en b Bro. Artikel 6.2.4, onder a Bro geeft aan dat tot de verhaalbare kosten worden gerekend de kosten van het verrichten van onderzoek waaronder in ieder geval vallen grondmechanisch en milieukundig onderzoek. De kosten van bodemsanering kunnen worden verhaald op basis van artikel 6.2.4, onder b Bro.

De kosten met betrekking tot sloop hebben betrekking op de sloop van enkele opstallen en de aanwezige verharding in het gebied en het opruimen van gras/groen/stobben etc. Tevens is rekening gehouden met een post voor functionele sanering. De omvang van de post sanering betreft een schatting. De reden daarvoor is

dat het bodemonderzoek nog niet volledig is afgerond. Voor de locatie heeft een verkennend en nader bodemonderzoek plaatsgevonden (Rapport betreffende verkennend en nader bodemonderzoek op de locatie Hooghkamer te Voorhout d.d. 16 december 2010 van IDDS). Uit dit verkennend onderzoek blijkt dat nader onderzoek naar de ernst en de aard van de aangetroffen verontreinigingen nodig is. Uit het nader onderzoek is niet naar voren gekomen dat maatregelen noodzakelijk zijn.

Het totale bedrag van de post sloop en milieu bedraagt € 1.006.951,-. In deze post "sloop en milieu" zijn de navolgende onderdelen opgenomen:

- De sloop van in het plangebied aanwezige kassen;
- De sloop van de in het plangebied aanwezige bebouwing;
- De sloop respectievelijk het opbreken van de bestaande verharding in het plangebied;
- Het verwijderen van de in het plangebied aanwezige groenvoorzieningen;
- De sloop van de in het plangebied aanwezige riolering/leidingen;
- Het saneren van het plangebied;
- De onderzoekskosten met betrekking tot de gronden.

Om de kosten voor sloop en milieu in het exploitatieplan te kunnen opnemen, is uitgezocht wat de te verwachten sloopkosten etc. zijn, waar de sloopkosten betrekking op hebben (type en soort sloop), de oppervlakte van de te slopen opstallen, waar de opstallen zijn gelegen, op wiens perceel die zijn gelegen en op welke wijze deze in het exploitatieplan moeten worden opgenomen.

Artikel 6.2.3 Bro geeft aan wat tot de inbrengwaarde van de gronden wordt gerekend. Sloopkosten kunnen daaronder vallen. Artikel 6.2.3 Bro behelst ook een uitzondering, namelijk voor zover de ramingen redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden. De sloopkosten zijn niet toe te rekenen aan de diverse losse percelen/eigenaren en de betreffende kostenposten zijn redelijkerwijs niet toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden. De reden daarvoor is gelegen dat delen van de te slopen opstallen en verharding zijn gelegen op gronden t.b.v. de (hoofd)infrastructuur en dat de gemeente deze zal gaan realiseren voordat een eigenaar aan bod is om de uitgeefbare gronden te realiseren.

In het onderstaande overzicht is per type sloop per perceel aangegeven waar de sloopkosten betrekking op hebben en wat het daarbij geraamde bedrag is. De optelling komt overeen met de kostenposten zoals die in de exploitatieopzet zijn opgenomen.

Perceel	Eigenaar	Fase	Oppervlakte	Kosten per m²	Totale kosten
De sloop van in het plangebied aanwezige kassen					
A 3306	A.M. van Schooten	2d	1.720 m²	€ 15	€ 25.800
A 4873	A.M. van Schooten	2h	1.808 m²	€ 15	€ 27.120
	Reeds gesloopt in fase 2a		339 m²	€ 15	€ 5.087,-
TOTAAL					**€ 58.007**
De sloop van in het plangebied aanwezige bebouwing					
A 5188	Vastgoed Teylingenmatrix B.V.	1a	730 m²	€ 80	€ 58.400
A 3306	A.M. van Schooten	2d	530 m²	€ 80	€ 42.400
A 3306	A.M. van Schooten	2h	400 m²	€ 80	€ 32.000
A 4623	G.J. van der Hulst Projectontwikkeling B.V.	2f	60 m²	€ 80	€ 4.800
A 4625	G.J. van der Hulst Projectontwikkeling B.V.	2h	320 m²	€ 80	€ 25.600
A 5281	Interprojecta Vastgoed Best B.V.	2g	1.045 m²	€ 80	€ 83.600
A 5283	H.G.W. Jansze (erven van)	2g	780 m²	€ 80	€ 62.400
A 3813	Gemeente Teylingen	2h	180 m²	€ 80	€ 14.400
A 4949	Gemeente Teylingen	2h	50 m²	€ 80	€ 4.000
TOTAAL					**€ 327.600**
De sloop respectievelijk het opbreken van bestaande verharding in het plangebied					

	Opgebroken verharding in fase 1a, 1c en 2a (rotonde)				€ 76.241
TOTAAL					**€ 76.241**

Het verwijderen van de in het plangebied aanwezig zijnde groenvoorzieningen en de sloop van de in het plangebied aanwezige riolering hebben betrekking op het plangebied als geheel en zijn om die reden niet te koppelen aan individuele eigenaren dan wel percelen. De kosten voor het functioneel saneren van het plangebied en de onderzoekskosten met betrekking tot de gronden, zijn kosten als bedoeld in artikel 6.2.4. onder a Bro.

De fictie van de Wro is dat de gemeente als enige exploitant optreedt en daarmee te maken krijgt met de sloopkosten van de opstallen. Het uitgangspunt in Hooghkamer is dat de gemeente deze gronden bouw- en woonrijp maakt en voor zover het de hoofdinfrastructuur en water betreft ook zal aankopen, dan wel minnelijke dan wel middels onteigening. In een aantal gevallen zijn de te slopen opstallen deels gelegen op gronden van zelfrealisatoren. Dezelfde opstallen zullen ook door de gemeente moeten worden gesloopt omdat ze zijn gelegen aansluitend aan gronden van de hoofdinfrastructuur en de gemeente, gelet op de fasering, de gronden van de hoofdinfrastructuur eerder moet realiseren dan de zelfrealisator. De gemeente kan niet volstaan met de sloop van de helft van de opstallen en zal om die reden de gehele opstallen slopen. Bijkomend is dat sommige opstallen zijn gelegen op gronden van meer dan 1 eigenaar.

5.1.3 Verklaring van de kosten bouwrijp maken (artikel 6.2.4 en 6.2.5 Bro)

De artikelen 6.2.4 en 6.2.5 Bro geven aan welke kosten en voorzieningen voor verhaal in aanmerking komen. Onderstaand wordt nader ingegaan op de kosten t.b.v. het bouwrijp maken van de gronden. In het plangebied van Hooghkamer bestaat het bouwrijp maken uit de navolgende onderdelen:

- Het opruimen en egaliseren van het exploitatiegebied (artikel 6.2.4, onder b Bro)
- Het ophogen van de gronden (artikel 6.2.4, onder b Bro). De grond komt van hoger gelegen delen en uit cunetten en bouwputten.
- Het voorbelasten van een deel van de gronden met zettingsgevoelige functie middels een tijdelijke overhoogte van 1 meter zand (artikel 6.2.4, onder b Bro).
- Het graven van waterlopen (artikel 6.2.4, onder b en c Bro en artikel 6.2.5, onder c Bro). Het uitgangspunt bij het graven van water is dat de gemiddelde diepte van het water 2 meter zal worden.
- Het aanbrengen/graven van natuurlijke oevers langs de Molentocht en voor een deel langs de wijkontsluitingsweg (artikel 6.2.4, onder b en c Bro en artikel 6.2.5, onder c Bro.
- Het dempen van een beperkte hoeveelheid watergangen, met name in de fase 2 en 3 (artikel 6.2.4, onder b Bro).
- Het aanvoeren van grond t.b.v. de grondverbetering van het groen en de plantvakken (artikel 6.2.4, onder b Bro).

Onderstaand zal nader worden ingegaan op een specifieke onderdelen van het bouwrijp maken van de gronden.

Ophogen, gesloten grondbalans(artikel 6.2.4, onder b Bro)

Op grond van het bepaalde in artikel 6.2.4, onder b Bro komen de kosten voor ophogen tevens in aanmerking voor verhaal. Uit een notitie van Witteveen+Bos d.d. 21 juni 2013 en het Geotechnisch advies van Deltares van januari 2008, dient binnen het plangebied van Hooghkamer te worden opgehoogd.

In de notitie van Witteveen+Bos d.d. 9 september 2013[4] wordt aangegeven dat in Hooghkamer zoveel mogelijk zal worden gewerkt met een gesloten grondbalans. Deze grondbalans wordt gesloten door binnen het exploitatiegebied uit te gaan van inbreng van afgegraven gronden en door uitname van op te hogen gronden. Het belang van een gesloten grondbalans is gelegen in het kostenefficiënt omgaan met het vervoer

[4] Notitie Theoretische grondbalans Hooghkamer, Witteveen+Bos, d.d. 9 september 2013, VH8-2/marr2/039

van gronden en in de noodzaak tot controle van de milieukwaliteit van gronden. Omdat inbreng en uitname in de tijd niet gelijk op elkaar aansluiten, zal er één gronddepot worden ingericht waar zand en grond worden gescheiden. De ontwikkelaars kunnen van het gronddepot gebruik maken voor de secundaire infrastructuur en de gemeente zal gebruik maken voor de realisatie van de secundaire infrastructuur en de hoofdinfrastructuur.

In de notitie van Witteveen+Bos wordt aangegeven dat de verwachting is dat aan het eind van het werk in 2018 een tekort aan grond zal ontstaan van 44.195 m³ grond en een overschot van 19.340 m³ aan zand. Het overschot aan zand kan als grond worden gebruikt zodat een totaal tekort van 25.000 m³ grond. Het betreffende tekort van 25.000 m³ grond zal moeten worden aangevoerd. Hiervoor is in de exploitatieopzet een bedrag opgenomen van € 312.500,-.

Voorbelasten (tijdelijke overhoogte)

Witteveen+Bos heeft een advies uitgebracht omtrent de noodzaak van het voorbelasten voor Hooghkamer. In de door Witteveen+Bos opgestelde notitie van 21 juni 2013, nummer VH8-2/marr2/036 wordt geconcludeerd, dat voorbelasten noodzakelijk is, hetgeen geschiedt door het toepassen van een tijdelijke overhoogte van 1,0 meter zand. De voorbelasting is nodig ter plaatse van:

1. verhardingen van wegen, parkeerplaatsen en fietspaden;
2. kabels- en leidingstroken, inclusief riolering;
3. duikers die watergangen met elkaar verbinden;
4. tracés voor huisaansluitingen van riolering en kabels en leidingen.

Uit de notitie volgt dat Hooghkamer is ingedeeld in een drietal geotechnische gebieden. Op onderstaande functiekaart is de verdeling van de drie geotechnische gebieden geprojecteerd op de plankaart van Hooghkamer. Deze kaart is eveneens opgenomen bij bijlage 15.



Voor alle drie de gebieden zijn de te verwachten zettingen berekend. Op basis daarvan blijkt dat alleen in deelgebied 1 de te verwachten eindzetting (30 tot 40 cm) meer bedraagt dan de restzettingseis van 10 cm in 30 jaar na de eerste oplevering. Om deze restzettingseis te kunnen realiseren is in deelgebied 1 voorbelasting noodzakelijk. Deze restzettingseis kan worden bereikt door het aanbrengen van een tijdelijke overhoogte van 1,0 meter zand.

Op basis van de bovenstaande kaart is per deelgebied berekend hoeveel m² per functie voorbelast (middels tijdelijke overhoogte) dient te worden. Een en ander is opgenomen in onderstaande tabel.

Fase	Deelgebied 1		Deelgebied 2		Deelgebied 3		
	m² verharding	m² duiker	m² verharding	m² duiker	m² verharding	m² duiker	
1a					5.014		**5.014**
1b							**-**
1c			335				**335**
1d			134				**134**
2a	15.920	99	2.664		4.250		**22.933**
2b			44		46		**90**
2c			1.542		287		**1.829**
2d	2.766						**2.766**
2e	7.309						**7.309**
2f	4.872		2.344		837		**8.053**
2g	7.455		603		3.160		**11.218**
2h	2.226						**2.226**
3a	18.199	47					**18.246**
3b	4.380						**4.380**
3c	9.629						**9.629**
3d	8.495						**8.495**
3e		3					**3**
3f	172						**172**
3g							
Totaal	**81.423**	**149**	**7.666**	**-**	**13.594**	**-**	**102.832**
Voorbelasten in m¹ (tijdelijke overhoogte)	1	1	0	0	0	0	
m³ zand	81.423	149	-	-	-	-	**81.572**

In bovenstaande tabel is per deelfase van Hooghkamer opgenomen wat de oppervlakte van de zettingsgevoelige functies is, een en ander per deelgebied zoals deze in het rapport van Deltares zijn opgenomen. In deelgebied 1 dient 81.423 m² verharding en 149 m² duikers te worden voorbelast (middels tijdelijke overhoogte). Het voorbelasten geschiedt middels een tijdelijke overhoogte van 1 m¹ zand zodat in deelgebied 1 de verharding met 81.423 m³ en de duikers met 149 m³ voorbelast (middels tijdelijke overhoogte) dienen te worden. In totaal derhalve 81.572 m³ zand. In totaal is met het voorbelasten (tijdelijke overhoogte) een kostenpost gemoeid van € 1.019.650,-.

Waterlopen (artikel 6.2.4, onder b en c Bro en artikel 6.2.5 onder c Bro)

Op grond van het bepaalde in artikel 6.2.4, onder b Bro behoren tot de verhaalbare kosten onder meer het afgraven van gronden. Artikel 6.2.5, onder c Bro bepaalt dat waterpartijen, watergangen, voorzieningen t.b.v. de waterhuishouding, kades etc. tot de voorzieningen als bedoeld in artikel 6.2.4, onder c Bro behoren.

In het exploitatiegebied van Hooghkamer wordt nieuw water gerealiseerd. Op de kaart “Ruimtegebruik” zoals die in bijlage 2 is opgenomen, is te zien waar het nieuwe water wordt gerealiseerd. Het uitgangspunt voor de raming is dat de waterloop gemiddeld 2

meter diep wordt. In het exploitatieplan wordt uitgegaan van een bedrag van € 15,- per m³ [5], ofwel € 30 per m², in totaal € 903.750,-. Hierin zijn geen kosten voor beschoeiingen of inrichtingen van oevers meegenomen, aangezien deze niet bij de kosten voor de nieuwe waterlopen kunnen worden meegenomen.

De kosten voor de natuurlijke oevers (plas-dras) worden voor het overgrote deel aangelegd aan de zuidkant van de reeds bestaande Molentocht welke het plan over de lengte doorsnijdt, dit betreft dus geen nieuw water, maar bestaand water waar de oevers opnieuw aangelegd dienen te worden. De kosten hiervan zijn geraamd op een bedrag van € 21,- per m².

De kosten van beschoeiingen zijn niet meegenomen in de kosten voor het graven van water, maar zijn apart geraamd. De beschoeiing van wilgentenen zal circa 80-90 cm hoog worden. Deze kosten zijn geraamd op een bedrag van € 87,50 per m¹.[6]

Deze kosten kunnen niet één op één worden omgeslagen over de nieuwe waterlopen omdat nieuwe beschoeiingen nodig zijn aan de noordkant van de reeds bestaande Molentocht. Deze is niet meegenomen in het afgraven van nieuwe waterlopen, omdat deze reeds bestaand is.

Totale kosten bouwrijp maken

De totale kosten voor bouwrijp maken komen uit op circa € 3,8 mln. In onderstaand overzicht is opgenomen welke onderdelen onder het bouwrijp maken worden verstaan.

Bouwrijp maken	Hoeveelheid	Eenheid	Bedrag / eenheid
Opruimen / egaliseren	292.496	m²	€ 0,50
Ophogen	25.000	m³	€ 12,50
Graven waterloop	60.250	m³	€ 15
Graven natuurlijke oevers waterloop	6.816	m²	€ 21
Voorbelasten verharding	81.572	m³	€ 12,50
Dempen water	9.419	m²	€ 7,50
Grondverbetering groen / plantvakken	31.575	m²	€ 16
Beheer grond/zanddepots	10	jaar	€ 10.000
Boekwaarde bouwrijp maken/reeds gegund	1	post	€ 592.249,71

5.1.4 Verklaring van de kosten woonrijp maken

De artikelen 6.2.4 en 6.2.5 Bro geven aan welke kosten en voorzieningen voor verhaal in aanmerking komen. Onderstaand wordt nader ingegaan op de kosten t.b.v. het woonrijp maken van de gronden. In het plangebied van Hooghkamer bestaat het woonrijp maken uit de navolgende onderdelen:

- De realisatie van een pompput en persleiding (artikel 6.2.5, onder b Bro). De kosten hiervan zijn naar rato van het aandeel van de pompcapaciteit voor 70% toegerekend aan Hooghkamer, zie paragraaf 4.3.3.
- De aanleg van de riolering (artikel 6.2.5, onder b Bro). Het uitgangspunt is een gescheiden stelsel van riolering, welke onder de woonstraten zal worden aangelegd.
- Het verplaatsen van bestaande kabels en leidingen (artikel 6.2.5, onder a Bro). Voor heel Hooghkamer wordt voor het verplaatsen rekening gehouden met een stelpost van € 250.000,-. Het gaat hier niet om de aanleg van nieuwe kabels en leidingen maar om het verplaatsen en aanpassen van bestaande kabels en leidingen. In Hooghkamer is op een beperkt aantal plaatsen een aanpassing nodig.

[5] Ir. Arno Vonk, Jeroen de Wilde en Ton de Groot: *Kengetallenkompas GWW 2012*. Uitgeverij Calcsoft BV. ISBN: 978-90-7939606-1, basis voor de raming is een sloot van 2,0 meter.

[6] Het kengetallenkompas GWW geeft een prijs van € 241,- per m¹ voor een beschoeiing van 2m hoog. De kosten voor de beschoeiingen (circa 90 cm hoog) in Hooghkamer, zijn naar rato bepaald, ofwel 90cm/250cm x € 241,- = € 87,50.

- De woonstraten en een deel van de wijkontsluitingsweg zullen als bouwweg worden ingericht.
- De definitieve verharding van de woonstraten geschiedt in klinkers, de definitieve verharding van de wijkontsluitingsweg is asfalt.
- Het aanleggen van parkeerplaatsen, fietspaden, voetpaden en trottoirs gebeurt in opneembare materialen.
- Op een aantal plekken in het plan zijn oeververbindingen nodig van bruggen en duikers. SVP heeft hiervoor een specifieke tekening gemaakt. De verbindingen over de Molentocht dienen daarbij als calamiteitenroute. Dit geldt ook voor de 12verbinding over het water in fase 1b naar het parkeerterrein van de sporthal aan de Jacoba van Beierenweg. Deze is nodig als extra calamiteitenroute.
- In het stedenbouwkundige plan zijn langs het water bij de wijkontsluitingsweg op bepaalde punten een stenen kering opgenomen.
- De natuurlijke beschoeiing langs de Molentocht is geraamd op € 87,50 per strekkende meter, onder de aanname dat dit kan worden uitgevoerd in gevlochten wilgentenen.
- Het groen is veelal gras met lage beplanting. Slechts waar volgens de eisen op openbaar terrein hagen nodig zijn, zoals bij parkeerplaatsen is daar rekening mee gehouden;
- In de exploitatieopzet is gerekend met 3 brandkranen per ha.
- Er zijn verschillende type lichtmasten nodig, lage in voetgangersgebieden, specifieke met LED-verlichting bij de randweg en normale op de overige straten;
- Op verschillende plaatsen komen speelplaatsen. Het gaat om 4 grote speelplaatsen en 10 speelplaatsen van kleiner formaat.
- Voor straatmeubilair wordt uitgegaan van een stelpost per woning.
- Een nieuwe persleiding is niet nodig, wel wordt er bijgedragen aan de bestaande persleiding, zie paragraaf 4.3.3.
- Voor de woonstraten en parkeren is uitgegaan van gebakken klinkers, betonstraatsteen, voor voetpaden/trottoir van tegels. De prijzen zijn inclusief kolken, trottoir- en opsluitbanden en cunetten alsmede overige afwerkingen.
- Groen betreft een combinatie van gras, lage beplanting.
- Bomen zijn jonge bomen. In verharding zijn de bomen voorzien van boomkransen, beluchting en speciale grond voor in de plantvakken.
- Voor de lichtmasten geldt dat dit inclusief het aanbrengen van kabels is.
- Straatmeubilair heeft betrekking op bankjes, prullenbakken en straatnaamborden.

Onderstaand zal nader worden ingegaan op een specifieke onderdelen van het woonrijp maken van de gronden.

Wijkontsluitingsweg (artikel 6.2.5, onder c Bro)
Op grond van het bepaalde in artikel 6.2.5, onder c Bro komen voor verhaal in aanmerking wegen, trottoirs, voet- en rijwielpaden etc. en andere met deze voorzieningen verband houdende werken en bouwwerken. Om Hooghkamer te kunnen ontsluiten is een nieuwe ontsluitingsweg noodzakelijk. De reden daarvoor is gelegen in het feit dat Hooghkamer niet ontsloten kan worden op de bestaande wegenstructuur.

De wijkontsluitingsweg is een buiten de bebouwde kom gelegen weg en is dienovereenkomstig, in overeenstemming met het gemeentelijk beleid en de CROW-normen, geproportioneerd. Op de plaatsen waar de wijkontsluitingsweg aansluit op de wegen binnen de wijk worden rotondes aangelegd opdat de verandering van de maximumsnelheid (van 30 in de wijken en 60 km/u op de wijkontsluitingsweg) makkelijker en eenduidiger zichtbaar wordt en automobilisten niet te hard de wijk in rijden. De meest zuidelijke rotonde, die de kruising is tussen de wijkontsluitingsweg en de Jacoba van Beierenweg, wordt alleen ten behoeve van Hooghkamer aangelegd. In het geval alleen de Engelse Tuin zou worden gerealiseerd en Hooghkamer niet, dan zou de bestaande T-splitsing worden gehandhaafd. De wijkontsluitingsweg ligt voorts in het verlengde van de Zuidelijke Randweg en het is derhalve uit een oogpunt van uniformiteit en duidelijkheid voor de weggebruiker gewenst, dat de wijkontsluitingsweg aan dezelfde kenmerken voldoet als de Zuidelijke Randweg.

De wijkontsluitingsweg krijgt aan één zijde een fietspad, welke nodig is voor de ontsluiting van de wijk en ervoor zorgt dat fietsers niet alleen door de woonwijk hoeven te fietsen.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat het de wens van de gemeente is om te zijner tijd een Noordelijke Randweg te gaan realiseren, doch hierover is door de gemeenteraad nog geen besluit genomen. Indien in de toekomst een Noordelijke Randweg ontstaat - zal hiermee bij een eerstvolgende herziening van het exploitatieplan, na een besluit van de gemeenteraad over de Noordelijke Randweg, rekening worden gehouden, meer specifiek indien de gemeenteraad een besluit neemt omtrent het bestemmingsplan.

Park Molentocht (artikel 6.2.5, onder e Bro)

Op grond van artikel 6.2.5, onder e Bro komen de kosten van groenvoorzieningen, waaronder begrepen openbare parken, plantsoenen etc. voor verhaal in aanmerking. In het plangebied van Hooghkamer is een park opgenomen, namelijk het park Molentocht. Het park wordt wenselijk en nodig geacht voor een goede ruimtelijke inpassing en voor compensatie van groen dat verloren gaat. De gemeenteraad acht het wenselijk dat Hooghkamer een groene wijk wordt, een en ander conform de ambitietabel duurzame stedenbouw te volgen. Het park Molentocht is alleen voor Hooghkamer bedoeld en niet voor andere plangebieden en kan om die reden volledig aan het exploitatiegebied worden toegerekend.

Totale kosten woonrijp maken

De totale kosten voor het woonrijp maken komen uit op circa € 16,9 mln. In onderstaand overzicht zijn de onderdelen opgenomen die onder woonrijp maken worden verstaan.

Woonrijp maken	Hoeveelheid	Eenheid	Bedrag / eenheid
Persleiding	1	post	€ 167.150,00
HWA+DWA	6.696	m¹ weg	€ 375,00
Gemaal	5	stuks	€ 25.000,00
Kabels en Leidingen	1	post	€ 250.000,00
Bouwwegen	37.792	m²	€ 25,00
Woonstraat	34.656	m²	€ 60,00
Parkeren	12.889	m²	€ 50,00
Trottoir / voetpad	21.134	m²	€ 45,00
Wijkontsluitingweg	6.703	m²	€ 60,00
Opslag rotondes	2	stuks	€ 150.000,00
Fietspad	5.549	m²	€ 45,00
Duikers	112	m¹	€ 1.250,00
Brede autobrug	5	stuks	€ 250.000,00
Smalle autobrug	7	stuks	€ 150.000,00
Fiets/voetbruggen	4	stuks	€ 50.000,00
Beschoeiing kade	686	m¹	€ 3.000,00
Beschoeiing natuurlijk laag (wilg)	3.161	m¹	€ 87,50
Opknappen bestaand groen	3.200	m²	€ 5,00
Aanleg nieuw groen (incl. struiken)	77.697	m²	€ 7,50
Bomen in groen	431	stuks	€ 275,00
Bomen in verharding	260	stuks	€ 750,00
Brandkranen	49	stuks	€ 950,00
Lichtmasten	628	stuks	€ 1.436,36

Speelplekken groot	4	stuks	€ 80.000,00
Speelplekken klein	9	stuks	€ 30.000,00
Ondergronds afvalstation	9	stuks	€ 7.500,00
Straatmeubilair	129.626	m² uitgeefbaar	€ 1,83
Boekwaarde woonrijp maken/reeds gegund	1	post	€ 663.613,04

5.1.5 Verklaring buitenplanse kosten (artikel 6.2.4, onder e Bro)

Naast de werken, werkzaamheden en voorzieningen binnen het exploitatiegebied zijn er ook een aantal voorzieningen die buiten het exploitatiegebied moeten worden gerealiseerd. Artikel 6.2.4, onder e Bro geeft aan dat tot de verhaalbare kosten ook worden gerekend de in artikel 6.2.3 en de 6.2.4, onder a tot en met d en g tot en met n bedoelde kosten met betrekking tot gronden buiten het exploitatiegebied. Hieronder worden mede begrepen de kosten van de noodzakelijke compensatie van in het exploitatiegebied verloren gegane natuurwaarden, groenvoorzieningen en watervoorzieningen.

In het kader van de realisatie van Hooghkamer dienen er ook een aantal werkzaamheden en voorzieningen buiten het exploitatiegebied te worden gerealiseerd. Het gaat daarbij om:

- Natuurcompensatie;
- Een geluidsscherm naast het spoor inclusief groen en water;
- Het aanleggen van parkeerplaatsen op de Jacoba van Beierenweg;
- Beperken geluidscontouren sporthal De Tulp / jongerencentrum @Hok;
- Aansluitingen op het bestaande woongebied;
- Geluidsmaatregelen woningen Jacoba van Beierenweg 93 en 128a.

Natuurcompensatie (artikel 6.2.4, onder e Bro)

Artikel 6.2.4, onder e Bro geeft aan dat tot de kosten, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten tweede Wro worden gerekend de ramingen van de in artikel 6.2.3 en de onder a tot en met d en g tot en met n bedoelde kosten met betrekking tot gronden buiten het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen de kosten van de noodzakelijke compensatie van in het exploitatiegebied verloren gegane natuurwaarden, groenvoorzieningen en watervoorzieningen.

In het exploitatieplan zijn kosten opgenomen voor noodzakelijke compensatiemaatregelen van natuurwaarden welke verloren gaan in het exploitatiegebied. In de planvorming rond de VINEX-wijk Hooghkamer en de toenmalige randweg zijn in het verleden (2002 en 2006) de consequenties in het kader van de natuurwetgeving in kaart gebracht. Vanwege de wijziging van de inrichting van het plangebied en het feit dat de weg alleen nog de wijk zal ontsluiten heeft Arcadis onderzoek gedaan naar het actuele beeld van de (mitigatie- en) compensatieverplichtingen (Natuurcompensatie Hooghkamer uitwerking provinciaal compensatiebeginsel en compensatie Flora- en Faunawet, Arcadis d.d. 24 augustus 2010). Uit dit onderzoek blijkt dat zonder compensatie het plan geen doorgang kan vinden.

In het rapport van Arcadis staan de wettelijke kaders van de Provincie Zuid-Holland en het Rijk omschreven, teneinde de natuurverstoring door geluid, licht en ruimtegebruik te compenseren. Zo hebben de Provinciale Staten van Zuid-Holland een besluit genomen omtrent een compensatiebeginsel voor natuur en landschap. De toepassing daarvan is gekoppeld aan een gebied en niet aan een activiteit. In het besluit worden door PS gebieden aangewezen waarop de regeling van toepassing is. Een van de aangewezen gebieden zijn “biotopen van zogenoemde Rode Lijst soorten en gebieden buiten de EHS met (zeer) hoge natuurwaarden”. In dat kader kan worden gesteld dat binnen het plangebied van Hooghkamer soorten voorkomen die onder de toepassing van de Flora- en Faunawet vallen en voorkomen op de Rode Lijst. Op grond van het provinciale compensatiebeginsel wordt de compensatie van verloren gegane natuurwaarden noodzakelijk geacht. Tot slot heeft de provincie in haar besluit gebieden aangewezen die binnen het toepassingsbereik van de regeling vallen.

Hooghkamer is een van die gebieden, zodat aan alle voorwaarden van artikel 6.2.4 onder e Bro wordt voldaan.

De wettelijke kaders resulteren in een drietal hoofdgroepen van maatregelen welke hieronder specifiek voor Hooghkamer worden beschreven. Deze zijn:

- Inpassingsmaatregelen: Het aanleggen van een plas/dras-oever aan de zuidkant van de Molentocht, de kosten hiervoor zijn in het bouw- en woonrijp maken opgenomen. Het treffen van kleinschalige voorzieningen (broedmogelijkheden) onder bruggen. De extra kosten hiermee gemoeid bedragen € 2.500,-;
- Mitigerende maatregelen: Het beperken van verlichtingsverstoring door te kiezen voor verlichting door middel van gerichte armaturen met een lage lichtstroom langs de wijkontsluitingsweg. Het beperken van de verstoring van de openheid van het gebied door geen bomen langs de wijkontsluitingsweg te plaatsen. Het voorkomen van verlichtingsverstoring door auto's door in de buitenbocht van de wijkontsluitingsweg een haag te plaatsen. De hierboven beschreven mitigerende maatregelen zijn meegenomen in de raming van de wijkontsluitingsweg;
- Compenserende maatregelen: Door het doorvoeren van bovenstaande maatregelen binnen het plangebied kan het te compenseren gebied (aankoop, inrichting en beheer van grond) buiten het plangebied verkleind worden. In totaal moet er, na doorvoering van bovenstaande inpassings- en mitigerende maatregelen, gronden worden aangekocht en ingericht. Inclusief afkoop van beheer voor 15 jaar, zijn de totale kosten hiervoor geraamd op circa € 2,2 mln. Deze voorstellen zijn gebaseerd op de in het rapport van Arcadis opgenomen maximale variant. De reden daarvoor is gelegen in het feit dat een keuze voor een andere variant alleen mogelijk is, indien er sprake is van een daadwerkelijk aanwezig gunstig gebied waar compensatie kan plaats vinden. Deze is niet voorhanden, zodat alleen de maximale variant van toepassing kan zijn.

De gemeente acht het beleid voor natuurcompensatie dat is neergelegd in het compensatiebeginsel van de provincie tevens als zijn eigen beleid ter zake. Hierdoor acht de gemeente de compensatie van in het exploitatiegebied verloren gegane natuurwaarden in redelijkheid noodzakelijk, waardoor de kosten ten laste van het exploitatiegebied dienen te worden gebracht.

Na de vaststelling van het exploitatieplan Hooghkamer 2011 op 23 juni 2011 heeft de gemeente gronden kunnen verwerven om aan de noodzakelijke compensatie van verloren gegane natuurwaarden te voldoen. Bij akte van levering d.d. 5 oktober 2012 heeft de gemeente een aantal percelen weiland, water en kade, gelegen aan de Zijldijk te Warmond, in de Boterhuispolder, in eigendom verworven. In totaal heeft de gemeente gronden kunnen verwerven tegen een bedrag van € 1.951.020,30. Inclusief bijkomende kosten bedraagt het bedrag € 1.953.839,-. Dit bedrag is opgenomen als gerealiseerde kosten.

Geluidsscherm langs het spoor (artikel 6.2.4, onder d Bro)

Tot de buitenplanse kosten als bedoeld in artikel 6.2.4, onder e Bro kunnen ook vallen de kosten als bedoeld in artikel 6.2.4, onder d Bro, ofwel de kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen met betrekking tot gronden, opstallen, activiteiten en rechten in het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen het beperken van milieuhygiënische contouren en externe veiligheidscontouren.

Het plangebied van Hooghkamer is deels gelegen nabij de spoorlijn Leiden – Haarlem. Om de geluidscontour van het gebruik van deze spoorlijn in te perken is het noodzakelijk om een geluidsscherm te realiseren. De realisatie van het betreffende scherm heeft tot gevolg dat Hooghkamer in zijn huidige vorm gerealiseerd kan worden en dient om die reden volledig ten laste van de exploitatieopzet van Hooghkamer te worden gebracht. Thans wordt uitgegaan van een spoorscherm van 560 meter lang met een hoogte van 2 m[1].

De raming van het scherm is gebaseerd op de ervaringen van en in overleg met ProRail. De raming heeft betrekking op het scherm zelf, maar tevens op het inspectiepad, het hekwerk, het ontwerp, de schade als gevolg van het stilleggen van

het treinverkeer voor de bouw en de kosten van ProRail. De kosten worden geraamd op een bedrag van € 1.965.000,-, exclusief btw.

Aanleggen van water en groen op gronden van Railinfratrust BV (artikel 6.2.5, onder c en e Bro)
Op grond van het bepaalde in artikel 6.2.4, onder e Bro komen tevens voor verhaal in aanmerking de kosten van voorzieningen buiten het plangebied van Hooghkamer. Artikel 6.2.5, onder c Bro bepaalt dat het daarbij kan gaan om water en artikel 6.2.5, onder e Bro bepaalt dat het kan gaan om groenvoorzieningen.

Buiten het plangebied van Hooghkamer, maar binnen de contouren van het stedenbouwkundige plan, wordt naast het spoortracé een talud aangelegd alsmede water. Dit water moet worden aangelegd in het kader van de watercompensatie-taakstelling die door het Hoogheemraadschap wordt opgelegd. Als gevolg daarvan is ook de aanpassing van het talud richting het spoortracé noodzakelijk. De gemeente zal het water en groen aanleggen, maar de gronden blijven in eigendom van Railinfratrust BV, deels als spoorsloot. Het bedrag wordt geraamd op € 62.041,-.

Aanleggen van parkeerplaatsen op Jacoba van Beierenweg (artikel 6.2.5, onder c Bro)
Op grond van het bepaalde in artikel 6.2.5, onder c Bro in relatie tot artikel 6.2.4, onder e Bro komen tevens voor verhaal in aanmerking ongebouwde openbare parkeergelegenheden die buiten het plangebied van Hooghkamer zijn gelegen.

Op grond van het stedenbouwkundige plan dienen er buiten het exploitatieplangebied van Hooghkamer langs de Jacoba van Beierenweg enkele parkeerplaatsen ten behoeve van het exploitatiegebied te worden gerealiseerd. Deze gronden vallen buiten het bestemmingsplangebied “Hooghkamer 2011, 1e herziening”, maar kunnen gerealiseerd worden op basis van het voor de gronden geldende bestemmingsplan. Deze parkeerplaatsen zijn benodigd om te kunnen voldoen aan de parkeerbalans zoals deze is opgenomen in het stedenbouwkundige plan van SVP. In totaal gaat het om 19 parkeerplaatsen waarvan de kosten zijn geraamd op een bedrag van € 2.000,- per stuk, in totaal derhalve € 38.000,-.

Beperken geluidscontouren sporthal De Tulp / jongerencentrum @Hok (artikel 6.2.4, onder d Bro)
Op grond van het bepaalde in artikel 6.2.4, onder e Bro in relatie tot artikel 6.2.4, onder d Bro komen tevens voor verhaal in aanmerking de kosten van het beperken van geluidscontouren.

Ten tijde van de bouwaanvraag van het jongerencentrum @Hok is een onderzoek uitgevoerd naar de akoestische aspecten van het gebouw. Daarbij is bepaald welke geluidwerende maatregelen nodig waren om aan de eisen uit het toentertijd geldende Besluit horeca-, sport- en recreatie-inrichtingen te voldoen (nu Activiteitenbesluit). Op basis van het akoestisch onderzoek (na voorgestelde aanvullende geluidwerende voorzieningen) is tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan Hooghkamer 2011 een aanpassing van het stedenbouwkundige plan doorgevoerd. Door parkeerplaatsen en bouwblokken te verplaatsen is een situatie ontstaan waardoor bij alle woningen voldaan kan worden aan de norm uit het Activiteitenbesluit (nachtcontour 30 dB(A)).

Om een en ander te kunnen realiseren waren aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig. Deze voorzieningen bestonden uit het dichtmetselen van een gevel met raampartijen het voorzien van de betreffende gevel van een geluidwerende voorzetwand. Aan de noordzijde zijn geluidbuffers gecreëerd met behulp van opslag- en technische ruimten. De toegang vindt plaats via een entreegebied met sluisconstructies. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidzone (die de bouw van woningen beperkt) in omvang is afgenomen. Geconcludeerd kan worden dat de aanvullende maatregelen doelmatig zijn gebleken. Tevens is hangplek aan de achterzijde van de sporthal verplaatst. De fysieke maatregelen hebben plaatsgevonden in 2012 en 2013 en zijn thans gerealiseerd. De kosten hiervan bedroegen € 74.095,-.

Aansluiting op bestaand woongebied (artikel 6.2.5, onder c Bro)
De realisatie van Hooghkamer heeft tot gevolg dat er nieuwe infrastructuur dient te worden gerealiseerd. Deze nieuwe infrastructuur dient echter ook aan te sluiten op een deel van de bestaande infrastructuur. Deze kosten komen voor verhaal in aanmerking op basis van artikel 6.2.5, onder c Bro in relatie tot artikel 6.2.4, onder e Bro). In de exploitatieopzet is vooralsnog alleen rekening gehouden met de kosten die moeten worden gemaakt in bouwfase 1a en bouwfase 2. Bouwfase 3 wordt vooralsnog alleen ontsloten via nieuw te realiseren infrastructuur en niet op reeds bestaande infrastructuur. In bouwfase 1a gaat het om de aansluiting op de bestaande woonstraten en de aanwezige speelplek.

Geluidsmaatregelen woningen Jacoba van Beierenweg 93 en 128a (artikel 6.2.4, onder d Bro)
Uit de notitie van Witteveen+Bos “Akoestisch onderzoek Hooghkamer, gevelgeluidwering Jacoba van Beierenweg 91 en 93” met kenmerk VH8-11/houi/003 d.d. 3 juli 2013 blijkt dat, gezien de berekende geluidbelasting, de gevelwering van de woning Jacoba van Beierenweg 93 onvoldoende is om aan de wettelijke geluidniveaus binnen de woning te voldoen. Er zullen derhalve aanvullende gevelvoorzieningen moeten worden getroffen. Voor de woning Jacoba van Beierenweg 91 is gebleken dat de gevelwering wel toereikend is. Voor de woning Jacoba van Beierenweg 128a is de verwachting dat de gevelwering ontoereikend is; dit onderzoek moet echter nog plaatsvinden. Binnen deze herziening zijn voor maatregelen aan deze woning wel kosten begroot. De totale kosten zijn geraamd op € 24.137,-. De kosten voor de Jacoba van Beierenweg 93 zijn geraamd op € 9.137,- en die voor Jacoba van Beierenweg 128a op € 15.000,-.

5.1.6 Verklaring plankosten (artikel 6.2.4, onder a en g tot en met j Bro en artikel 6.2.6 Bro)

Artikel 6.2.4 Bro geeft aan dat tot de kosten als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten tweede Wro worden gerekend de ramingen van:

a. de kosten van het verrichten van onderzoek, waaronder in ieder geval begrepen grondmechanisch en milieukundig bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, ander milieukundig onderzoek, archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek;
g. de kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering, verband houdende met de aanleg van de voorzieningen en werken, bedoeld onder a tot en met f, en in artikel 6.2.3, onder c en d Bro;
h. de kosten van het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen ten behoeve van het exploitatiegebied;
i. de kosten van het opzetten en begeleiden van gemeentelijke ontwerpcompetities en prijsvragen voor het stedenbouwkundig ontwerp van de locatie, en de kosten van vergoedingen voor deelname aan de prijsvraag;
j. de kosten van andere door het gemeentelijk apparaat of in opdracht van de gemeente te verrichten werkzaamheden, voor zover deze werkzaamheden rechtstreeks verband houden met de in dit besluit bedoelde voorzieningen, werken, maatregelen en werkzaamheden.

Artikel 6.2.6 Bro bepaalt dat met betrekking tot de kostensoorten als bedoeld in artikel 6.2.4, onder a en g tot en met j van het Bro bij ministeriële regels gesteld kunnen worden met betrekking tot de hoogte en begrenzing van de via het exploitatieplan verhaalbare kosten, de zogenaamde plankosten.

Voor het berekenen van de plankosten is een ontwerp ministeriële regeling “Regeling plankosten exploitatieplan” opgesteld. Het Ministerie heeft echter besloten om de betreffende regeling niet vast te stellen. Een en ander brengt met zich mee dat van een maximering geen sprake meer behoeft te zijn en dat in het exploitatieplan de werkelijk gemaakte kosten zouden mogen worden opgenomen.

De gemeente heeft de plankosten berekend aan de hand van de eerder genoemde regeling, ondanks dat deze niet is vastgesteld. De reden daarvoor is gelegen in het feit dat deze regeling transparant is en discussie voorkomt en om die reden heeft de gemeente gebruik gemaakt van de regeling. De regeling gaat uit van het ramen van een forfaitair bedrag, welke als zodanig in de exploitatieopzet wordt opgenomen. Uit

de regeling valt te halen dat toepassing van de regeling tot gevolg heeft dat een redelijke middeling tussen de al gemaakte (historische) en nog te maken kosten en tussen de al verstreken planontwikkelingstijd en de nog benodigde planontwikkelingstijd wordt bewerkstelligd.

Voor de planvoorbereidingskosten is de plankostenscan voor het gehele plan Hooghkamer uitgevoerd. Bij deze regeling hoort een rekenmodel. Het resultaat van de plankostenscan is opgenomen als planvoorbereidingskosten in het exploitatieplan. In totaal betreft het een post van € 7.416.760,-. Deze kosten zijn ten dele gerealiseerd.

5.1.7 Verklaring bijkomende kosten

De kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten (artikel 6.2.3, onder c Bro)

Artikel 6.2.3, onder c Bro geeft aan dat tot de inbrengwaarde van de gronden kunnen worden gerekend de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten. Onderdeel van deze kosten zijn de door de gemeente te maken kosten m.b.t. deskundigenbijstand in het geval er sprake is van de aankoop van de gronden die door de gemeente benodigd zijn voor de door de gemeente te realiseren infrastructuur, ofwel de secundaire infrastructuur in bouwfase 1a en de hoofdinfrastructuur in fase 1, 2 en 3. Deze kosten zijn door de taxateur geraamd op € 156.419 ,-. Deze kosten zijn echter niet volledig als afzonderlijke post in de exploitatieopzet opgenomen. In de exploitatieopzet is als afzonderlijke post een bedrag van € 122.500,- opgenomen. De reden hiervoor is gelegen in het feit dat een deel van het betreffende bedrag, ter grootte van € 33.919,- betrekking heeft op de vergoeding van de hogere gebruikswaarde ten opzichte van de complexwaarde. Dit bedrag is in de exploitatieopzet reeds opgenomen bij de reeds afgetrokken/gerealiseerde inbrengwaarde.

Planschade (artikel 6.2.4, onder l Bro)

Artikel 6.2.4, onder l Bro geeft aan dat tot de te verhalen kosten behoren de kosten van tegemoetkoming van schade, bedoeld in artikel 6.1 Wro, de zogenaamde planschade.

Ten behoeve van het project Hooghkamer heeft het SAOZ te Rotterdam een planschaderisicoanalyse opgesteld, waarin de conclusie wordt getrokken dat de realisatie van Hooghkamer tot een planologisch nadeliger situatie leidt, als gevolg waarvan schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro kan ontstaan. De totale planschade als gevolg van Hooghkamer geraamd op een bedrag van € 149.000,-. Het bedrag is tot stand gekomen met inachtneming van de Wro en het bestemmingsplan “Hooghkamer 2011” als de voorgenomen stedenbouwkundige invulling d.d. 23 juni 2011.

Uit het advies volgt dat de planschade met name een gevolg is van de nieuw te realiseren hoofdinfrastructuur (onder meer wijkontsluitingsweg) en de realisatie van woningen.

Hoewel het bestemmingsplan “Hooghkamer 2011, 1e herziening” en het stedenbouwkundige plan afwijken van het bestemmingsplan “Hooghkamer 2011” en het stedenbouwkundige plan van 23 juni 2011, zijn de verschillen van marginale aard. Indien er voor zover het bestemmingsplan “Hooghkamer 2011, 1e herziening” al tot een groter planologisch nadeel zal leiden, dan leidt dit niet tot een aanpassing van de raming van de planschade. De reden daarvoor is gelegen in het feit dat tussen 23 juni 2011 en de vaststelling van deze herziening van het exploitatieplan, de woningmarkt van dien aard is geweest dat de huizenprijzen beduidend zijn gedaald. De gemeente is van oordeel dat een mogelijk groter planologisch nadeel teniet wordt gedaan door de daling van de huizenprijzen. Het reeds geraamde bedrag kan om die reden worden gehandhaafd. Tot op heden zijn er nog geen planschadeclaims ingediend.

Tijdelijk beheer (artikel 6.2.4, onder k Bro)
Op grond van het bepaalde in artikel 6.2.4, onder k Bro komen de kosten van tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente verworven gronden, verminderd met de uit het tijdelijk beheer te verwachten opbrengsten voor verhaal in aanmerking.

In het kader van Hooghkamer gaat het om de kosten van het tijdelijke beheer van de gronden. De kosten bestaan uit het regelmatig gras maaien, het plaatsen van tijdelijke verkeersaanduidingen en het schoonmaken van de sloten. De kosten zijn geraamd op € 169.475,-.

Ambtelijke begeleidingskosten milieucirkel (artikel 6.2.4, onder d Bro)
Artikel 6.2.4, onder d van het Bro geeft aan dat kosten van “maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen met betrekking tot de gronden, opstallen, activiteiten en rechten in het exploitatiegebied, waaronder begrepen het beperken van milieuhygiënische contouren” verhaald kunnen worden.

Op een deel van de gronden van Hooghkamer was een milieucontour gelegen. Deze milieucontour zou met zich meebrengen dat een aantal woningen binnen het plangebied niet gerealiseerd kon worden. De gemeente heeft middels een revisievergunning deze milieucontour kunnen inperken zodat Hooghkamer in zijn geheel kan worden gerealiseerd. De ambtelijke begeleidingskosten voor het inperken van deze milieuvergunning komen voor verhaal in aanmerking.

Naast het project Hooghkamer heeft tevens het toekomstige project Engelse Tuin profijt van het inperken van de milieucontour, omdat de betreffende contour eveneens over de gronden van dat project was gelegen. In paragraaf 4.3.3 van deze toelichting is aangegeven dat 19% van de kosten aan het project Engelse Tuin toegerekend dienen te worden. In totaal komt ten laste van Hooghkamer een bedrag van € 6.867,-.

Onderzoekskosten (artikel 6.2.4, onder a Bro)
Artikel 6.2.4. onder a van het Bro geeft aan dat kosten van “het verrichten van onderzoek” tot de verhaalbare kosten kunnen behoren. Ten aanzien van Hooghkamer zijn er diverse onderzoeken geweest, zoals:
- Een geluidsonderzoek;
- Een verkennend bodemonderzoek;
- Een planschaderisicoanalyse;
- Een energieonderzoek.

De betreffende kosten dienen ten laste van de exploitatieopzet van Hooghkamer te worden gebracht. Het gaat hier overigens niet om de onderzoekskosten die reeds in de plankostenscan zijn betrokken. In de exploitatieopzet is een bedrag opgenomen van € 63.337,-.

Spoelleiding(artikel 6.2.5, onder c Bro)
Op grond van artikel 6.2.5, onder c Bro komen de kosten voor voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding voor verhaal in aanmerking. Binnen het plangebied van Hooghkamer is een spoelleiding nodig. Deze is benodigd om voor het gehele gebied water in en uit het gebied te laten. In de exploitatieopzet is een bedrag opgenomen van € 47.000,-.

Rentekosten (artikel 6.2.4, onder n Bro)
Artikel 6.2.4, onder n Bro geeft aan dat tot de voor verhaal in aanmerking komende kosten tevens de rentekosten van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten behoren. Hiervan dient wel in mindering te worden gebracht de renteopbrengsten.

De betreffende rentekosten hebben een aanvang genomen na de vaststelling van het exploitatieplan “Hooghkamer 2011” op 23 juni 2011. Tot op het moment van vaststelling van deze herziening zijn er aan rentekosten gemaakt een bedrag van € 555.133,02, exclusief de rentekosten met betrekking tot de inbrengwaarde van de gronden. De rente over de opbrengsten bedroeg € 244.698,55.

5.1.8 Gerealiseerde kosten (artikel 6.2.8 Bro)

Op grond van het bepaalde in artikel 6.2.8 Bro dient in de exploitatieopzet tevens het percentage van de kosten te worden opgenomen welke reeds zijn gerealiseerd. Voor de vaststelling van het exploitatieplan “Hooghkamer 2011” had de gemeente reeds kosten gemaakt. Het ging daarbij om:

- De verwerving van een aantal gronden m.b.t. de infrastructuur;
- De realisatie van de persleiding;
- De kosten voor onderzoeken;
- De boekwaarde van de plankosten tot aan het moment van vaststellen van het exploitatieplan;
- De ambtelijke begeleidingskosten m.b.t. het inperken van de milieucontour.

Na de vaststelling van het exploitatieplan “Hooghkamer 2011” tot aan de vaststelling van de herziening van exploitatieplan heeft de gemeente ook kosten gemaakt. Deze hebben betrekking op:

- Het verwerven van gronden t.b.v. de hoofdinfrastructuur en de secundaire infrastructuur in bouwfase 1a en in bouwfase 2;
- Het bouw- en woonrijp maken van een deel van de gronden in bouwfase 1a en 1c;
- De kosten met betrekking tot het jongerencentrum;
- Rentekosten;
- Plankosten (waaronder deskundigenkosten).

Kostensoort	Gerealiseerde kosten
Inbrengwaarde	€ 7.294.981,-
Sloop- en milieukosten	€ 110.607,-
Bouwrijp maken	€ 554.820,-
Woonrijp maken	€ 606.906,-
Buitenplanse kosten	€ 2.211.421,-
Plankosten	€ 3.821.203 ,-
Bijkomende kosten	€ 764.648,-
Totaal	**€ 15.364.586,-**

De kosten worden geacht te zijn gerealiseerd in de navolgende gevallen:

- In het geval de gemeente gronden ten behoeve van de infrastructuur heeft aangekocht, op het moment van de levering van de gronden;
- In het geval de gemeente de gronden “historisch” in eigendom heeft bij het moment van de start van het bouw- dan wel woonrijp maken;
- In het geval het gaat om de uitgeefbare gronden en de gronden waarop een zelfrealisator de secundaire infrastructuur realiseert, op het moment van verlening van de omgevingsvergunning.

Het percentage gerealiseerde kosten bedraagt 28,13%, zijnde de gemaakte kosten à € 15.364.586,- afgezet tegen de totale te maken kosten à € 54.613.886,- (nominaal).

5.2 Opbrengsten (artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten derde Wro en artikel 6.2.7 Bro)

Op grond van het bepaalde in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten derde Wro bevat een exploitatieplan een exploitatieopzet waarin een raming van de opbrengsten van de exploitatie is opgenomen.

In artikel 6.2.7 Bro is bepaald dat tot deze opbrengsten van de exploitatie, worden gerekend de ramingen van de opbrengsten:

a. van uitgifte van de gronden in het exploitatiegebied;
b. van bijdragen en subsidies van derden;
c. welke worden verkregen of toegekend in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen.

In het kader van Hooghkamer worden de opbrengsten van de uitgifte van de gronden bepaald door uit te gaan van het ruimtegebruik van de gronden. Op basis van het ruimtegebruik kan worden bepaald welke gronden per eigenaar uitgeefbaar zijn. Het stedenbouwkundige plan is hierbij als onderlegger gebruikt, omdat het anders niet mogelijk is de kosten te kunnen toerekenen op basis van de artikelen 6.18, 6.16 en 6.19 Wro. Op basis van het programma binnen de uitgeefbare gronden kunnen vervolgens de gewogen eenheden als bedoeld in artikel 6.18 Wro worden bepaald.

Naast het ruimtegebruik en het programma voor het gehele plangebied zullen onderstaand tevens het ruimtegebruik en het programma worden aangegeven voor de gronden die reeds een gedetailleerde bestemming hebben.

5.2.1 Ruimtegebruik

Op basis van het stedenbouwkundige plan is een berekening van het ruimtegebruik (in m²) en per eigenaar voor het gehele plangebied gemaakt. Het ruimtegebruik per eigenaar is opgenomen in bijlage 18.

5.2.2 Programma

Op basis van het ruimtegebruik kan vervolgens het woningbouwprogramma voor de uitgeefbare gronden worden bepaald. Het woningbouwprogramma (in m²) is verdeeld over de verschillende eigenaren op basis van de stedenbouwkundige onderlegger, een en ander zoals weergegeven in de tabel zoals die is opgenomen in bijlage 19.

5.2.3 Opbrengsten (artikel 6.2.7 Bro)

Op grond van artikel 6.2.7 Bro behoren tot de opbrengsten van de exploitatie de ramingen van de opbrengsten:

a. van uitgifte van de gronden in het exploitatiegebied;
b. van bijdragen en subsidies van derden;
c. welke worden verkregen of toegekend in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen.

In het plan Hooghkamer is er alleen sprake van opbrengsten door de uitgifte van gronden. Er is geen sprake van subsidies of bijdragen van derden.

Voor de opbrengsten is aansluiting gezocht bij het “Woningmarktonderzoek Hooghkamer, update” van Ecorys d.d. augustus 2013. De daarin gehanteerde marktconforme prijsstelling voor de prijs per m² gbo is de basis geweest voor het ramen van de opbrengsten. Hierbij moet worden opgemerkt dat voor de bepaling van de opbrengsten is gekozen om rekening te houden met de onderkant van de aangegeven brandbreedte.

Woningbouwcategorie	Aantal m²	Opbrengstpotentie per m²	Totale opbrengstpotentie
Woningbouw (uit te geven)			
Sociale huur grondgebonden	8.967	€ 152	€ 1.360.000
Sociale koop grondgebonden	4.100	€ 454	€ 1.859.747
Betaalbare koop grondgebonden	8.607	€ 413	€ 3.556.293
Middelduur koop rijwoning beuk 5,1m	547	€ 444	€ 242.852
Middelduur koop rijwoning beuk 5,4m	8.926	€ 453	€ 4.045.962
Middelduur koop rijwoning beuk 5,7m	1.928	€ 635	€ 1.223.800
Middelduur koop rijwoning beuk 6,0m	22.100	€ 508	€ 11.234.885
Middelduur koop rijwoning beuk 7,5m	3.242	€ 605	€ 1.962.885
Hoekwoningen	4.375	€ 338	€ 1.480.305
2^1kap woningen	18.591	€ 319	€ 5.935.405
Vrijstaande woningen	17.982	€ 401	€ 7.202.833
Appartementen sociale huur	11.430	€ 167	€ 1.905.000
Appartementen sociale koop	2.751	€ 422	€ 1.159.898
Appartementen betaalbare koop	1.066	€ 376	€ 400.247
Appartementen vrije sector huur			

Appartementen vrije sector koop	6.508	€ 223	€ 1.452.286
Kavels particulier opdrachtgeverschap	20.561	€ 455	€ 9.345.909
Sociale voorzieningen			
Sociale voorzieningen	600	€ 150	€ 90.000
Woningbouw (uitgegeven)			
Sociale huur grondgebonden			
Sociale koop grondgebonden			
Betaalbare koop grondgebonden	1.584	€ 339	€ 536.287
Middelduur koop rijwoning beuk 5,1m			
Middelduur koop rijwoning beuk 5,4m	1.304	€ 411	€ 536.403
Middelduur koop rijwoning beuk 5,7m			
Middelduur koop rijwoning beuk 6,0m	158	€ 590	€ 93.230
Middelduur koop rijwoning beuk 7,5m			
Hoekwoningen	851	€ 402	€ 341.756
2^1kap woningen			
Vrijstaande woningen	3.422	€ 449	€ 1.537.363
Appartementen sociale huur			
Appartementen sociale koop			
Appartementen betaalbare koop			
Appartementen vrije sector huur			
Appartementen vrije sector koop			
Kavels particulier opdrachtgeverschap	600	€ 550	€ 330.000
Rente			
Saldo rente over uitgegeven gronden			€ 244.699
TOTAAL			**€ 58.078.044**

5.2.4 Gerealiseerd programma

Na de vaststelling van het exploitatieplan “Hooghkamer 2011” heeft een aantal grondeigenaren omgevingsvergunningen aangevraagd, heeft de gemeente deze omgevingsvergunningen verleend en zijn door de gemeente de exploitatiebijdragen m.b.t. deze omgevingsvergunningen ontvangen. In de loop van 2012 is een aanvang gemaakt met de bouw van de eerste woningen. De eerste daarvan zijn medio 2013 opgeleverd.

In onderhavige herziening van het exploitatieplan is een overzicht opgenomen van de gronden welke als “reeds uitgegeven” dienen te worden beschouwd. In het kader van de exploitatie van Hooghkamer worden de gronden als reeds uitgegeven beschouwd indien voor de betreffende gronden een omgevingsvergunning is verleend en exploitatiebijdragen zijn betaald. De reden daarvoor is gelegen in het feit dat artikel 6.17 Wro bepaalt dat burgemeester en wethouders de kosten, verbonden aan de exploitatie van de gronden, verhalen door aan een omgevingsvergunning een financieel voorschrift te verbinden. De gemeente is in beginsel met de grondeigenaren binnen Hooghkamer overeengekomen dat de exploitatiebijdrage zal zijn verschuldigd bij de verlening van de omgevingsvergunning.

Dit principe leidt tot de uitzondering indien en voor zover de exploitatiebijdrage anderszins is verzekerd of indien voorafgaande aan de aanvraag van de omgevingsvergunning de exploitatiebijdrage is overeengekomen en verzekerd is. Dit is het geval indien er sprake is van kavels voor particulier opdrachtgeverschap. Bij deze gronden zal de gemeente met de eigenaar van de betreffende kavel een posterieure grondexploitatieovereenkomst sluiten waarin wordt overeengekomen dat de betaling van de exploitatiebijdrage geschiedt bij de akte van levering van de betreffende gronden. Bij de kavels voor particulier opdrachtgeverschap is bij de verlening van de omgevingsvergunning de exploitatiebijdrage reeds voldaan, zodat geen financiële voorwaarde aan de omgevingsvergunning behoeft te worden verleend.

In onderhavige tabel is een overzicht opgenomen van de gronden die als reeds uitgegeven worden beschouwd.

Woningbouwcategorie	Aantal m²	Opbrengstpotentie per m²	Totale opbrengstpotentie
Woningbouw (uitgegeven gronden)			
Betaalbare koop grondgebonden	1.584	€ 339	€ 536.286,65
Middelduur koop rijwoning beuk 5,4m	1.304	€ 411	€ 536.403,20
Middelduur koop rijwoning beuk 6,0m	158	€ 590	€ 93.229,68
Hoekwoningen	851	€ 402	€ 341.755,98
Vrijstaande woningen	3.422	€ 449	€ 1.537.362,69
Kavels particulier opdrachtgeverschap	600	€ 550	€ 330.000,00
Rente			€ 244.698,55
TOTAAL			**€ 3.619.737,-**

De uitgegeven gronden staan op de onderstaande kaart aangegeven. Deze kaart is tevens opgenomen als bijlage 14.



Het bovenstaande is van belang omdat vanaf het moment dat gronden als reeds uitgegeven worden beschouwd, deze gronden niet meer behoeven te worden betrokken in een actualisatie van de taxatie van de inbrengwaarde van de gronden. Daarnaast dienen vanaf het moment dat de gronden als reeds uitgegeven worden beschouwd, de verhaalbare kosten met betrekking tot die gronden te worden vastgelegd op de datum waarop de gronden zijn uitgegeven. Deze kosten worden vanaf dat moment als een boekwaarde beschouwd.

5.3 Exploitatiebijdrage per eigenaar

De exploitatiebijdrage per eigenaar zal worden vastgesteld op basis van de toerekening zoals deze is opgenomen in artikel 6.18 Wro. Op basis hiervan zijn uitgiftecategorieën vastgesteld, per categorie is een basiseenheid alsmede een gewichtsfactor bepaald. Aan de hand hiervan zijn per categorie het aantal gewogen eenheden bepaald, alsmede het totaal aantal gewogen eenheden. De berekening van de exploitatiebijdrage vindt plaats door het aantal gewogen eenheden per eigenaar te bepalen en deze te vermenigvuldigen met het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid.

Een tweetal percelen, welke zijn bestemd als kavel voor particulier opdrachtgeverschap, hebben een oppervlakte die afwijkt van de gemiddelde grootte van de percelen voor particulier opdrachtgeverschap. De afwijking is van dien aard dat het toerekenen van de volledige oppervlakte leidt tot een onevenredig zware toedeling van kosten. Voor deze twee percelen geldt een staffel voor de exploitatiebijdrage. De uitkomst van de betreffende staffel heeft een gelijk resultaat als het aftoppen van de percelen op een maximale oppervlakte van 600 m². Deze twee percelen zijn op diverse kaarten middels een arcering aangegeven.

6 Resultaat en toerekening

6.1 Omvang kostenverhaal en resultaat (artikel 6.16 Wro)

Om te berekenen hoeveel kosten verhaalbaar zijn, is het allereerst van belang om te weten welke kosten verhaalbaar zijn. De kostensoorten in het Bro maken duidelijk welke kosten in beginsel verhaalbaar zijn in het exploitatieplan. Om kosten daadwerkelijk in het exploitatieplan te mogen opnemen, zullen de kosten echter ook bij de betreffende locatie moeten horen. Er zijn drie criteria waaraan de gemeente moet voldoen om kosten van werken, werkzaamheden en maatregelen bij een bepaalde exploitatie in rekening te kunnen brengen via het exploitatieplan. Deze zijn:

- Profijt;
- Toerekenbaarheid;
- Proportionaliteit.

De exploitatieopzet kent een eindwaarde en contante waardeberekening. Indien wordt uitgegaan van alleen de nominale kosten en opbrengsten ontstaat een nominaal resultaat van € 3.464.157,- positief. Rekening houdend met invloed van kosten- en opbrengstenstijging en rente ontstaat een positief saldo van € 1.768.890,- op eindwaarde per 31-12-2023. Op netto contante waarde per 1-1-2014 bedraagt het positief resultaat € 1.253.999,-.

Artikel 6.16 Wro geeft aan dat indien in een exploitatieplan het bedrag van de aan de exploitatie verbonden kosten, verminderd met de door de gemeente in verband met die exploitatie ontvangen of te ontvangen subsidies en bijdragen van derden, hoger is dan het in het exploitatieplan opgenomen bedrag van de opbrengsten van die exploitatie, de gemeente die kosten slechts kan verhalen tot maximaal het bedrag van die opbrengsten.

De contante waarde van de kosten is lager dan de contante waarde van de opbrengsten waardoor 100% van de kosten van het plan kunnen worden verhaald op de ontwikkelende partijen.

6.2 Toerekening van de kosten o.b.v. de artikelen 6.18, 6.16 en 6.19 Wro

In het voorgaande zijn de kosten en opbrengsten aangegeven. Tevens is aangegeven dat op basis van artikel 6.16 Wro alle kosten t.b.v. Hooghkamer voor verhaal in aanmerking komen. De kosten dienen echter toegerekend te kunnen worden aan de diverse eigenaren. Deze toerekening zal plaats vinden conform de systematiek van artikel 6.18 en 6.19 Wro.

6.2.1 Toerekenen van de kosten op basis van artikel 6.18 en 6.16 Wro

Om ook onrendabele delen te kunnen ontwikkelen is er een systematiek ontwikkeld, waarbij er een vereveningsmethodiek wordt toegepast. De kosten worden omgeslagen over alle uitgeefbare gronden waarop de in het Bro omschreven bouwplannen zijn voorzien.

Artikel 6.18 Wro gaat ten behoeve van het bepalen van de exploitatiebijdrage uit van een vijftal stappen, namelijk:

1. Het vaststellen van uitgiftecategorieën in het exploitatieplan (lid 1);
2. Het vaststellen van een basiseenheid per te onderscheiden categorie (lid 2);
3. Het vaststellen van gewogen eenheden, door de basiseenheid te vermenigvuldigen per een vastgestelde gewichtsfactor (lid 3);
4. Het optellen van alle gewogen eenheden in het exploitatiegebied (lid 4);
5. Het bepalen van het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid (lid 5).

Stap 1: Het vaststellen van uitgiftecategorieën in het exploitatieplan (artikel 6.18 lid 1 Wro)

Artikel 6.18 lid 1 Wro geeft aan dat allereerst de uitgiftecategorieën moeten worden vastgesteld. De reden daarvoor is gelegen in het feit dat de opbrengstpotentie per uitgeefbaar bouwperceel kan verschillen. In het geval van Hooghkamer zijn er 18 uitgiftcategorieën vastgesteld. De vastgestelde uitgiftecategorieën die in Hooghkamer van toepassing zijn, worden bij stap 2 aangegeven.

Stap 2: Het vaststellen van een basiseenheid per te onderscheiden categorie (artikel 6.18 lid 2 Wro)

Vervolgens geeft artikel 6.18 lid 2 Wro aan dat per uitgiftecategorie een basiseenheid moet worden vastgesteld. Het is niet noodzakelijk om voor alle categorieën dezelfde basiseenheid vast te stellen, het is echter wel wenselijk dat de basiseenheden bij elkaar aansluiten. De gemeente heeft ervoor gekozen om als basiseenheid te kiezen 1 m² uitgeefbaar grondoppervlakte voor zover het de grondgebonden uitgiftecategorieën betreft. Ten aanzien van de gestapelde woningen wordt deze basiseenheid minder bruikbaar geacht omdat de verschillende appartementencomplexen geen gelijke footprint en stapeling hebben. Om die reden is gekozen om voor de gestapelde woningen als basiseenheid te kiezen 1 m² bruto vloeroppervlakte (bvo). Op die wijze kan de stapeling worden verdisconteerd. In onderstaande tabel zijn de uitgiftecategorieën opgenomen samen met de basiseenheid per categorie.

Woningbouwcategorie	Basiseenheid
Sociale huur grondgebonden	m² uitgeefbaar
Sociale koop grondgebonden	m² uitgeefbaar
Betaalbare koop grondgebonden	m² uitgeefbaar
Middelduur koop rijwoning beuk 5,1m	m² uitgeefbaar
Middelduur koop rijwoning beuk 5,4m	m² uitgeefbaar
Middelduur koop rijwoning beuk 5,7m	m² uitgeefbaar
Middelduur koop rijwoning beuk 6,0m	m² uitgeefbaar
Middelduur koop rijwoning beuk 7,5m	m² uitgeefbaar
Hoekwoningen	m² uitgeefbaar
2^1kap woningen	m² uitgeefbaar
Vrijstaande woningen	m² uitgeefbaar
Appartementen sociale huur	m² bvo
Appartementen sociale koop	m² bvo
Appartementen betaalbare koop	m² bvo
Appartementen vrije sector huur	m² bvo
Appartementen vrije sector koop	m² bvo
Kavels particulier opdrachtgeverschap	m² uitgeefbaar
Sociale voorzieningen	m² bvo

Stap 3: Het vaststellen van gewogen eenheden (artikel 6.18 lid 3 Wro)

De derde stap, artikel 6.18 lid 3 Wro, is het vaststellen van gewogen eenheden. Deze gewogen eenheden kunnen eerst worden vastgesteld indien er een gewichtsfactor wordt vastgesteld. Een gewogen eenheid is de vermenigvuldiging van de basiseenheid maal de vastgestelde gewichtsfactor.

Deze gewichtsfactor wordt bepaald door de netto contante waarde van de uitgifteprijs per basiseenheid per uitgiftecategorie af te zetten tegen een “basiscategorie”. In het geval van Hooghkamer is ervoor gekozen om als “basiscategorie” te kiezen voor de categorie waarvan de netto contante waarde het laagst is, zijnde de categorie sociale voorzieningen. De gewichtsfactor van deze categorie bedraagt derhalve 1,0000. De andere gewichtsfactoren worden berekend door de netto contante waarde van de uitgifteprijs af te zetten tegen de netto contante waarde van de uitgifteprijs van de sociale voorzieningen. Ter voorbeeld de categorie “Middelduur koop rijwoning beuk 6,0m”. De netto contante waarde van de uitgifteprijs bedraagt € 468,29. De

gewichtsfactor van deze uitgiftecategorie is € 468,29 / € 136,68 = 3,4262. De gewogen eenheden worden bepaald door de basiseenheid te vermenigvuldigen met de gewichtsfactor. Door het totaal oppervlakte in m² te vermenigvuldigen met de gewogen eenheid, wordt het totaal aantal gewogen eenheden per uitgiftecategorie bepaald. In onderstaande tabel zijn de resultaten weergegeven.

Uitgiftecategorie art. 6.18 lid 1 Wro	Basiseenheid art. 6.18 lid 2 Wro	Uitgifteprijs per basiseenheid CW	Gewichts Factor* art. 6.18 lid 3 Wro	Totaal basiseenheden	Gewogen eenheden art. 6.18 lid 3 Wro
Sociale huur grondgebonden	m² kaveloppervlakte	€ 139,85	1,0232	8.967	9.174,89
Sociale koop grondgebonden	m² kaveloppervlakte	€ 429,95	3,1456	4.100	12.897,13
Betaalbare koop grondgebonden	m² kaveloppervlakte	€ 375,45	2,7469	10.191	27.993,95
Middelduur koop rijwoning beuk 5,1m	m² kaveloppervlakte	€ 429,02	3,1388	547	1.716,94
Middelduur koop rijwoning beuk 5,4m	m² kaveloppervlakte	€ 434,62	3,1798	10.230	32.529,04
Middelduur koop rijwoning beuk 5,7m	m² kaveloppervlakte	€ 584,21	4,2742	1.928	8.240,75
Middelduur koop rijwoning beuk 6,0m	m² kaveloppervlakte	€ 468,29	3,4262	22.258	76.259,74
Middelduurkoop rijwoning beuk 7,5m	m² kaveloppervlakte	€ 535,86	3,9205	3.242	12.710,25
Hoekwoningen	m² kaveloppervlakte	€ 322,20	2,3573	5.226	12.319,37
2^1kap woningen	m² kaveloppervlakte	€ 293,54	2,1476	18.591	39.926,06
Vrijstaande woningen	m² kaveloppervlakte	€ 376,04	2,7512	21.404	58.887,37
Appartementen sociale huur	m² bvo	€ 153,47	1,1228	11.430	12.833,78
Appartementen sociale koop	m² bvo	€ 398,74	2,9173	2.751	8.024,11
Appartementen betaalbare koop	m² bvo	€ 362,89	2,6550	1.066	2.829,71
Appartementen vrije sector huur	m² bvo		-	-	-
Appartementen vrije sector koop	m² bvo	€ 204,23	1,4942	6.508	9.723,95
Kavel particulier opdrachtgeverschap	m² kaveloppervlakte	€ 423,06	3,0953	21.161	65.498,60
Sociale voorzieningen	m² bvo	€ 136,68	1,0000	600	600,00
TOTAAL				**150.199**	**392.165,66 Art. 6.18 lid 4 Wro**

Stap 4: Het optellen van alle gewogen eenheden in het exploitatiegebied (artikel 6.18 lid 4 Wro)

Artikel 6.18 lid 4 Wro geeft aan dat vervolgens alle gewogen eenheden bij elkaar opgeteld moeten worden. In de voorgaande stap zijn de gewogen eenheden per uitgiftecategorie bepaald. Door deze bij elkaar op te tellen wordt het totaal aantal gewogen eenheden verkregen binnen het exploitatiegebied van Hooghkamer, zijnde 392.165,66 gewogen eenheden.

Stap 5: Het bepalen van het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid (artikel 6.18 lid 5)

De laatste stap (artikel 6.18 lid 5 Wro) is het bepalen van het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid. Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid is het ten hoogste verhaalbare bedrag, bedoeld in artikel 6.16 Wro, gedeeld door het overeenkomstig het vierde lid berekende aantal.

In artikel 6.16 Wro wordt aangegeven dat indien in een exploitatieplan het bedrag van de aan de exploitatie verbonden kosten, verminderd met de door de gemeente in verband met die exploitatie ontvangen of te ontvangen subsidies en bijdragen van derden, hoger is dan het in het exploitatieplan opgenomen bedrag van de opbrengsten van die exploitatie, de gemeente die kosten slechts kan verhalen tot maximaal het bedrag van die opbrengsten.

In het voorgaande is reeds aangegeven dat het totaal aan te verhalen kosten € 52.592.557,14 bedraagt, netto contant, prijspeil 1 januari 2014. Er is geen sprake van subsidies of bijdragen van derden, zodat het totaal te verhalen bedrag aan kosten niet neerwaarts bijgesteld behoeft te worden. Het in het exploitatieplan opgenomen bedrag van de opbrengsten bedraagt € 53.846.556,- netto contant, prijspeil 1 januari 2014. Nu de kosten lager zijn dan de opbrengsten kan de gemeente de kosten volledig verhalen op de grondeigenaren binnen het plangebied van Hooghkamer.

Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid (zoals bedoeld in artikel 6.18 lid 5)is het totale bedrag aan verhaalbare kosten, zijnde € 52.592.557,14,-, gedeeld door het totaal aantal gewogen eenheden, zijnde 392.165,66. Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid bedraagt € 134,11.

6.2.2 Bepalen exploitatiebijdrage per eigenaar op basis van artikel 6.19 Wro

In het voorgaande is de toerekening van de kosten besproken. De bepaling van de daadwerkelijke exploitatiebijdrage vindt plaats aan de hand van artikel 6.19 Wro. Als eerste dient de bruto exploitatiebijdrage te worden bepaald aan de hand van de methode die in artikel 6.19 Wro staat aangegeven. Uit artikel 6.19 Wro volgt dat er een tweetal methoden bestaat, namelijk:

1. De exploitatiebijdrage wordt berekend door het aantal gewogen eenheden dat in het exploitatieplan is toebedeeld aan de in de vergunningaanvraag bedoelde gronden te vermenigvuldigen met het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid;
2. De exploitatiebijdrage wordt berekend door het aantal gewogen eenheden dat is opgenomen in de vergunningaanvraag te vermenigvuldigen met het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid indien dit tot een hoger aantal gewogen eenheden leidt.

Op basis van artikel 6.19 Wro moet een aantal situaties worden onderscheiden voor de berekening van de bruto exploitatiebijdrage. Deze zijn in onderstaande tabel opgenomen.

	Aantal gewogen eenheden	Uitgangspunt berekening exploitatiebijdrage
1	Het aangevraagde bouwprogramma en daarmee het aantal gewogen eenheden is gelijk aan de berekening van het exploitatieplan.	Het exploitatieplan
2	Het aangevraagde bouwprogramma is afwijkend van het exploitatieplan en heeft als gevolg van een andere typering van de woningen een lager aantal gewogen eenheden.	Het exploitatieplan
3	Het aangevraagde bouwprogramma is afwijkend van het exploitatieplan en heeft als gevolg van een andere typering van de woningen een hoger aantal gewogen eenheden.	De aanvraag omgevingsvergunning

Nu de bruto exploitatiebijdrage kan worden berekend, dient deze nog te worden gecorrigeerd om zodoende de verschuldigde netto exploitatiebijdrage te kunnen bepalen. Artikel 6.19 Wro geeft aan dat een tweetal zaken op de bruto exploitatiebijdrage in mindering gebracht moeten worden, namelijk:

1. de inbrengwaarde van de in de vergunningaanvraag bedoelde gronden, geraamd overeenkomstig de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet voor zover deze niet volgens het exploitatieplan buiten het kostenverhaal blijven;
2. de kosten die in verband met de exploitatie van de betreffende gronden door de aanvrager zijn gemaakt, welke kosten voor de berekening van het te verhalen bedrag niet hoger kunnen zijn dan de raming van die kosten in het exploitatieplan.

De correctie voor zelf uit te voeren werkzaamheden is ingevolge artikel 6.19 onder b Wro beperkt tot door de vergunningaanvrager op dat moment reeds gemaakte kosten. Er kan dus geen aftrek plaats vinden voor later door de vergunninghouder nog zelf te maken kosten. Voor dat laatste zal artikel 6.22 Wro moeten worden toegepast, of een posterieure overeenkomst moeten worden gesloten.

Op voorhand is niet aan te geven welke omgevingsvergunning een grondeigenaar zal indienen, zodat ook niet het aantal gewogen eenheden per omgevingsvergunning kan worden bepaald. Het is alleen mogelijk om de gehele exploitatiebijdrage voor het gehele plangebied aan te geven. Hierbij is geen rekening gehouden met eventueel gemaakte kosten, aangezien ten tijde van het vaststellen niet bekend is of er al sprake is van gemaakte kosten door de betreffende eigenaren.

Om de exploitatiebijdrage te kunnen bepalen moet men kijken naar de feitelijke situatie. De toegerekende verhaalbare kosten worden gecorrigeerd met de inbrengwaarde van de uit te geven gronden. Deze inbrengwaarde wordt in mindering gebracht bij een exploitatiebijdrage ten behoeve van een omgevingsvergunning of een posterieure overeenkomst.

In bijlage 16 is een berekening van de bruto en netto exploitatiebijdrage per eigenaar opgenomen op basis van de methodiek als bedoeld in de artikelen 6.18, 6.16 en 6.19 Wro. In de betreffende berekening is tevens de netto exploitatiebijdrage opgenomen. In bijlage 17 zijn de berekeningen per bouwfase opgenomen.

7 Juridische aspecten

7.1 Juridische aspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de rechtsgevolgen van het exploitatieplan, de vaststellingsprocedure en de herzieningsprocedure.

7.1.1 Rechtsgevolgen

Een exploitatieplan heeft een aantal rechtsgevolgen. Het belangrijkste is dat aan de omgevingsvergunning een voorschrift kan worden verbonden tot betaling van een exploitatiebijdrage. In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is voorts geregeld dat een omgevingsvergunning geweigerd moet worden bij strijdigheid met een exploitatieplan. In de Wet algemene bepalingen omgevingswet is eveneens geregeld dat zolang een exploitatieplan niet onherroepelijk is, het College van burgemeester en wethouders een aanvraag om een omgevingsvergunning moet aanhouden. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geeft wel de mogelijkheid om de aanhouding te doorbreken.

7.2 Procedures

7.2.1 Bestemmingsplan

In artikel 3.1 lid 2 Wro is geregeld dat een bestemmingsplan een maximale looptijd heeft van 10 jaar. De gemeenteraad heeft de bevoegdheid om, indien zij van oordeel is dat de in het bestemmingsplan aangewezen bestemmingen en de met het oog daarop gegeven regels in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening, in afwijking van het tweede lid, te besluiten tot verlenging van de periode van tien jaar, genoemd in dat lid, met tien jaar.

Het Ministerie van IenM is van oordeel dat uit de jurisprudentie moet worden afgeleid dat, uit een oogpunt van rechtszekerheid, een nieuwe bestemming binnen 10 jaar uitgevoerd moet kunnen worden, althans er moet een reëel zicht zijn op uitvoering binnen 10 jaar. Daarbij kan uitvoering zo worden gelezen dat gestart moet zijn met de feitelijke uitvoering, bijvoorbeeld het bouwrijp maken. De exploitatie op zich mag dus nog wel enkele jaren doorlopen. Een bestemmingsplan moet er daarom in voorzien dat er binnen 10 jaar moet zijn gestart met de realisatie.

Het exploitatieplan gaat uit van een ontwikkeling binnen een periode van de bedoelde 10 jaar, in ieder geval zal een start zijn gemaakt met alle onderdelen van het gebied binnen deze periode van 10 jaar.

7.2.2 Vaststellingsprocedure exploitatieplan (artikel 6.12 Wro, 6.14 Wro en artikel 6.15 Wro)

Op grond van artikel 6.12 Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Op grond van het bepaalde in artikel 6.14 Wro is op de voorbereiding van een exploitatieplan afdeling 3.4. Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

De herziening van het exploitatieplan is voorbereid met inachtneming van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht, met dien verstande dat de kennisgeving van de terinzagelegging tevens is geschied aan degenen die in het kadaster als eigenaar van de gronden in het exploitatiegebied staan vermeld.

Op grond van het bepaalde in artikel 6.15, derde lid Wro behoeft een herziening van een exploitatieplan niet met afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht te worden voorbereid indien de herziening betrekking heeft op

a. een uitwerking en detaillering van de ramingen van kosten en opbrengsten;
b. een aanpassing van deze ramingen met inachtneming van de in het exploitatieplan aangegeven methoden van indexering;
c. een vervanging van de ramingen van de kosten door gerealiseerde kosten, of

d. andere niet-structurele onderdelen.

De reden dat bij de herziening van het exploitatieplan “Hooghkamer 2011” toepassing is gegeven aan afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht, is gelegen in het feit dat het exploitatieplan betrekking heeft op het bestemmingsplan “Hooghkamer 2011, 1e herziening” welke ten opzichte van het bestemmingsplan “Hooghkamer 2011” niet alleen een afwijkend programma heeft in bouwfase 1a, maar tevens delen van bouwfase 2 een gedetailleerde bestemming geeft.

Het ontwerp van de herziening van het exploitatieplan en het ontwerpbesluit tot vaststelling daarvan worden gedurende 6 weken ter inzage gelegd in de gemeente Teylingen. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden zienswijzen mondeling of schriftelijke naar voren brengen bij de gemeenteraad.

Tegen het besluit tot vaststelling van het exploitatieplan “Hooghkamer 2011, 1e herziening” kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De beroepstermijn vangt aan de dag nadat het besluit tot vaststelling bekend is gemaakt. Het indienen van een beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak brengt niet met zich mee dat het besluit tot vaststelling niet in werking treedt. Het besluit tot vaststelling van het exploitatieplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

Het bestemmingsplan en het bijbehorende exploitatieplan worden voor het instellen van beroep als één besluit aangemerkt. Ten aanzien van het exploitatieplan geldt dat als belanghebbende alleen wordt aangemerkt degene die een grondexploitatieovereenkomst heeft gesloten met betrekking tot in het besluit opgenomen gronden of de eigenaar van de gronden. Er staat echter geen beroep open als geen zienswijze is ingediend, tenzij het beroep zich richt tegen een wijziging bij de vaststelling van het exploitatieplan.

Verder wordt voor alle kadastrale percelen waarvoor de verplichting bestaat aan een omgevingsvergunning een voorschrift tot betaling van een exploitatiebijdrage te verbinden, een aantekening ingeschreven in het gemeentelijke register van publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken.

7.2.3 Herzieningsprocedure (artikel 6.15 Wro)

Artikel 6.15 Wro bepaalt dat een exploitatieplan ten minste eenmaal per jaar moet worden herzien, voor het eerst binnen een jaar na het onherroepelijk worden van het exploitatieplan, totdat alle werken, werkzaamheden en bouwwerken die voorzien zijn in het exploitatieplan zijn gerealiseerd. Deze herziening vindt plaats los van het bestemmingsplan. Alleen indien de herziening van het exploitatieplan zou leiden tot strijdigheid met het bestemmingsplan, moet tegelijkertijd het bestemmingsplan herzien worden.

De gemeente zal het exploitatieplan minimaal jaarlijks herzien. Hierbij geldt dat de gemeente het exploitatieplan tevens zal herzien indien de bestemmingen nader worden uitgewerkt middels uitwerkingsplannen.

De onderhavige herziening is direct volgend (en daarmee ruim binnen de wettelijke termijn van maximaal één jaar) op het onherroepelijk worden van het exploitatieplan “Hooghkamer 2011”. De reden daarvoor is gelegen dat tussen de vaststelling van het exploitatieplan “Hooghkamer 2011” op 23 juni 2011 en de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 22 januari 2014, het bestemmingsplan niet meer bleek te voldoen aan de huidige marktomstandigheden. Tevens wordt in het bestemmingsplan “Hooghkamer 2011, 1e herziening” een deel van bouwfase 2 uitgewerkt. Het gaat hierbij om een partiële herziening van het bestemmingsplan “Hooghkamer 2011”.

7.2.4 Toepassen wijzigingsbevoegdheid

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten aanzien van het maximaal aantal woningen. In het geval deze wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast, dan heeft dat gevolgen voor het onderhavige exploitatieplan. Artikel 6.12 Wro geeft

aan dat de gemeente bij een wijzigingsplan tevens een exploitatieplan dient vast te stellen. Dat laatste exploitatieplan ziet dan op de gronden die zijn betrokken in het wijzigingsplan. Nu deze gronden echter ook zijn betrokken in onderhavige exploitatieplan, dient het onderhavige exploitatieplan te worden herzien ingeval toepassing wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid.

7.2.5 Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen

Het exploitatieplan is op grond van artikel 2 van het Aanwijzingsbesluit Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken een beperkingenbesluit dat op grond van artikel 2 lid 1 Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken aangewezen als een beperkingenbesluit als bedoeld in artikel 1 onder b 1e Wkbp.

Een en ander brengt met zich mee dat het exploitatieplan moet worden ingeschreven in het beperkingenregister, mits de verplichting bestaat om aan een omgevingsvergunning verplichting tot betaling te verbinden. Nu niet met iedere grondeigenaar een overeenkomst is gesloten, bestaat die verplichting. Bij de vaststelling van het exploitatieplan “Hooghkamer 2011” heeft deze inschrijving plaatsgevonden.

De inschrijving moet plaats vinden binnen 4 dagen na bekendmaking van het beperkingenbesluit, ofwel binnen 4 dagen nadat de gemeente bekend heeft gemaakt dat het exploitatieplan is vastgesteld.

De uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. DATUM is tevens ingeschreven, aangezien de betreffende uitspraak op onderdelen van belang was voor het exploitatieplan “Hooghkamer 2011”. De herziening van het exploitatieplan zal na vaststelling tevens dienen te worden ingeschreven.

Bijlage 1: Kaart Exploitatiegebied

Gemeente Teylingen

Hooghkamer

Exploitatieplangebied

Datum 13-03-2014 Schaal 1:4000 op A3

N

W E

S

Legenda

1234	Kadastraal nummer
A	Tekst GBKN
	Ruimtelijk ontwerp
	GBKN
	Exploitatieplangrens
	Te handhaven objecten
	Kadastrale lijn
	Kadastrale gemeentegrens
	Kadastrale sectiegrens
	Kadastrale bijpijl
	Exploitatiegebied
	Werkzaamheden buiten exploitatiegebied
	Te handhaven

ROGEO

Sturen op geo-informatie

ROgeo BV
www.rogeo.nl

t 088 - 700 60 00
f 088 - 700 60 01
info@rogeo.nl

Bijlage 2: Kaart Ruimtegebruik

Gemeente Teylingen

Hooghkamer

Functiekaart

Datum 13-03-2014 Schaal 1:4000 op A3

N

W E

S

Legenda

A	Naam deelgebied
1324	Kadastraal nummer
A	Tekst GBKN
	Functielijn
	Ruimtelijk ontwerp
	GBKN
	Exploitatieplangrens
	Deelgrens
	Bestemmingsplangrens
	Kadastrale lijn
	Kadastrale gemeentegrens
	Kadastrale sectiegrens
	Kadastrale bijpijl
	Buiten beschouwing
	Groen
	Speelplaats
	Groen Privé
	Water
	Wijkweg
	Woonstraat
	Parkeren
	Fietspad
	Voetpad
	Kade
	Uitgeefbaar

ROGEO

Sturen op geo-informatie

ROgeo BV
www.rogeo.nl

t 088 - 700 60 00
f 088 - 700 60 01
info@rogeo.nl

Bijlage 3: Kaart Eigenaren

Gemeente Teylingen

Hooghkamer

Eigenaren

Datum 13-03-2014 Schaal 1:4000 op A3



Legenda

A	Naam deelgebied
1234	Kadastraal nummer
A	Tekst GBKN
	Ruimtelijk ontwerp
	GBKN
	Exploitatieplangrens
	Deelgrens
	Kadastrale lijn
	Kadastrale sectiegrens
	Burgelijke gemeentegrens
	Kadastrale bijpijl
	Bestemmingsplangrens
	Colijn, mevr. I.; Vriend, dhr. W.D.T.
	G.J. van der Hulst Projectontwikkeling B.V.
	Gemeente Teylingen
	Groen in 't Woud, dhr. J.G.
	Hoogheemraadschap van Rijnland
	Hulst, dhr. H.L.M.P. van der
	Interprojecta Vastgoed Best B.V.
	Jansze, dhr. W.; Jansze, dhr. A.; Jansze, mevr. J.N.; Jansze, mevr. H.G.W.; Jansze, mevr. M.C.A.
	Jansze, dhr. A.
	Jansze, dhr. H.G.W.
	Schooten, dhr. A.M. van
	Teeuwen, dhr. T.
	Vastgoed Teylingenmatrix B.V.
	Woonstichting STEK
	Aftopping percelen

ROGEO

Sturen op geo-informatie

ROgeo BV
www.rogeo.nl

t 088 - 700 60 00
f 088 - 700 60 01
info@rogeo.nl

Bijlage 4: Programma van Eisen voor woningbouwproject Hooghkamer

gemeente
TEYLINGEN

Programma van Eisen
voor woningbouwproject Hooghkamer

afdeling Beheer Leefomgeving
team infrastructuur + team woonomgeving & buitengebied

3 mei 2011

gemeente
TEYLINGEN

Programma van Eisen
voor woningbouwproject Hooghkamer

Deel I
Procesafspraken realisatie Hooghkamer

Witteveen+Bos

notitie

Witteveen+Bos
Louis Armstrongweg 6
Postbus 10095
1301 AB Almere
telefoon 036 548 29 00
fax 036 533 38 83
www.witteveenbos.nl

onderwerp	procesafspraken Hooghkamer 2013
project	Hooghkamer
opdrachtgever	gemeente Teylingen
projectcode	VH8-22
referentie	VH8-22/haam3/015
opgemaakt door	ir. L.A. Valkenburg
goedgekeurd door	ir. D.J. Biron paraaf
status	definitief 02
datum opmaak	17 mei 2013
bijlagen	I proces van acceptatie en consultatie II ontwikkelproces Hooghkamer

aan	alle projectrealisatoren voor project Hooghkamer
kopie	

1. INLEIDING

De voorliggende notitie geeft de procesafspraken weer voor de realisatie van de locatie Hooghkamer vanaf maart 2013. Dit procesmodel is een integraal onderdeel van het programma van eisen (PvE) en van het exploitatieplan voor Hooghkamer. Het procesmodel geldt dus voor alle partijen die betrokken zijn bij de ontwikkeling van Hooghkamer. Een uitzondering hierop is fase 1A. Deze fase kent andere procesafspraken en valt daarom buiten de scope van deze notitie.

2. UITGANGSPUNTEN

Twee hoofduitgangspunten liggen ten grondslag aan het procesvoorstel.

Gemeentelijke regierol

De gemeente zorgt voor de realisatie van de hoofdstructuur van Hooghkamer en heeft een regierol bij de ontwikkeling van het gebied in zijn geheel. Het bestemmingsplan en het exploitatieplan gelden als publieksrechtelijke basis en dus als toetsingkader voor de gehele ontwikkeling van Hooghkamer. De verschillende ontwikkelende partijen (ook wel benoemd als projectrealisatoren of private partijen) in het gebied zorgen elk voor de ontwikkeling en realisatie van hun deel van de secundaire structuur. De raakvlakken met de hoofdstructuur en de secundaire structuur worden tussen de gemeente en de private partijen afgestemd. De gemeente maakt alle voor de ontwikkelaars noodzakelijke documenten, zoals inrichtingsplannen en stedenbouwkundige plannen toegankelijk via de planviewer van ROgeo.

Omdat de gemeente in de toekomst eigenaar wordt van het openbare terrein binnen de secundaire structuur, zal de gemeente op verschillende momenten tijdens het ontwikkelingsproces van de secundaire structuur betrokken worden. Hierbij gaat het om toetsing en ac-

ceptatie van verschillende producten in het proces. Ook is de gemeente de aanbestedende dienst voor de werken en diensten in de openbare ruimte. Dit geldt voor werken en diensten die aanbestedingsplichtig zijn volgens de op het moment van de aanbesteding geldende wet- en regelgeving. Op het aanbesteden zal de Aanbestedingswet 2013 van toepassing zijn, die op 1 april 2013 in werking is getreden. De gemeente treedt niet op als opdrachtgever van werken en diensten in de secundaire structuur. Tenzij daarover tussen de gemeente en de ontwikkelaar andere afspraken worden gemaakt.

Private ontwikkeling
In Hooghkamer is gekozen voor een private ontwikkeling van het plangebied met uitzondering van de hoofdstructuur. De betrokken ontwikkelende partijen hebben grote belangen bij de tijdige oplevering van de hoofdstructuur, bij een goede coördinatie van de aanleg van de deelplannen die door andere private partijen worden ontwikkeld en bij het algehele kwaliteitsniveau van het openbaar gebied. Elk van deze aspecten heeft een invloed op de waarde en de verkoopbaarheid van de te realiseren opstallen.

De ontwikkelende partijen zorgen voor het ontwerp van de openbare ruimte, de opstalrealisatie en de realisatie van de openbare ruimte op hun eigen grondeigendommen. Raakvlakken binnen de secundaire structuur worden tussen de ontwikkelende partijen onderling afgestemd. De ontwikkelende partij is opdrachtgever van werken en diensten die verricht worden voor realisatie van opstallen en openbare ruimte in secundair gebied. De ontwikkelende partij moet de geldende wet- en regelgeving omtrent aanbesteding volgen.

3. ACCEPTATIE EN CONSULTATIE

De projectsecretaris van Hooghkamer zorgt ervoor dat ingediende producten aan de gemeente of private partijen worden voorgelegd voor acceptatie en consultatie. De acceptatie en consultatie worden in detail toegelicht in onderstaande tekst. Bijlage I geeft het proces van acceptatie en consultatie ter illustratie weer. Bij mogelijke conflictpunten met de hoofdtekst prevaleert de hoofdtekst.

Acceptatie
Acceptatie betekent schriftelijk akkoord op het ingediende product. De vervolgfase kan niet van start gaan als een product niet geaccepteerd is. Het product dient aangepast te worden en opnieuw ingediend te worden ter toetsing en acceptatie. Op verzoek van een private partij is het voor de gemeente mogelijk om een product onder voorwaarden te accepteren. De vervolgfase kan in dit geval van start gaan, maar er dient dan wel aan de gestelde voorwaarden voldaan te worden.

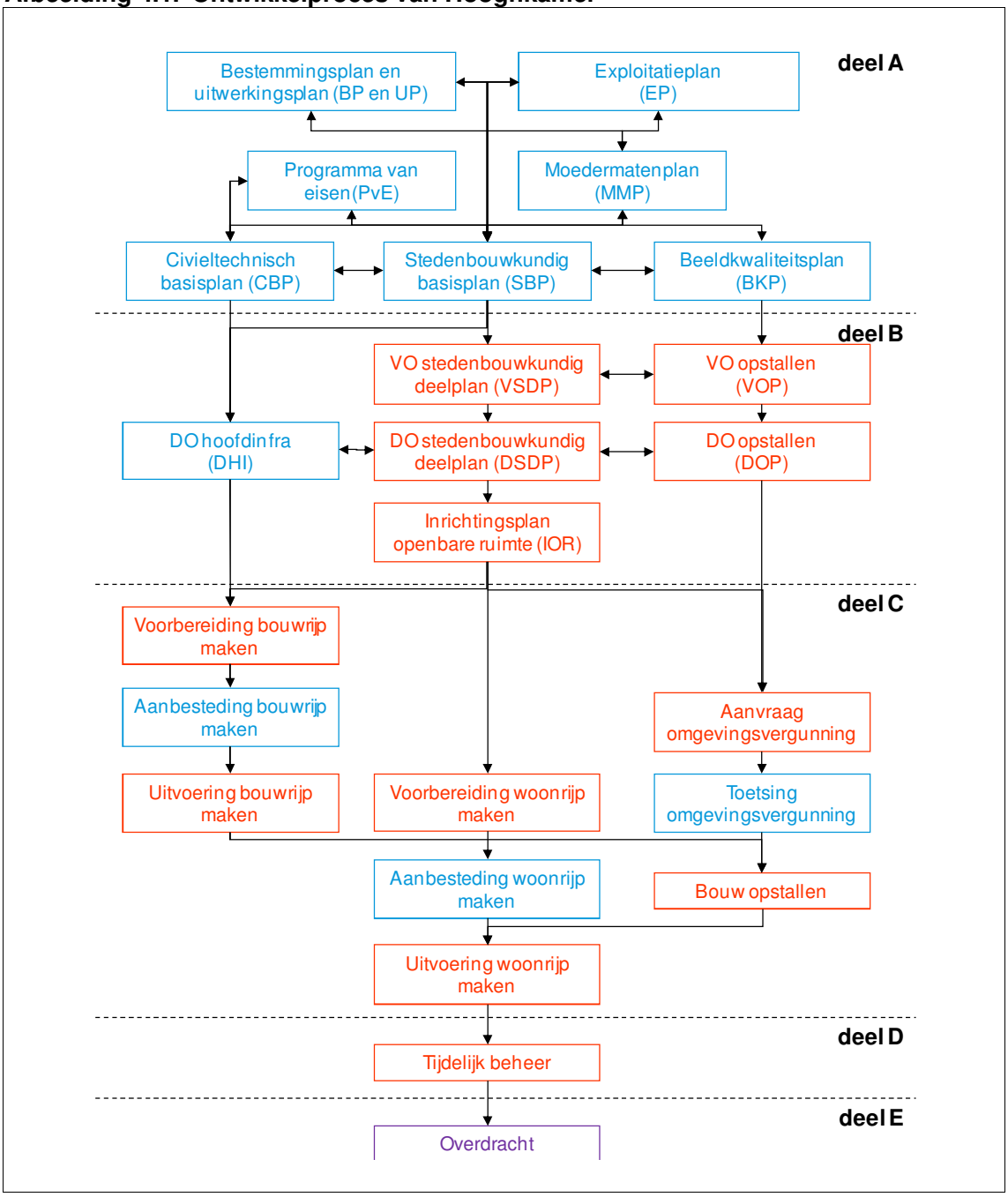
Binnen 10 werkdagen na indienen van de producten zal de gemeente via een ontvankelijkheidstoets op volledigheid toetsen. De inhoudelijke behandeltijd van producten van private partijen door de gemeente is 20 werkdagen na het berichten van de ontvankelijkheidstoets. De gemeente kan een keer per stap van toetsing en acceptatie de behandeltijd verlengen met 10 werkdagen. De private partijen worden hier van tevoren schriftelijk van op de hoogte gesteld. Bij het uitblijven van een reactie van de gemeente wordt het product na het verstrijken van de gestelde termijn automatisch geaccepteerd.

Consultatie
Consultatie betekent schriftelijk commentaar op het ingediende product. Er is geen verplichting om het commentaar over te nemen. Als het commentaar niet wordt overgenomen, zal de consulterende partij dit schriftelijk motiveren. De behandeltijd van producten van de gemeente door de private partijen en vice versa is 15 werkdagen na indienen.

4. ONTWIKKELPROCES

Tijdens het ontwikkelingsproces van Hooghkamer zijn verschillende fasen te onderscheiden. Per fase zijn er verschillende activiteiten die resulteren in een product. De taken en de verantwoordelijkheden verschillen per fase en product. De partij die verantwoordelijk is voor een product zorgt ervoor dat de noodzakelijke activiteiten en de totstandkoming van het product zelf plaatsvinden. In afbeelding 4.1 is het volledige ontwikkelingsproces inclusief verantwoordelijkheden weergegeven. De gemeente is verantwoordelijk voor de met blauw aangegeven producten. De private partijen zijn verantwoordelijk voor de met rood aangegeven producten.

Afbeelding 4.1. Ontwikkelproces van Hooghkamer



Deze notitie is bedoeld voor het ontwerp en de realisatie van de openbare ruimte. De relevante producten voor de openbare ruimte uit het processchema zijn daarom uitgewerkt in tabel 4.1. De producten gerelateerd aan het ontwerp en de realisatie van de opstallen en verschillende kaderstellende documenten, zoals het exploitatieplan, het bestemmingsplan, het uitwerkingsplan, het moedermatenplan en (de aanvraag van) de omgevingsvergunning zijn niet uitgewerkt. Bijlage II geeft alle producten en cyclische stappen binnen het ontwikkelingsproces in detail grafisch weer.

Tabel 4.1 Producten in ontwikkelingsproces

processtap/fase	omschrijving, doel, input, output	rol gemeente ↔ ontwikkelende partij
deel A programma van eisen	**omschrijving** In het programma van eisen (PvE) worden de aan de openbare ruimte te stellen eisen vastgelegd **doel** het PvE openbare ruimte bevat ontwerp- en materiaaleisen. De op te stellen ontwerpen, inrichtingsplannen en bestekken kunnen aan deze vereisten worden getoetst. Op deze wijze wordt gewaarborgd dat de vervolgfasen producten opleveren, die voldoen aan de gestelde eisen **input** algemeen PvE voor projecten van gemeente Teylingen **output** PvE voor Hooghkamer	**gemeente** taak: de gemeente is verantwoordelijk voor het PvE
deel A civieltechnisch basisplan	**omschrijving** het civieltechnisch basisplan (CTB) bevat de civieltechnische onderzoeken en rapportages voor het geheel van de locatie Hooghkamer. Deze zijn kaderstellend voor de verdere uitwerking van Hooghkamer **doel** uitgangspunten en principedetaillering vastleggen **input** PvE gemeente Teylingen, bestemmingsplan, exploitatieplan en Stedenbouwkundig Basisplan en Beeldkwaliteitplan **output** civieltechnisch basisplan. Deze bestaat uit de volgende elementen: - PvE kunstwerken - ontwerp beschoeiingen	**gemeente** taak: de gemeente is verantwoordelijk voor het CTB

processtap/fase	omschrijving, doel, input, output	rol gemeente ↔ ontwikkelende partij
	- basis rioleringsplan - geotechnisch advisering - inventarisatie bestaande kabels en leidingen - ontwerpprincipes nieuwe kabels en leidingen tracés - hoofdpeilenplan - basis grondbalans - waterhuishoudingsplan en watervergunning - verhardingsadvies - concept verlichtingsplan	
deel A stedenbouwkundig basis plan	**omschrijving** het stedenbouwkundige basis plan (SBP) voor het gehele plangebied. Hierin is de hoofdstructuur gedetailleerd uitgewerkt en de secundaire structuur tot een globale inrichting. De definitieve inrichtingsplannen voor deelfasen worden periodiek verwerkt in het SBP **doel** stedenbouwkundig plan **input** PvE openbare ruimte en overleggen tussen partijen **output** basis stedenbouwkundig plan (SBP), dit SBP gaat gepaard met het beeldkwaliteitplan (BKP), exploitatieplan, het bestemmingsplan, het moedermatenplan en het inrichtingsplan voor de openbare ruimte van de hoofdstructuur. In het SBP zijn de relevante elementen van onder andere het waterhuishoudingsplan en verkeersstructuurplan opgenomen	**gemeente** taak: de gemeente is verantwoordelijk voor het SBP **ontwikkelende partij** consultatie over het SBP

processtap/fase	omschrijving, doel, input, output	rol gemeente ↔ ontwikkelende partij
deel B VO stedenbouwkundig deelplan	**omschrijving** uitwerking van het SBP per deelplan (VSDP) **doel** stedenbouwkundige uitwerking op VO niveau **input** BP, EP, CTB, SBP, MMP, BKP, PvE openbare ruimte en VOP **output** voorlopig stedenbouwkundig deelplan (VSDP). Dit vormt de basis voor de opstalrealisatie	**gemeente** taak: consultatie **ontwikkelende partij** taak: opstellen VSDP (c.q. laat opstellen) en ontwerp opstallen verantwoordelijkheid: de ontwikkelende partij is ervoor verantwoordelijk
deel B DO stedenbouwkundig deelplan	**omschrijving** uitwerking van het VSDP per deelplan (DSDP) **doel** stedenbouwkundige uitwerking op DO niveau **input** BP, EP, CTB, SBP, MMP, BKP, PvE openbare ruimte, VDSP, DHI, en VOP **output** het definitief stedenbouwkundig deelplan (DSDP), dit vormt de basis voor het inrichtingsplan voor de openbare ruimte (IOR) en het definitief ontwerp van de opstallen (DOP)	**gemeente** toetst DSDP aan EP, BP, CTB, SBP, MMP, BKP, PvE en VDSP pas na acceptatie vormt het document de basis voor de vervolgfase **ontwikkelende partij** taak: opstellen DSDP (c.q. laat opstellen) en ontwerp opstallen verantwoordelijkheid: de ontwikkelende partij is ervoor verantwoordelijk
deel B inrichtingsplan secundaire structuur	**omschrijving** uitwerking van het DSDP conform het PvE openbare ruimte tot een gedetailleerder inrichtingsplan voor de openbare ruimte (IOR) **doel** detailuitwerking DSDP qua ontwerp en materialisatie **input** BP, EP, CTB, DSDP, BKP, PvE openbare ruimte **output**	**gemeente** toetst IOR aan CTB, DSDP, BKP en PvE. Pas na acceptatie vormt het document de basis voor de vervolgfase **ontwikkelende partij** taak: opstellen IOR (c.q. laten opstellen) verantwoordelijkheid: ontwikkelende partij is ervoor verant-

processtap/fase	omschrijving, doel, input, output	rol gemeente ↔ ontwikkelende partij
	inrichtingsplan openbare ruimte, deze bestaat uit de volgende elementen: - inrichtingsplan en inrichtingsdetails - straatprofielen (maatvoering en materialisatie) - nutsplan, ligging kabel- en leidingtracés en bovengrondse nutsvoorzieningen - grondbalans - ontwateringsplan - rioleringsplan - verlichtingsplan - matenplan - uitgiftekaart - wegpeilen - bouwpeilen - groeninrichtingsplan - inrichting speelplekken - aanduiding containeropstelplaatsen - snelheidsremmende maatregelen - bebordingsplan	woordelijk
deel B **DO hoofdinfra**	**omschrijving** het DO hoofdinfra (DHI) is het definitieve ontwerp van de hoofdinfrastructuur op basis van het verkeersonderzoek, het stedenbouwkundig basisplan en eventuele VSDP's, DSDP's en IOR's van de ontwikkelende partijen op basis van consultatie. onderdelen: - wegontwerp van kruisingen, rotondes, snelheidsremmende maatregelen en wegvakken - straatprofielen (maatvoering en materialisatie) - wegpeilen en verkanting - afwatering - verlichting - details van onder andere bushaltes - inpassing kabels en leidingen - aansluitingen met secundair gebied - inpassing in omgeving **doel** opstellen definitief ontwerp dat voldoet aan de eisen van de gemeente en is afgestemd met de omwonenden en andere stakeholders **input** BP, EP, CTB, SBP, PvE, VSDP, DSDP, IOR **output**	**gemeente** taak: gemeente is verantwoordelijk voor het DHI **ontwikkelende partij** consultatie over het DHI

processtap/fase	omschrijving, doel, input, output	rol gemeente ↔ ontwikkelende partij
	DO hoofdinfra (DHI), dit vormt de basis voor het bestek bouwrijp maken en woonrijk maken van de hoofdinfra	
deel C voorbereiding bouwrijp maken	**omschrijving** in deze fase komen de bestekken, de tekeningen en de besteksramingen voor het bouwrijp maken op basis van het IOR (voor de secundaire structuur) en het DHI (voor de hoofdstructuur) tot stand **doel** opstellen contractsdocumenten voor de aanbestedings- en gunningsfase **input** BP, EP, CTB, DSDP, BKP, IOR, DHI, PvE **output** bestek(ken) en tekeningen, een en ander conform de Standaard RAW Bepalingen 2005 en de Aanbestedingswet die van kracht is per 1 april 2013. Daarnaast is de aanvraag en verlening van eventueel noodzakelijke vergunningen onderdeel van deze stap **ingebouwde toetsingsmomenten** in de bestekken kunnen stopmomenten worden ingebouwd, waarop de gemeente gedurende de uitvoering kan toetsen, waarna de verdere uitvoering pas verder gaat na acceptatie door de gemeente. Dit houdt verband met het realiseren van werkzaamheden die tot onomkeerbare situaties leiden en die bijvoorbeeld van invloed zijn op de toekomstige beheersituatie op lange termijn. Gedacht kan worden aan: na uitzetten van assen van wegen, na aanbrengen diepdrainage, na aanbrengen grondverbetering rioolsleuven, na aanbrengen rioleringsstelsel, na aanbrengen funderingsconstructie wegen	**gemeente (secundaire structuur)** taak: toetst bestekken aan IOR, CTB, DSDP, BKP en PvE pas na acceptatie vormt het document de basis voor de vervolgfase **ontwikkelende partij (secundaire structuur)** taken: bepalen aard en omvang van elk bestek dit betekent dat ook een raamovereenkomst/raambestek met combinatie van bouw- en woonrijp maken mogelijk is. Op (laten) stellen bestek(ken) met tekeningen verantwoordelijkheid: ontwikkelende partij is ervoor verantwoordelijk **gemeente (hoofdstructuur)** taken: bepalen aard en omvang van elk bestek opstellen bestek(ken) met tekeningen en besteksraming verantwoordelijkheid: gemeente is ervoor verantwoordelijk **ontwikkelende partij (hoofdstructuur)** taken: consultatie
deel C aanbesteding bouwrijp maken	**omschrijving** het conform de Aanbestedingswet en toepasselijke richtlijnen aanbesteden en gunnen van de bestekken voor het bouwrijp maken	**gemeente** taak: in overleg met de private partijen de aanbesteding en gunning op basis van de aanbestedingsregels uit de UAV en

processtap/fase	omschrijving, doel, input, output	rol gemeente ↔ ontwikkelende partij
	doel komen tot uitvoeringscontracten voor realisatie van de openbare ruimte i**nput** bestekken, tekeningen en besteksramingen **output** uitvoeringscontract(en)	de Aanbestedingswet en de door de ontwikkelaar aangeleverde documenten verzorgen aanbesteding is alleen mogelijk als de aangeleverde documenten in de voorgaande fase zijn geaccepteerd **ontwikkelende partij** taak: overdragen contractdocumenten aan de gemeente en controle van de aanbestedingsprocedure verantwoordelijkheid: ontwikkelende partij is verantwoordelijk voor het verloop van de aanbestedingen en voor het (financiële) resultaat daarvan
deel C **uitvoering** **bouwrijp maken**	**omschrijving** in deze fase wordt het bouwrijp maken van de openbare ruimte gerealiseerd **doel** realiseren van het openbare gebied conform de uitvoeringscontracten **input** de documenten uit de voorgaande fase (bestekken), inclusief toetsingsmomenten en het PvE, een uitvoeringsplan (zie hiernavolgend) **output** bouwrijp openbaar en uitgeefbaar gebied toetsings- en keuringsresultaten **controle** naast toetsing en acceptatie van de verschillende producten tijdens het proces kan de gemeente bij secundair gebied steekproefsgewijs controleren 'in het werk'. Deze mogen de voortgang niet (in ernstige mate) belemmeren. Deze (finale) controle is bedoeld om te zorgen dat de kwaliteit van het openbaar gebied voldoende is bij het moment van overdracht na realisatie	**gemeente** taak: na gunning contract overdragen naar ontwikkelende partij, steekproefsgewijze controle uitvoering en naleving contract ontwikkelende partij **ontwikkelende partij** taak: contract overnemen van de gemeente, als formele opdrachtgever vooropnamen conform PvE laten doen en zorg dragen voor het voeren van de coördinatie, het houden van bouwvergaderingen, de directievoering en het toezicht op de uitvoeringswerkzaamheden en het daarover conform het uitvoeringsplan en de bestekken verslagleggen aan de gemeente verantwoordelijkheden: ontwikkelende partijen is in haar opdrachtgeversrol verantwoordelijk voor de uitvoering van de werkzaamheden conform de bestekken. Indien in de bestek-

processtap/fase	omschrijving, doel, input, output	rol gemeente ↔ ontwikkelende partij
		ken de mogelijkheid tot meer-/minderwerk bestaat, zijn de financiële consequenties daarvan voor de private partijen **gemeente (hoofdstructuur)** taken: formele opdrachtgever en verzorging directievoering en toezicht op de uitvoering verantwoordelijkheid: de gemeente is ervoor verantwoordelijk **ontwikkelende partij (hoofdstructuur)** taken: consultatie
deel C voorbereiding woonrijp maken	**omschrijving** in deze fase komen de (deel)bestekken, tekeningen en besteksramingen voor het woonrijp maken op basis van het IOR (voor secundaire structuur) en DHI (voor de hoofdstructuur) tot stand **doel** opstellen contractsdocument voor de aanbestedings- en gunningsfase **input** BP, EP, CTB, DSDP, BKP, IOR, DHI, PvE **output** bestek(ken) en tekeningen, een en ander conform de Standaard RAW Bepalingen 2005 (en/of Aanbestedingswet) **ingebouwde toetsingsmomenten** in de bestekken kunnen stopmomenten worden ingebouwd, waarop de gemeente gedurende de uitvoering kan toetsen, waarna de verdere uitvoering pas verder gaat na acceptatie door de gemeente. Dit houdt verband met het realiseren van werkzaamheden die tot onomkeerbare situaties leiden en die bijvoorbeeld van invloed zijn op de toekomstige beheersituatie op lange termijn. Gedacht kan worden aan: na uitzetten van assen van wegen, na aanbrengen diepdrainage, na aanbrengen grondverbetering rioolsleuven, na aanbrengen rioleringsstelsel, na aanbrengen funderingsconstructie wegen	**gemeente (secundaire structuur)** toetst bestekken aan IOR, CTB, DSDP, BKP en PvE pas na acceptatie vormt het document de basis voor de vervolgfase **ontwikkelende partij (secundaire structuur)** taken: bepalen aard en omvang van elk bestek. Dit betekent dat ook een raamovereenkomst/raambestek met combinatie van bouw- en woonrijp maken mogelijk is. Op (laten) stellen bestek(ken) met tekeningen. Contractovername na aanbesteding door gemeente verantwoordelijkheid: de ontwikkelende partij is ervoor verantwoordelijk **gemeente (hoofdstructuur)** taken: bepalen aard en omvang van elk bestek opstellen bestek(ken) met tekeningen en besteksramingen

processtap/fase	omschrijving, doel, input, output	rol gemeente ↔ ontwikkelende partij
		verantwoordelijkheid: de gemeente is ervoor verantwoordelijk **ontwikkelende partij (hoofdstructuur)** taken: consultatie
deel C aanbesteding woonrijp maken	**omschrijving** het conform de toepasselijke richtlijnen aanbesteden en gunnen van de bestekken voor het woonrijp maken **doel** komen tot uitvoeringscontracten voor realisatie van de openbare ruimte **input** bestekken en tekeningen voor het woonrijp maken van de openbare ruimte. Daarnaast is de aanvraag en verlening van eventueel noodzakelijke vergunningen onderdeel van deze stap **output** uitvoeringscontract(en)	**gemeente** taak: in overleg met de private partijen de aanbesteding en gunning op basis van de aanbestedingsregels uit de UAV en de Aanbestedingswet en de door de ontwikkelaar aangeleverde documenten verzorgen. Aanbesteding is alleen mogelijk als de aangeleverde documenten in de voorgaande fase zijn geaccepteerd **ontwikkelende partij** taak: overdragen contractdocumenten aan de gemeente en controle van de aanbestedingsprocedure verantwoordelijkheid: de ontwikkelende partij is verantwoordelijk voor het verloop van de aanbestedingen en voor het (financiële) resultaat daarvan
deel C uitvoering woonrijp maken	**omschrijving** in deze fase wordt het woonrijp maken van de openbare ruimte gerealiseerd **doel** realiseren van het openbare gebied conform de uitvoeringscontracten **input** de documenten uit de voorgaande fase (bestekken), inclusief toetsingsmomenten en het PvE, een uitvoeringsplan (zie hiernavolgend) **output**	**gemeente (secundaire structuur)** taak: na gunning contract overdragen naar ontwikkelende partij, steekproefsgewijze controle uitvoering en naleving contract ontwikkelende partij **ontwikkelende partij (secundaire structuur)** taak: contract overnemen van de gemeente, als formele opdrachtgever vooropnamen conform PvE laten doen en zorg dragen voor het voeren van de

processtap/fase	omschrijving, doel, input, output	rol gemeente ↔ ontwikkelende partij
	woonrijp openbaar gebied toetsings- en keuringsresultaten **controle** naast toetsing en acceptatie van de verschillende producten tijdens het proces kan de gemeente steekproefsgewijs controleren 'in het werk'. Deze mogen de voortgang niet (in ernstige mate) belemmeren. Deze controle is bedoeld om te zorgen dat de kwaliteit van het openbaar gebied voldoende is bij het moment van overdracht na realisatie	coördinatie, het houden van bouwvergaderingen, de directievoering en het toezicht op de uitvoeringswerkzaamheden en het daarover conform het uitvoeringsplan en de bestekken verslagleggen aan de gemeente verantwoordelijkheden: de ontwikkelende partij is in haar opdrachtgeversrol verantwoordelijk voor de uitvoering van de werkzaamheden conform de bestekken. Indien in de bestekken de mogelijkheid tot meer-/minderwerk bestaat, zijn de financiële consequenties daarvan voor de private partijen **gemeente (hoofdstructuur)** taken: formele opdrachtgever, directievoering en toezicht op de uitvoering verantwoordelijkheid: de gemeente is ervoor verantwoordelijk **ontwikkelende partij (hoofdstructuur)** taken: consultatie
deel D **tijdelijk beheer** **secundaire structuur**	**omschrijving** de geselecteerde aannemer levert de gerealiseerde werken op aan de private partijen. Voor overdracht aan de gemeente zijn de private partijen verantwoordelijk voor het tijdelijk beheer van de opgeleverde werken **doel** doel van het tijdelijk beheer is het in stand houden van de kwaliteit van de openbare inrichting na afronding van de uitvoering voor een zodanige periode dat (verborgen) gebreken zich binnen deze periode zullen manifesteren en dienen te worden aangepast of gerepareerd. Deze onderhoudsperiode gaat in bij ingebruikname van de betreffende deel/fase en eindigt bij overdracht aan de gemeente	**gemeente** taken: geen. **ontwikkelende partij** taken: (laten) uitvoeren van onderhoud conform de RAW richtlijnen binnen onderhoudsfase dat betrekking heeft op verborgen gebreken verantwoordelijkheden: gedurende onderhoudsfase verantwoordelijk voor herstel van (verborgen) gebreken en de kosten daarvan

processtap/fase	omschrijving, doel, input, output	rol gemeente ↔ ontwikkelende partij
	input PvE **output** revisietekeningen van het opgeleverde (zoals rioleringssysteem, bouwblok drainage, kolkaansluitingen en huisaansluitingen, controleputten et cetera) ten behoeve van overdracht	
deel E **Overdracht**	**omschrijving** zes weken na openstellen van de laatste straat in een deelplan dienen de openbare gebiedsdelen die in eigendom zijn van de private partijen in eigendom zonder restpunten te worden overgedragen aan de gemeente. Overdracht kan alleen plaatsvinden als er geen bouwverkeer meer gebruikmaakt van de straat van het deelplan **doel** overdragen van de openbare gebieden aan de gemeente **input** revisietekeningen van het opgeleverde en eisen aan overdracht uit het technisch deel van het programma van eisen **output** proces verbaal van overdracht	**gemeente** taken: overname opgeleverde werken **ontwikkelende partij** taken: opleveren openbaar gebied

5. OVERLEGSTRUCTUUR

In het kader van de ontwikkeling van Hooghkamer is er maandelijks een projectoverleg Hooghkamer. Dit overleg wordt getrokken door de gemeente. Tijdens dit overleg kunnen verschillende stedenbouwkundige en civieltechnische zaken besproken worden. Betrokken partijen kunnen tot 5 werkdagen voor aanvang besprekingspunten indienen. Afstemming met nutsbedrijven is geen onderdeel van dit overleg, maar wel de verankering van de voor secundaire en hoofdstructuur gemaakte afspraken.

6. AFWIJKINGEN VAN HET PROGRAMMA VAN EISEN

Het kan voorkomen dat een private partij gemotiveerd wil afwijken van kaderstellende documenten, zoals het programma van eisen, bijvoorbeeld bij materiaalkeuze in de openbare ruimte. In het exploitatieplan is echter een verbod opgenomen om af te wijken van het PvE. Burgmeester en wethouders kunnen echter toestemming geven om af te wijken. Tijdens

het projectoverleg Hooghkamer kunnen de afwijkingen worden besproken waarna deze door burgemeester en wethouders goedgekeurd worden.

7. PROCES BIJ WIJZIGINGEN IN HET ONTWERP

De ontwikkeling en realisatie van Hooghkamer dient gedurende de gehele looptijd voldoende flexibel te zijn. De woningmarkt vraagt om plannen die woningen en een woonomgeving kunnen bieden waar vraag naar is. Daarom moet rekening worden gehouden met de mogelijkheid van planwijzigingen.

De planwijzigingen vinden bijvoorbeeld plaats in het DO opstallen. Het DO opstallen kan bijvoorbeeld nog gaan wijzigen op het moment dat het bestek en de tekeningen voor het bouwrijp maken worden opgesteld. Dit betekent niet dat de wijzigingen in het DO opstallen direct vertaald worden naar de tekeningen voor het bouwrijp maken. Het proces uit afbeelding 4.1 wordt weer doorlopen vanaf het gewijzigde product. Bij wijzingen van het DO opstallen moeten eerst het DO stedenbouwkundig deelplan en het inrichtingsplan openbare ruimte worden aangepast, voordat het in de tekeningen en het bestek van het bouwrijp maken verwerkt wordt. Ook de toetsingsstappen worden in principe voor elk product opnieuw doorlopen.

Mocht het noodzakelijk zijn om het proces te versnellen, dan kan in het projectoverleg Hooghkamer een alternatief proces worden bepaald. Voor extra kosten (bij de engineering en de uitvoering) die gemaakt moeten worden door ontwerpwijzigingen, geldt altijd het kostenveroorzakersbeginsel.

BIJLAGE I PROCES VAN ACCEPTATIE EN CONSULTATIE

Hooghkamer

Feb 2013 v2

Triode bv

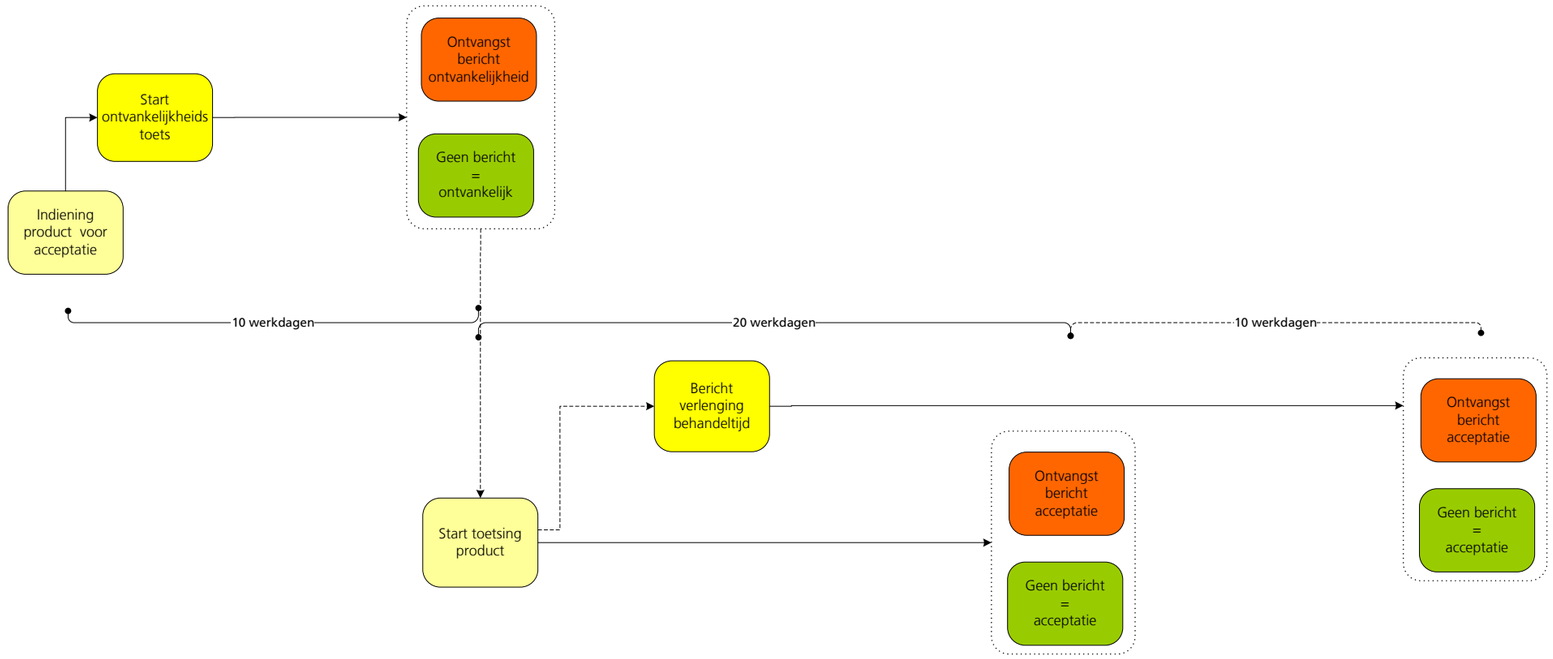
Acceptatie en Consultatie

Teylingen

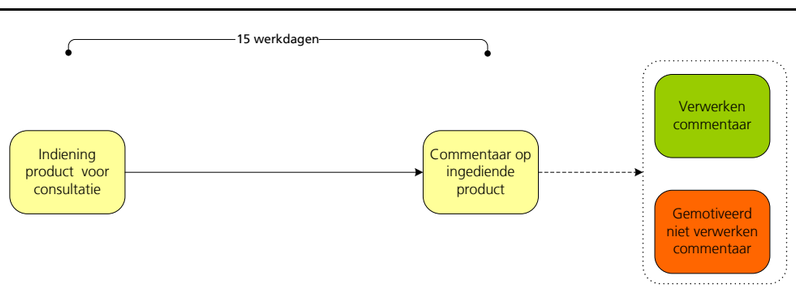
In onderstaande schema's zijn de acceptatie en consultatieprocedures weergegeven zoals deze zijn vastgelegd in het Programma van Eisen voor de realisatie van Hooghkamer (d.d. 3 mei 2011).

In uitzondering hierop zijn voor de realisatie van fase 1A andere procesafspraken vastgelegd.

Acceptatie Procedure



Consultatie Procedure



Product Acceptatie

Op basis van de *"Procesafspraken realisatie Hooghkamer" d.d. 3 mei 2011 + suggesties update d.d. mail 11 feb*,
dienen in ieder geval de volgende producten aan de gemeente ter acceptatie te worden voorgelegd:

DSDP
Definitieve Stedenbouwkundig DeelPlannen worden getoetst aan:
- Voorlopig Stedenbouwkundig DeelPlan (VSDP).
- Bestemmingsplan (BP),
- Stedenbouwkundig Basis Plan (SBP),
- BeeldKwaliteitPlan (BKP),
- Exploitatieplan (EP),
- CivielTechnisch basisPlan (CTP),
- MoederMatenPlan (MMP),
- Programma van Eisen (PvE),

IOR
Inrichtingsplannen Openbare Ruimte [secundaire structuur] worden getoetst aan:
- Defintieve Stedenbouwkundig DeelPlan (DSDP),
- BeeldKwaliteitPlan (BKP),
- CivielTechnisch basisPlan (CTP),
- Programma van Eisen (PvE),

Bestekken en aanbestedingsdocumenten BRM en WRM
(deel) bestekken BouwRijp Maken en WoonRijp Maken worden getoetst aan:
- Inrichtingsplan Openbare Ruimte (IOR),
- Defintieve Stedenbouwkundig DeelPlan (DSDP),
- BeeldKwaliteitPlan (BKP),
- CivielTechnisch basisPlan (CTP),
- Programma van Eisen (PvE),

Uitvoeringsplannen
Uitvoeringscontracten worden getoetst aan:
- Bestekken en aanbestedingsdocumenten,
- Inrichtingsplan Openbare Ruimte (IOR),
- Defintieve Stedenbouwkundig DeelPlan (DSDP),
- BeeldKwaliteitPlan (BKP),
- CivielTechnisch basisPlan (CTP),
- Programma van Eisen (PvE),

Product Consultatie

Op basis van de *"Procesafspraken realisatie Hooghkamer" d.d. 3 mei 2011*,
dienen de volgende producten met toepassing van de consultatieprocedure aan elkaar te worden voorgelegd:

SBP
De gemeente *legt het Stedenbouwkundig Basis Plan ter consultatie voor aan de ontwikkelende partij(en).*

VSDP
De ontwikkelende partijen *leggen de Voorlopige Stedenbouwkundig DeelPlannen* ter consultatie voor aan de gemeente.

Bestekken en aanbestedingsdocumenten BRM en WRM Hoofdstructuur
De gemeente *legt de bestekken BRM en WRM Hoofdstructuur ter consultatie voor aan de ontwikkelende partij(en).*

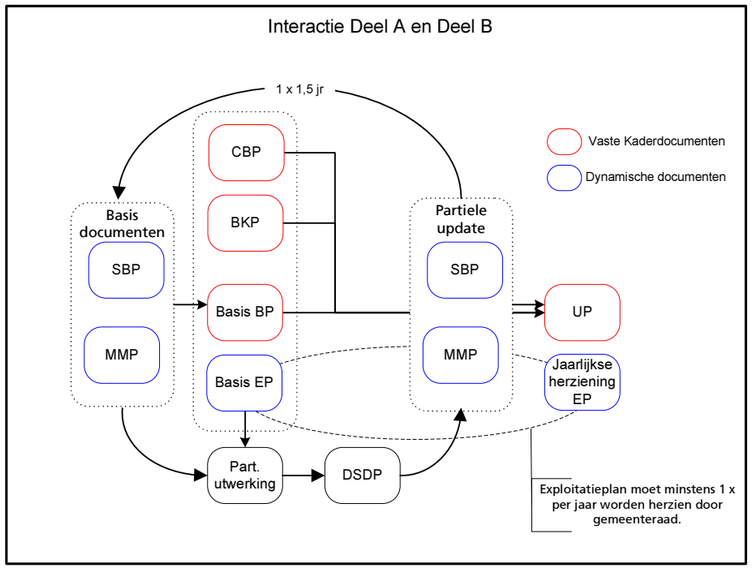
Aanbesteding BRM en WRM Hoofdstructuur
De gemeente *legt de uitvoeringscontracten BRM en WRM Hoofdstructuur ter consultatie voor aan de ontwikkelende partij(en).*

BIJLAGE II ONTWIKKELPROCES HOOGHKAMER

Ontwikkelingsproces Hooghkamer Teylingen

Mrt 2013 v5

Triode bv



Deel A

Programma van Eisen PvE

BeeldKwaliteits Plan BKP

Civieltechnisch basisplan CTP / CBP

Consultatie
Stedenbouw-kundig Basisplan SBP

Moeder Maten Plan MMP

Basis bestemmings-plan BP

Exploitatieplan EP

Uitwerkings-plan UP

Exploitatieplan EP

Deel B

Consultatie
VO Stedenbouw-kundig Deelplan VSDP

Acceptatie
DO Stedenbouw-kundig Deelplan DSDP

Acceptatie
Inrichtingsplan Openbare Ruimte IOR

Consultatie
DO Hoofdinfra

VO opstallen VOP

DO opstallen DOP

Deel C

Consultatie
Bestek WRM Hoofdinfra

Aanbesteden WRM Hoofdinfra

Consultatie
Uitvoerings-contracten Hoofdinfra

Uitvoeren Hoofdinfra

Acceptatie
Bestek + aanbestedings doc. WRM

Aanbesteden WRM

Uitvoeringsplan

Uitvoeren WRM

WRM gereed

Aanvraag verkeersbesluiten

Besluiten

Consultatie
Bestek BRM Hoofdinfra

Aanbesteden BRM Hoofdinfra

Consultatie
Uitvoerings-contracten Hoofdinfra

Uitvoeren BRM Hoofdinfra

Aanvraag Omgevings-vergunning Bouw

Afgifte omgevings-vergunning

Bouw opstallen

Oplevering opstallen gereed

Acceptatie
Bestek + aanbestedings doc. BRM

Aanbesteden BRM

Uitvoeringsplan

Uitvoeren BRM

Aanvraag vergunningen + verkeersbesluiten

Besluiten / vergunnen

Deel D

Tijdelijk beheer

Deel E

Overdracht Openbaar gebied

Consultatie door ontwikkelende partij

Consultatie / Acceptatie door gemeente

Verantwoordelijkheid ontwikkelende partij

Verantwoordelijkheid gemeente

[Basis: Procesafspraken realisatie Hooghkamer d.d. 3 mei 2011]

gemeente
TEYLINGEN

Programma van Eisen
voor woningbouwproject Hooghkamer

Deel II
Technische eisen voor infrastructuur openbare ruimte

Inhoudsopgave

1. Inleiding
1.1 Doelstelling 3
1.2 Onderdelen 3

2. Betrokkenheid bij de ontwikkeling van projecten
2.1 Voorbereidingsfase 4
2.2 Uitvoeringsfase 4

3. Technische randvoorwaarden
3.1 Ontwerpeisen 5
3.2 Kwaliteit van het aangeleverde plan 5
3.3 Overleg 6

4. Vergunningen 7

5. Kabels en leidingen
5.1 Algemeen 8
5.2 Huisaansluitingen nutsvoorzieningen 8

6. Civieltechnische kwaliteitseisen
6.1 Algemeen 9
6.2 Bouwkundige opname, nulmetingen en monitoring 9
6.3 Bouwrijp maken 9
6.4 Grondwater 10
6.5 Hemelwater 11
6.6 Riolering 11
6.7 Duikers 14
6.8 Kunstwerken 14
6.9 Verharding 15
6.10 Aan- en afvoerwegen 16
6.11 Openbare Verlichting 16
6.12 Verkeersborden 17
6.13 Bewegwijzering 17
6.14 Straatmeubilair 17
6.15 Materialen, constructies en details 17
6.16 Oplevering terreinen en openbare ruimte 17

7. Groen-, speel- en oevervoorzieningen
7.1 Groenvoorzieningen 19
7.2 Speelvoorzieningen 20
7.3 Oevervoorzieningen en steigers 21

8. Huisvuilvoorzieningen 22

Bijlage 1 standaardprofiel kabels & leidingen 23
Bijlage 2 kwaliteitseisen plantmateriaal 24

1. Inleiding

De gemeente Teylingen wordt regelmatig betrokken bij initiatieven voor de realisering van projecten. Hierbij speelt de afdeling Beheer Leefomgeving (BL) een cruciale rol voor wat betreft de inrichting van de openbare buitenruimte in al zijn aspecten. Alvorens mee te werken aan deze ontwikkelingen heeft de afdeling BL er de behoefte aan om de randvoorwaarden, eisen en wensen vast te leggen in een Programma van Eisen voor projecten.

1.1 Doelstelling

Met dit Programma van Eisen worden door de afdeling BL de volgende doelstellingen beoogd:

- het vastleggen van de kwaliteitseisen;
- het bieden van zekerheid omtrent datgene waar de ontwikkelaar aan kan worden gehouden;
- het creëren van een helder en duidelijk toetsingskader voor de plannen;
- het creëren van een helder en duidelijk toetsingskader voor de gerealiseerde projecten.

Hierbij geldt dat het alleen mogelijk is om in gezamenlijke overeenstemming af te wijken van de eisen, als een ontwikkelaar met een gelijkwaardig of beter voorstel komt.

1.2 Onderdelen

In dit Programma van Eisen zijn de volgende onderdelen opgenomen:

- betrokkenheid bij alle fasen van de Ruimtelijke Ontwikkeling (RO) die leiden tot de ontwikkeling van projecten;
- technische randvoorwaarden;
- vergunningen;
- kabels en leidingen;
- civieltechnische kwaliteitseisen;
- groen- en speel- en oevervoorzieningen;
- reiniging.

De betrokkenheid van de afdeling BL bij bovenstaande onderdelen zal er toe leiden dat er sprake zal zijn van een weloverwogen plan waarin het voor de toekomstige bewoners goed wonen zal zijn.

In principe zijn alle kosten die voortkomen uit de gestelde eisen voor rekening van de ontwikkelaar, ook als dit niet expliciet genoemd wordt.

2. Betrokkenheid bij de ontwikkeling van projecten

2.1 Voorbereidingsfase

Vooruitlopend op de RO-procedures worden de schetsontwerpen en het voorlopig ontwerp (VO) ter beoordeling voorgelegd aan de afdeling BL. Voordat overgegaan wordt tot het besteksgereed maken wordt het definitief ontwerp (DO) ter beoordeling voorgelegd aan de afdeling BL. De definitieve bestekken en tekeningen moeten worden goedgekeurd door de afdeling BL.

De bovenstaande beoordeling dient plaats te vinden door de vakspecialisten van de disciplines:

- Infra / Wegen
- Verkeer
- Verlichting
- Groen
- Riolering
- Waterbeheer
- Vuilafvoer
- Gemeentewerken

2.2 Uitvoeringsfase

Tijdens de uitvoering zal door de gemeente toezicht worden gehouden op de uitvoering van de werkzaamheden. Dit houdt in dat een opzichter aanwezig zal zijn bij bouwvergaderingen en op het werk controleert of het werk volgens bestek wordt uitgevoerd. Kosten hiervan zijn voor rekening van de ontwikkelaar. De ontwikkelaar dient rekening te houden met een vergoeding aan de gemeente van max. 7% van de uitvoeringskosten, afhankelijk van de complexiteit en grootte van het project.

3. Technische randvoorwaarden

3.1 Ontwerpeisen

- ontwerpen moeten in overeenstemming zijn met de door het gemeentebestuur vastgestelde eisen;
- ontwerpen moeten in overeenstemming zijn met het concept Duurzaam Veilig verkeer, de ASVV 2004 en CROW-publicaties die in de loop der tijd als aanvulling hierop gepubliceerd zijn en het Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan;
- ontwerpen moeten in overeenstemming zijn met de *Beleidsregels en Algemene regels m.b.t. de inrichting van het watersysteem* van het Hoogheemraadschap van Rijnland;
- ontwerpen moeten in overeenstemming zijn met het Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw en de Regionale DuBo Plus Richtlijn;
- het aantal parkeerplaatsen is vastgelegd in de exploitatieovereenkomst, parkeerplaatsen gelijkmatig verdelen over het plan;
- (sociale) veiligheid:
  In verband met sociale veiligheid moet rekening worden gehouden met het zicht vanuit woningen (bedrijven) op de openbare ruimte, parkeervakken, voet- en fietspaden en speelplekken. Dit betekent goed overzicht, geen dode hoeken, voldoende doorkijk, voldoende uitzichtdriehoeken op de kruisingen en een goede verlichting.
  De grens tussen openbaar en niet-openbaar gebied moet in het ontwerp duidelijk zichtbaar gemaakt worden om onduidelijkheid in het beheer na de oplevering te voorkomen.
  De uitwerking van het maaiveld dient te voldoen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen.
  De bereikbaarheid van nood- en hulpdiensten en gladheidbestrijding dient te allen tijde gewaarborgd te zijn. Houd hiervoor onder meer rekening met bochtstralen, fundering en verkeersbelasting op bruggen.
  Op locaties waar zicht belangrijk is (speelplaatsen, oversteekplaatsen, kruisingen van straten etc.) geen hoge beplanting toepassen. Concreet houdt dit in dat eventuele beplanting niet hoger mag zijn dan 60 cm, rekening houdend met uitgroei in het voorjaar.

De volgende ontwerpen moeten worden geleverd aan en goedgekeurd door de afdeling BL en:

• groenvoorzieningen	afdeling Gemeentewerken (via afdeling BL)
• verkeerskundige inrichting	verkeersadviseur (Politie) (via afdeling BL)
• civieltechnische voorzieningen	afdeling Gemeentewerken (via afdeling BL)
• openbare verlichting	adviseur Politie Keurmerk Veilig wonen
• verkeersborden, straatnaamborden	verkeersadviseur (via afdeling BL)
• milieutechnische voorzieningen en saneringen	Milieu Dienst West Holland
• berekening oppervlakte- en grondwatersysteem / waterhuishoudkundig plan / watertoets	Hoogheemraadschap van Rijnland
• riolering	Hoogheemraadschap van Rijnland
• bewegwijzering (ANWB, fiets en objecten)	verkeersadviseur (via afdeling BL)
• brandkranen	brandweer OVSW
• kunstwerken	Hoogheemraadschap van Rijnland

Alle aan te brengen boven- en ondergrondse materialen, constructies en details dienen conform de Standaard RAW 2010 te zijn. Geleverde materialen moeten voorzien zijn van een KOMO en/of KIWA certificaat. Steenachtige materialen dienen te voldoen aan het bouwstoffenbesluit. Toe te passen hout dient te worden geleverd met FSC-keurmerk. Kosten voor de keuring van materialen komen voor rekening van de ontwikkelaar.

3.2 Kwaliteit van het aangeleverde plan

Ontwerpen moeten worden vervaardigd op basis van de Grootschalige Basis Kaart Nederland (GBKN). Plannen moeten aangeleverd worden op een ingemeten ondergrond waarop het te realiseren werk herkenbaar moet zijn (sluitmaten dienen in het werk te zijn ingemeten). Door middel van kadastrale recherche en inmeting aantonen dat het plan gerealiseerd kan worden binnen de aangehouden grenzen.

De plannen dienen in elke fase zowel analoog als digitaal te worden aangeleverd, geschikt voor gebruik in AutoCAD.

Op het plan moet minimaal zijn aangegeven:
- plangrens van het beschouwd gebied;
- bestaande en toekomstige kadastrale grenzen;
- grens openbaar – niet openbaar in bestaande en toekomstige situatie;
- hoogte van het maaiveld t.o.v. N.A.P in bestaande en toekomstige situatie;
- vloerpeil t.o.v. N.A.P. van toekomstige en bestaande aangrenzende bebouwing;
- inrichting van het plangebied in functie, materiaal en meubilair.

3.3 Overleg
Al het noodzakelijke overleg met belanghebbenden zoals nutsbedrijven, hoogheemraadschap, hulpdiensten, openbaar vervoersdiensten, omwonenden e.d. dient verzorgd te worden op initiatief van en door de ontwikkelaar. De toegewezen opzichter dient hierbij betrokken te worden. Hij ontvangt hiervan binnen twee weken na het overleg het verslag.

4. Vergunningen

Alle benodigde vergunningen worden aangevraagd door de ontwikkelaar. Speciale aandacht moet hierbij worden geschonken aan de tenaamstelling van vergunningen als de gemeente de toekomstige eigenaar van het object wordt. Alle vergunningen met betrekking tot het toekomstige openbare gebied worden bij oplevering overhandigd aan de directie, bij het ontbreken van vergunningen wordt het werk niet door de gemeente overgenomen. Alle kosten zijn voor rekening van de ontwikkelaar.

Er dient rekening gehouden te worden met onder andere de volgende activiteiten waarvoor een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd:

- Het bouwen van een bouwwerk (steigers, bruggen, opstallen etc)
- Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, als dit bij een bestemmingsplan is bepaald (aanlegvergunning)
- Het gebruiken van gronden in strijd met het bestemmingsplan
- Houtopstand vellen of te doen vellen (kapvergunning)
- Bouwwerk slopen >10m3 sloopafval
- Asbestverwijdering
- Milieuvergunning
- Flora- en faunawet, ontheffing diverse verplichtingen (alleen bij samenloop met andere activiteiten)

Daarnaast zijn er nog andere regelingen die niet onder de omgevingsvergunning vallen maar waarvoor wel vergunning of toestemming noodzakelijk is. Hierbij valt te denken aan:

- Uitwegvergunning erven (meldingsplicht)
- Vergunning Boswet
- Aansluiten riolering
- Instemmingbesluit aanleg kabels en leidingen
- Keurvergunning Hoogheemraadschap van Rijnland
- APV-vergunning geluidshinder
- Gebruik openbare grond (meldingsplicht)
- Vergunning grondwateronttrekking Provincie Zuid Holland
- Lozingsvergunning Hoogheemraadschap van Rijnland bij lozing bemaling op open water
- Toestemming gemeente bij lozen bemaling op DWA-riool

Ook dient vooraf rekening te worden met de benodigde vergunningen en onderzoeken die betrekking hebben op de uitvoering, onder andere:

- Bemalingsadvies
- Monitoring grondwaterstandsverlaging
- Geotechnisch / grondmechanisch en funderingsonderzoek
- Trillingsprognose
- Monitoring trillingen
- Bouwkundige opname
- Monitoring hoogtebouten
- Schoongrondverklaring af te voeren en te leveren grond
- Bouwplaatsinrichting
- Uitweg bouwplaats
- Bouwveiligheidsplan

5. Kabels en leidingen

5.1 Algemeen
In het voortraject wordt er door of namens de ontwikkelaar via een KLIC-melding een inventarisatie gemaakt van kabels en leidingen in het uit te geven gebied. Kosten voor het verwijderen en/of verleggen van kabels en leidingen zijn voor rekening van de ontwikkelaar.
Naast de offertetijd houden de beheerders van kabels en leidingen de volgende voorbereidingstijden aan:

Liander	min. 6 weken voorbereidingstijd vanaf opdracht
KPN	min. 13 weken voorbereidingstijd vanaf opdracht
Ziggo	min. 13 weken voorbereidingstijd vanaf opdracht
Dunea	min. 16 weken voorbereidingstijd vanaf opdracht

Overleg met de belanghebbende diensten en nutsbedrijven dient verzorgd te worden door de ontwikkelaar. De afdeling BL ontvangt hiervan binnen twee weken na het overleg het verslag van dat overleg. De verantwoordelijkheid voor de coördinatie van de nutsaanleg ligt bij de ontwikkelaar.

Voor het standaard dwarsprofiel voor de gemeente Teylingen zie de bijlage.
Kabels en leidingen dienen minimaal 2,00 m uit de stam van aanwezige of te planten bomen aangelegd te worden.

Bovengrondse kasten en trafo's moeten, buiten het aangegeven tracé worden ingepast in het inrichtingsplan, ter goedkeuring van de gemeente.

Het plaatsen van brandkranen in overleg en met goedkeuring van de brandweer. Brandkraandeksels omsluiten door passende sparingtegels, kleur wit, dikte 80mm. en voorzien van aanwijspaal met maatvoeringsbord. Kosten zijn voor rekening van de ontwikkelaar.

Duurzaamheidaspecten:
- beperk het gebruik van milieubelastende materialen bij kabels en leidingen;
- vermijd oliegekoelde kabels en leidingen;
- gebruik alleen kabels en leidingen met halogeenvrije isolatie;
- vermijd lood- en/of bitumenhoudende kabels en leidingen.

5.2 Huisaansluitingen nutsvoorzieningen
De ontwikkelaar / bouwer dient zorg te dragen voor de aanvraag van de nieuwe huisaansluitingen.
Het tracé van deze huisaansluitingen in overleg met de gemeente/nutsbedrijf bepalen.

6. Civieltechnische kwaliteitseisen

6.1 Algemeen

De hieronder gestelde eisen hebben alleen betrekking op de kwaliteit van de civieltechnische werkzaamheden. Voor de kwaliteitseisen gesteld aan werkzaamheden in de grond-, water- en wegenbouw (GWW) in openbaar gebied binnen de gemeente Teylingen wordt verwezen naar de Standaard RAW Bepalingen 2010 (uitgave CROW), hierna te noemen "Standaard RAW Bepalingen" en de duurzaam bouwen maatregelenlijst voor de GWW van de milieudienst www.mdwh.nl/dubo.
Duurzaamheidaspecten:

- pas zoveel mogelijk secundaire of hergebruikte materialen toe;
- pas vernieuwbare materialen toe;
- pas betonpuingranulaat toe als grindvervanger in beton;
- gebruik ontkistingsmiddelen op plantaardige basis of biologisch afbreekbare middelen op minerale basis, gebruik deze producten zuinig;
- geen uitlogende en/of milieubelastende materialen toepassen voor zover deze in contact komen met afstromend hemelwater en/of oppervlaktewater, in aanvulling op het convenant "duurzaam bouwen" wordt hieronder ook verstaan het afzien van zink, koper, lood en "zacht" PVC;
- gebruik van kwalitatief hoogwaardig materialen;
- gebruik maken van energiezuinige en milieuduurzame materialen;
- streef naar een gesloten grond- en/of grondstoffenbalans.

6.2 Bouwkundige opname, nulmetingen en monitoring

In het geval werken worden uitgevoerd in een omgeving met bestaande bebouwing, moet rekening worden gehouden met het uitvoeren van een in- en exterieure opname van de opstallen waarbij de bestaande schade wordt vastgesteld (zogenaamde nulmeting). Tijdens de uitvoering van het werk moeten aan de hand van de in hoofdstuk 4 genoemde onderzoeken en een monitoringsplan frequent metingen (trillingen, grondwaterstandsverlaging) en opnamen worden uitgevoerd i.v.m. de kans op het ontstaan van schade. In geval van bemalingwerkzaamheden dienen de grondwaterstanden d.m.v. peilbuisopnamen te worden vastgesteld. De grondwaterstanden dienen te worden vastgesteld tot minimaal twee weken na de beëindiging van de bemalingwerkzaamheden. Kosten van onderzoek, ontwerp en rapportage zijn voor rekening van de ontwikkelaar. Meetgegevens van bovenstaande metingen dienen minimaal één keer per maand schriftelijk te worden overlegd aan de afdeling BL. De meetgegevens moeten ter beschikking worden gesteld aan de afdeling BL.

6.3 Bouwrijp maken

Kosten voor het bouwrijp opleveren van uit te geven grond zijn voor rekening van de ontwikkelaar.

Aan de hand van een grondmechanisch rapport met advies van een onafhankelijk deskundig bureau, zal besloten worden over het al dan niet aanbrengen van een zandophoging en het onderheien van het riool. Hierbij dient rekening gehouden te worden met een minimale drooglegging van 1,00 m. t.o.v. het zomerpeil voor de kruin van de aan te leggen wegen. Kosten van onderzoek, ontwerp en rapportage zijn voor rekening van de ontwikkelaar. In de rapportage moet verder rekening worden gehouden met:

- de optredende zettingen op korte termijn voor het op hoogte brengen van een terrein d.m.v. een zandophoging;
- de optredende zettingen op lange termijn voor het op hoogte brengen van een terrein d.m.v. een zandophoging;
- de gevolgen van de zandophoging voor de omgeving en bestaande infrastructuur.
- de maximale restzettingseis:
  - verhardingen 10 cm in 30 jaar
  - niet verharde terreindelen en openbaar groen 30 cm. in 30 jaar;

De ontwikkelaar levert voor het uit te voeren grondwerk een grondstromenplan. Hierbij kan gebruik gemaakt worden van het gemeentelijk gronddepot.

In het geval vrijgekomen grond moet worden afgevoerd, dient deze conform de wettelijke bepalingen te worden bemonsterd en onderzocht.

De bouwwegen dienen te worden opgebouwd uit straatzand, dikte 30cm en gecertificeerd menggranulaat 0-40 mm dikte 30 cm. Het menggranulaat in de toekomstige rijbanen na afloop van de bouwactiviteiten handhaven als fundering voor de wegverharding. Kosten voor het leveren en aanbrengen zijn voor rekening van de ontwikkelaar.

6.4 Grondwater

Conform het Grondwaterplan van de gemeente Teylingen moet aandacht besteed worden aan de aanpak van watervraagstukken in bebouwd gebied, er moeten doelmatige maatregelen getroffen worden in de openbare ruimte. Dit moet door bij de bestemmingsfase al rekening te houden met mogelijke overlast, niet alleen op locaties waar grondwateroverlast bekend is. Bij het bouwrijp maken van de locatie moet worden nagedacht over het voorkomen van grondwateroverlast. Dit kan door ophoging of door het aanleggen van drainage. Door ophoging kan ook bodemdaling t.g.v. drainage geminimaliseerd worden en is een duurzame oplossing. Keuze moeten worden gemaakt aan de hand van een rapportage en advies van een onafhankelijk deskundig bureau. Het bureau draagt zorg voor de berekeningen en het ontwerp. Kosten van onderzoek, ontwerp en rapportage zijn voor rekening van de ontwikkelaar. De volgende eisen worden gesteld:

- een grondwaterstand die niet hoger mag komen dan 0,20 m. onder de vloer in de kruipruimte van de te bouwen woningen en niet hoger dan 1,25 m. beneden de kruin van de aan te leggen wegen;
- het eventueel aan te brengen drainagesysteem mag geen negatieve invloed hebben op de grondwaterstand in de omgeving van het plangebied;
- voorkom (verspreiding) van verontreinigingen in freatisch en middeldiep grondwater;
- houten paalfunderingen in de omgeving mogen als gevolg van grondwaterstandwijzigingen in het plangebied niet droog komen te staan, ook dient rekening gehouden te worden met woningen die "op staal" gefundeerd zijn;
- de kwaliteit en kwantiteit van het te lozen grondwater dient te worden onderzocht / gemeten;

- het drainagesysteem moet indien mogelijk zonder pompen ontworpen worden;
- PVC-materialen moeten voldoen aan stijfheidsklasse SN8;

Duurzaamheidaspecten:

<u>Kunststoffen:</u>

Pas alleen PVC toe waarvan de kringloop gesloten wordt:

- PVC waarvoor een aantoonbaar functionerend retour- of recyclingsysteem bestaat;
- gerecycled PVC.

- bouwblokdrainage is verplicht, afvoer naar open water of via drainageriool naar open water;
- drainputten voorzien van deksel met tekst "DRAIN", moeten bovengronds toegankelijk zijn, dit geldt ook voor drainputten op particulier terrein;
- toekomstige eigenaren moeten door de ontwikkelaar schriftelijk op de hoogte worden gesteld over plaats van drainage en –putten en het belang van periodiek onderhoud;
- in de rioolsleuven moeten drains voor horizontale drainage aangebracht worden, leggen in grindkoffer 0,50 x 0,50 m met filtergrind 4-16 mm, onderdoorgangen t.p.v. rioolbuizen en kabelkruisingen uitvoeren in dichte PVC-buis, drains afsluitbaar aansluiten op rioolput;
- toepassen PE dubbelwandige drainagebuis merk Strabusil o.g. met ribbelvorm aan buitenzijde en gladde binnenzijde, rondom geperforeerd, verbindingen d.m.v. klikmof, Ø 125 mm.

Na afloop van de werkzaamheden wordt de drainage schoon opgeleverd. De ontwikkelaar levert een in het Rijksdriehoeksnet (RDN) ingemeten revisie. De revisie wordt op strengniveau op tekeningformaat A4 en digitaal op .dwg-bestandsformaat aan de afdeling BL overgedragen bij de eerste oplevering van het straatwerk. De revisie bevat minimaal de volgende onderdelen: drainstrengen met diameter en

materiaalsoort (b.o.b.-hoogten ingemeten t.o.v. NAP, lengtematen ingemeten t.o.v. bestaande bebouwing) en uitlaten (lengtematen ingemeten t.o.v. bestaande bebouwing). Alle kosten zijn voor rekening van de ontwikkelaar.

6.5 Hemelwater

De duurzaamheidambitie van de gemeente Teylingen is vertaald in deze ontwerpeisen voor vuilwater- en hemelwaterafvoer:

- hemelwater dient afgekoppeld te zijn van de riolering
- van de voorkeursvolgorde, vasthouden – infiltreren – afvoeren, moet voorzichtig met infiltreren omgesprongen worden vanwege de grondwaterstand
- drainage afvoeren naar oppervlaktewater
- toepassen van natuurvriendelijke oevers conform de eisen van het Hoogheemraadschap

Het toepassen van vegetatiedaken (vasthouden van hemelwater) valt buiten dit PvE voor infrastructuur en openbare ruimte maar past in de duurzaamheidambitie. Het opstellen van een waterhuishoudkundig plan, het opnemen van water als ruimtelijk element en het doorkoppelen van watersystemen maken deel uit van de ontwerpeisen. De wijze van afvoer van het hemelwater dient in overleg met het Hoogheemraadschap van Rijnland te worden bepaald.

De volgende eisen worden gesteld:

- geen overstort van afvalwater op het oppervlaktewater, dus een (verbeterd) gescheiden stelsel;
- opstellen kwaliteitsplan foutaansluitingen afvalwater;
- geen buis voor hemelwater waar het water over maaiveld kan lopen via goten of over straat;
- deze goten in het midden van de straat leggen zodat het gehele profiel als berging werkt;
- waar geen hemelwaterbuis ligt loopt ook het dakwater over straat;
- bewoners duidelijk maken dat hun wijk een hemelwaterstelsel heeft en dat bijv. het wassen van auto's op straat niet toegestaan is omdat dit in het oppervlaktewater terechtkomt;
- zo min mogelijk uitstroompunten voor het hemelwaterstelsel zodat in de toekomst eventueel aanvullende maatregelen eenvoudiger te nemen zijn zoals ruimte reserveren voor lamellenfilters;
- zo veel mogelijk het hemelwater via de berm in de watergangen laten lopen, vuildeeltjes blijven in de berm achter (bermpassage), parkeren en rijden door de berm voorkomen;
- zo veel mogelijk toepassen van natuurvriendelijke oevers t.b.v. de waterkwaliteit conform de algemene en beleidsregels van het Hoogheemraadschap;
- kolken toepassen met (vergrootte) zandvang;
- hemelwater-inspectieputten toepassen met zandvang op strategische punten waar stroming beperkt is;
- ontstoppingsstukken in zowel vuilwater- als hemelwater- huisaansluitingen uitvoeren als ontstoppingsput met straatpot of putrand t.b.v. controle en het verhelpen van verstoppingen;

Vanwege de hoge grondwaterstand zijn wadi's en infiltratieriolen niet toepasbaar.
Achterpaden zijn geen gemeentelijk eigendom, vanwege de (on)mogelijkheid tot controle op goed gebruik van de aansluitingen wordt hier (in tegenstelling tot kolkleidingen) geen tweede hemelwater- en vuilwaterafvoer voor de percelen aangelegd.

6.6 Riolering

Het ontwerp voor de riolering dient te voldoen aan de geldende NEN-normen en NPR-richtlijnen en de *Beleidsregels en Algemene regels m.b.t. de inrichting van het watersysteem* van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het ontwerp inclusief de hydraulische berekening moet worden goedgekeurd door het Hoogheemraadschap van Rijnland en de afdeling BL. Geleverde materialen moeten voorzien zijn van een KOMO/KIWA certificaat. De kosten zijn voor rekening van de ontwikkelaar.

Bij het ontwerp van het riool moet worden uitgegaan van een aan te leggen (verbeterd) gescheiden stelsel waarbij het hemelwater op open water wordt geloosd. Er dient zo veel als mogelijk verhard oppervlak te worden afgekoppeld. De wijze van afvoer van het hemelwater dient in overleg met het Hoogheemraadschap van Rijnland te worden bepaald. Voor goedkeuring van het ontwerp dient een schriftelijke verklaring van het Hoogheemraadschap van Rijnland overlegd te worden. Er moet rekening gehouden worden met het bestaande rioleringsstelsel, gemalen, capaciteiten, maatvoering, bestaande bebouwing, het Gemeentelijk Riolerings Plan en de Leidraad Riolering.

De afdeling BL bepaalt of het ontwerp en de wijze van uitvoering en de materialen voldoen. De volgende eisen worden gesteld:

- bij nieuwbouw moet een (verbeterd) gescheiden riolering aangelegd worden;
- bij reconstructie van wegen en rioolvervanging moet het verhard oppervlak afgekoppeld worden;
- bij afkoppeling is het gewenst indien mogelijk ook de huisaansluitingen van bestaande woningen mee te nemen, in ieder geval tot de erfgrens;
- de afstand van het riool tot bestaande of nieuwe bomen dient minimaal 2,00 m. te bedragen.

- uit het grondmechanisch en funderingsonderzoek en –advies moeten lengte, diameter en materiaal van de eventueel toe te passen heipalen blijken;
- de minimale voorgeschreven diameter van de heipalen geldt voor de gehele lengte van de heipalen;
- als de wens bestaat niet te onderheien moet de constructie zo zijn dat optredende zettingen voldoen aan de eisen voor restzettingen in het kader van duurzame aanleg, onderbouwd in het advies;

- riool ≤ 400 mm uitvoeren in PVC;
- riool > 400 mm uitvoeren in beton;
- bij betonriolering een meterstuk toepassen bij iedere aansluiting op putten c.q. iedere rioolstreng beginnen en eindigen met een meterstuk;
- inlaten bij betonnen buizen door middel van ingestorte prefab mof van PVC;
- inlaten altijd op “klokstand 12 uur”;
- per standleiding maximaal 2 aansluitingen koppelen door middel van een zettings-T-stuk.

- PVC-materialen HWA uitvoeren in kleur grijs, RAL 7037;
- PVC-materialen DWA uitvoeren in kleur bruin, RAL 8023;
- PVC-materialen moeten voldoen aan stijfheidsklasse SN8;
- inlaten bij PVC-buizen door middel van klikinlaten met zettingsconstructie, mof met rubbermanchet;

- sleuven dienen aangevuld te worden met zand, in lagen van maximaal 20 cm te verdichten;
- voordat de sleuven worden gedicht moet het werk worden goedgekeurd door de afdeling BL.

- de inspectieputten uitvoeren in beton;
- de inspectieputten ontwerpen met een stoomprofiel;
- na goedkeuring van het ontwerp moet een puttenstaat ter goedkeuring aangeboden worden;
- te maken aansluitingen op putten maken door boren of zagen;
- te maken aansluitingen op putten maken d.m.v. betonomstorting, metselen is niet toegestaan.

- putranden met deksel t.b.v. inspectieputten, gietijzeren rand met betonvoet en bijbehorende deksel TBS type RB-3223-VR-Vepro, hoog 240 mm, deksel voor zwaar verkeer klasse 400 kN, voorzien opschrift VW (vuilwater) of RW (regenwater) in de rand dus niet in de deksel, mangat minimaal Ø 520mm;
- putrand op hoogte brengen met stellagen van steens metselwerk, 1^{e} soort, waalformaat, stellen in metselspecie, binnenzijde vertinnen, buitenzijde berapen.

- huisaansluitingen moeten op particulier terrein voorzien worden van een ontstoppingsstuk in een diameter gelijk aan de huisaansluiting, te plaatsen op 50 cm achter de erfgrens;

- in PVC-huisaansluitingen moeten bochten van 90^0 uitgevoerd worden met twee bochtstukken van 45^0 ;
- de ontwikkelaar / bouwer dient zorg te dragen voor de aanvraag van de nieuwe huisaansluitingen;
- het tracé van deze huisaansluitingen in overleg met de gemeente bepalen;
- in geval van zettinggevoelig gebied dienen er voorzieningen getroffen te worden voor de instandhouding van een goede werking.

- rioolgemalen in het stelsel moeten worden voorzien van een dubbele pomp in verband met de bedrijfszekerheid;
- rioolgemalen moeten voorzien worden van een complete telemetrie zodat communicatie met de bestaande hoofdposten mogelijk is, in grote lijnen is dit voor Sassenheim een Landustrie-systeem, voor Voorhout en Warmond is dit een Flygt-systeem, in het buitengebied van Warmond is dit een Desman-systeem, keuze en ontwerp op aanwijzing van de afdeling BL;
- voor de rioolgemalen moet een capaciteitsberekening opgesteld worden (QH-kromme);
- rioolgemalen moeten als "natte opstelling" berekend en aangelegd worden;
- zoals alle ontwerpen moet ook dit ontwerp ter goedkeuring aan de afdeling BL worden voorgelegd.

- t.b.v. reiniging en inspectie wordt voor oplevering van het werk het rioolsysteem schoon opgeleverd en geïnspecteerd conform de standaard RAW Bepalingen, in het bijzijn van de opzichter van de afdeling BL, door middel van een door het riool rijdende videocamera die elke verbinding inspecteert en vastlegging op papier en digitaal (SUF-RIB en DVD).

- drukriolering moet in een GVK (glasvezel versterkt kunststof) ontvangstput ontvangen worden waarna het via kunststofleiding en een betonnen inspectieput (conform bovenstaande eisen) op het DWA-riool afgevoerd wordt;
- door een onafhankelijk deskundig bureau moet een hydraulische berekening en een sterkteberekening gemaakt worden waarbij rekening wordt gehouden met geotechnisch / grondmechanisch onderzoek en de geldende NEN-normen.

- straatkolk TBS STR-9737-ES/flex, dus voorzien van klemdeksel en flexibele aansluiting;
- trottoirkolk TBS TRK-4717-ES/flex, dus voorzien van klemdeksel en flexibele aansluiting;
- trottoirkolk t.b.v. geleideband 5/20 TBS TRK-2020-ES/flex, dus voorzien van klemdeksel en flexibele aansluiting.

Duurzaamheidaspecten:
Kunststoffen:
Pas alleen PVC toe waarvan de kringloop gesloten wordt:
- PVC waarvoor een aantoonbaar functionerend retour- of recyclingsysteem bestaat;
- gerecycled PVC.

Materiaalkeuze riolering (van lage tot hoge milieubelasting):
- PP (poly-propyleen);
- PE (poly-propyleen;
- PB (poly-buteen);
- Beton;
- Gres;
- PVC (poly-vinyl-chloride)(recyclebaar).

De ontwikkelaar levert een in het Rijksdriehoeksnet (RDN) ingemeten revisie aan. De revisie wordt op strengniveau (per rioolsysteem) op tekeningformaat A4 en digitaal (DWG-formaat) aan de afdeling BL overgedragen bij de eerste oplevering van het straatwerk. De revisie bevat minimaal de volgende onderdelen: rioolstrengen (DWA en RWA) met diameter en materiaalsoort (b.o.b. hoogten ingemeten t.o.v. NAP, lengtematen ingemeten t.o.v. bestaande bebouwing), kolken, kolkaansluitingen en inlaten, drainageleidingen, doorspuitpunten en drainaansluitingen (lengtematen ingemeten t.o.v. nabij gelegen

rioolput), rioolputten met putnummers, ontstoppingsstukken en huisaansluitingen (lengtematen ingemeten t.o.v. bestaande bebouwing). Alle kosten zijn voor rekening van de ontwikkelaar.

6.7 Duikers

Duikers uit te voeren in beton. Het ontwerp voor de duikers dient te voldoen aan de geldende NEN-normen en NPR-richtlijnen en de *Beleidsregels en Algemene regels m.b.t. de inrichting van het watersysteem* van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het ontwerp moet worden goedgekeurd door het Hoogheemraadschap van Rijnland en de afdeling BL. Geleverde materialen moeten voorzien zijn van een KOMO/KIWA certificaat. De kosten zijn voor rekening van de ontwikkelaar.

Uitvoeringseisen aan duikers

- duikers worden onderheid tenzij aangetoond wordt, door middel van berekening, dat dit niet nodig is;
- duikers moeten minimaal voldoen aan de belastingklasse genoemd in de tabel bij het onderdeel Kunstwerken (fig. 1). Indien een duiker buiten één van de in de tabel genoemde wegen ligt, dan geldt minimaal belastingklasse 30 volgens VOSB 1995;
- pas in hoofdwatergangen doorvaarbare duikers toe (eisen Hoogheemraadschap);
- voor de maatvoering van de duikers wordt verwezen naar het "Waterstructuurplan Hooghkamer.
- het aantal te bepalen duikers dient de doorstroming te garanderen;
- ten minste 30% of 0,15 m. van de duiker moet boven water (zomerpeil) liggen;
- rechthoekige duikers zijn voorzien van stootplaten over de gehele breedte, lang 3,00 m;
- bij toepassen van een vuilrooster in een duiker, alleen roosters met verticale spijlen van duurzaam en roestvrij materiaal toepassen, zodat schoonmaken met een hark mogelijk is;
- duikers markeren met twee fel gekleurde kunststof palen.

6.8 Kunstwerken

Uitvoeringseisen aan verkeersbruggen en -tunnels

- voor de bruggen worden duurzame en onderhoudsarme materialen gebruikt;
- verkeersbruggen in beton met een stalen tweelaags (dubbel) gecoate leuning;
- langzaamverkeerbruggen uitvoeren als houten brug of stalen liggers met een betonnen fundering voorzien van een fiberline dek welke voorzien is van een slijtlaag, afgestrooid met steenslag 2/6 in de kleur van de aansluitende verharding;
- brugdekken dienen stroef en zonder groeven te worden uitgevoerd;
- voor de volgende brug- en verhardingstypen is de aangegeven belastingklasse van toepassing:

fig.1

Type en/of doel	Belastingklasse (VOSB 1995)
Hoofdstructuur (wegtype 1, 2 en 3*)	60
Rijwegen, wijkontsluiting (wegtype 3* en 4)	45
Wegtype 5	30
Toegang geven tot perceel	24
Voet- en fietspaden (indien onderdeel van een hulpverleningshoofdroute minimaal klasse 30)	18

- de keuze voor belastingklasse 45 of 60 bij wegtype 3 is mede afhankelijk bij gebruik van de wegen op een bedrijventerrein;
- als fundering moet een betonnen paalfundering worden toegepast, tenzij door middel van een berekening kan worden aangetoond dat een alternatieve constructie ook mogelijk is;
- onder- en achterloopsheid moet worden voorkomen;
- verkeersbruggen zijn voorzien van stootplaten over de gehele breedte, lang 3,00 m;
- leuningen moeten minimaal 0,90m. hoog zijn en voldoen aan het bouwbesluit.

6.9 Verharding

De materialen en de wijze van uitvoering van de verhardingen worden ter beoordeling voorgelegd aan de afdeling BL. De afdeling BL bepaalt of deze materialen voldoen. Van verhardingen in asfalt of beton moet door de ontwikkelaar een ASCON, respectievelijk VECON berekening worden gemaakt. De berekeningen moeten ter goedkeuring aan de afdeling BL worden overhandigd. Kosten hiervoor zijn voor rekening van de ontwikkelaar.

De definitieve bestrating (wegen, parkeerplaatsen en trottoirs) dienen aangelegd te zijn voordat de aangrenzende woningen zijn opgeleverd.

Alle aangebrachte verhardingen worden een maand voor het aflopen van de onderhoudstermijn door een onafhankelijk bureau 'gedetailleerd' geïnspecteerd conform de methodiek en de criteria zoals omschreven in CROW publicaties 146 a, b en c. Schades in de ernstklassen "matig" en "ernstig" dienen te worden hersteld op kosten van de ontwikkelaar. Schades in de ernstklasse "licht" mogen worden afgekocht door de ontwikkelaar. Voor het bepalen van het afkoopbedrag wordt door een onafhankelijk bureau de vermindering van de restlevensduur berekend als gevolg van de lichte schade. Kosten voor inspecties, rapportage en herstel zijn voor rekening van de ontwikkelaar. De volgende eisen worden gesteld:

Materialen, fundering en maatvoering wegen:

- (gebieds)ontsluitingswegen en wegen binnen bedrijventerreinen (minimaal 6,50 m. breed) in asfalt met fundering van beton- of menggranulaat (constructie aan de hand van een funderingsadvies) en gootconstructie bestaande uit betontegels 300x150x60 mm, te stellen in cementspecie;
- erftoegangswegen (minimaal 5,50 m. breed) in gebakken klinkers dikformaat kwaliteit A4-12, kant gestraat);
- wegen voorzien van een fundering van 30 cm zand + 30 cm menggranulaat +10 cm straatzand;
- trottoirbanden (130/150x250 mm) en bijbehorende inritbanden (450x200x500 mm) van beton met een gewassen deklaag toepassen tussen trottoir en rijbaan, bij toepassing van asfaltwegen deze te stellen in cementspecie en voorzien van rug van schraal beton;
- bij (doorgaande) asfaltwegen, RWS-banden met een gewassen deklaag toepassen tussen trottoir en rijbaan en ter plaatse van middengeleiders, middenbermen, vluchtheuvels e.d, te stellen in cementspecie en voorzien van een rug van schraal beton;
- eisen bushalten in kader van toegankelijkheid mindervalide CROW publicatie 233 handboek halteplaatsen.

Materialen, fundering en maatvoering parkeervakken:

- parkeervakken (haaks parkeren 2,50 m breed en 5,00 m diep, langsparkeren 2,00 m breed en min. 6,00 m lang beginnend en eindigend onder een hoek van 45º, parkeerplaatsen grenzend aan openbaar groen voorzien van uitstapstrook, tegels 40x60 grijs) in betonstraatstenen keiformaat dik 80 mm,
- parkeervoorzieningen voor vrachtverkeer uitvoeren overeenkomstig eisen ASVV 2004;
- "p"-tegel alleen toe te passen in woonerven en in geval van blauwe zone;
- haaksparkeervakken voorzien van twee stootbanden 200x200x1000 die samen één aansluitende stootband vormen, rechthoekige onderkant zodat er zonder knipwerk gestraat kan worden;
- parkeervakken voorzien van een fundering van 50 cm straatzand.

Materialen, fundering en maatvoering drempels, plateaus en inritconstructies:

- drempels in erftoegangswegen: betonstraatstenen zwart, grijs en witte verkeersstenen keiformaat dik 80 mm. overeenkomstig CROW-publicaties;
- plateaus in erftoegangswegen opritten als drempels, kruisingsvlak in betonstraatsteen met minerale deklaag, overeenkomstig CROW-publicaties;
- inritconstructies ontwerpen en uitvoeren overeenkomstig CROW-publicaties.

Materialen, fundering en maatvoering fietspaden:

- fietspaden langs ontsluitingswegen in rood asfalt (respectievelijk min. 2,00 m en min.3,50 m. breed voor de in één en twee richten bereden paden). Constructie aan de hand van een funderingsadvies waarbij rekening gehouden moet worden met de belasting door strooi- en veegwagens;
- overige fietspaden (min. 2,00 m en 3,50 m breed) in betontegels (300 (150)x300x80 mm), kleur rood, met vellingkant;
- fietspaden voorzien van een fundering van 50 cm straatzand;
- gazonbanden (100x200 mm) van beton toepassen tussen fietspad en groenstroken;
- verwijderbare afzetpalen, klappaal model 90 verzonken met slot kroon, leverancier Erdi.

Materialen, fundering en maatvoering trottoirs:
- voetpaden min. 2,00 m breed in betontegels (300(150)x300x45 mm), kleur grijs, met vellingkant, in halfsteensverband straten;
- voetpaden voorzien van een fundering van 30 cm straatzand;
- er mogen geen bomen in het trottoir geplaatst worden;
- ter plaatse van inritten betontegels grijs 300 x 300 x 60 mm in lintlagen toepassen.
- de trottoirs moeten voorzien worden van invalidenopritten;
- de invalidenopritten uitvoeren met inritperronbanden 130/150 x 750 mm met een gewassen deklaag , en voorzien van betontegels 300x300x80 mm kleur grijs;
- gazonbanden (100 x 200 mm) van beton toepassen langs plantsoenen, op overige locaties opsluitbanden 60(100)x200 mm.

Materialen voor de hemelwaterafvoer:
- straatkolk TBS STR-9737-ES/flex, dus voorzien van klemdeksel en flexibele aansluiting;
- trottoirkolk TBS TRK-4717-ES/flex, dus voorzien van klemdeksel en flexibele aansluiting;
- putranden met deksel t.b.v. inspectieputten, gietijzeren rand met betonvoet en bijbehorende deksel TBS type RB-3223-VR-Vepro, hoog 240 mm, deksel voor zwaar verkeer klasse 400 kN, voorzien opschrift VW (vuilwater) of RW (regenwater) in de rand dus niet in de deksel.

6.10 Aan- en afvoerwegen
In een vroeg stadium moeten in overleg afspraken gemaakt worden over de aan- en afvoerroutes voor het bouwverkeer, over bereikbaarheid en parkeervoorziening voor de bewoners in de directe omgeving en over parkeervoorziening voor de aannemers.

Kosten voor het herstellen van schade aan verhardingen door bouwverkeer worden door de gemeente Teylingen (na gereedkomen van het werk) bij de ontwikkelaar in rekening gebracht. Meting van de schade geschiedt volgens de criteria zoals vermeld in publicaties 146 a, b en c van het CROW. "Ernstige" schade moet direct door de ontwikkelaar, direct na constatering worden hersteld in verband met de veiligheid, bij "matige" schade plegen de partijen overleg. Een "nul"-meting van de aan- en afvoerwegen wordt voor aanvang van het werk gemaakt door een onafhankelijk bureau (foto's en rapportage). Een eindmeting van de aan- en afvoerwegen wordt na gereedkomen van het werk gemaakt door een onafhankelijk bureau (foto's en rapportage). De kosten van de metingen, inspecties en rapportages zijn voor rekening van de ontwikkelaar.

6.11 Openbare Verlichting
De openbare verlichtingsplannen worden gemaakt door een extern bureau of leverancier op kosten van de ontwikkelaar. Ontwerpen inclusief berekening ter goedkeuring overleggen aan de afdeling BL. De volgende eisen worden gesteld:
- het verlichtingsniveau van het gehele openbare gebied dient te voldoen aan het "Politiekeurmerk veilig wonen – Certificaat veilige Omgeving" en aan NPR 13201-1 (NSVV);
- lichtmasten van aluminium niet gekleurd van fabrikaat Sapa o.g, voorzien van maaiveldbeschermer fabrikaat Alcoa o.g;
- het toepassen van LED-armaturen van de leveranciers Innolumis, Indal, Phillips;

- functionele armatuur IP klasse 65, decoratieve armatuur IP klasse 54;
- IK klasse 09;
- Witlicht.

Duurzaamheidaspecten:
- Pas lichtmasten met CO2 certificaat toe;
- duurzame verlichting toepassen door middel van LED;
- verlichtingsinstallatie moet minimaal voldoen aan energielabel C.

6.12 Verkeersborden
Het verkeersborden- en straatnamenplan dient ontworpen te worden door of namens de ontwikkelaar. Het plan dient, tezamen met het woonrijpbestek, ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de afdeling BL. Verkeers- en straatnaamborden dienen geleverd te worden met QualiSign kwaliteitskeurmerk en uitgevoerd in Diamond Grade retroreflecterende folie. De verkeersborden model "dubbel omgeslagen rand". De straatnaamborden conform Systeem 2000. De onderzijde van de borden moet t.b.v. voetgangers en fietsers minimaal 2,20 boven de verharding hangen en t.b.v. overig verkeer minimaal 4,00 m boven de rijbaan. Alle kosten zijn voor rekening van de ontwikkelaar.

6.13 Bewegwijzering
Op de kruisingen (rotondes) van ontsluitingswegen dient een ANWB-bewegwijzering aangebracht te worden. De te vermelden bestemmingen en objecten vaststellen in overleg met de afdeling BL. Ook dient een ANWB-fietsbewegwijzering langs de fietspaden aangebracht te worden. Het bewegwijzeringsplan dient, tezamen met het woonrijpbestek, ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de afdeling BL.

Objecten van secundair belang dienen vermeld te worden op een objectbewegwijzering. Type en systeem ter goedkeuring van afdeling BL. Het objectbewegwijzeringsplan dient, tezamen met het woonrijpbestek, ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de afdeling BL. Alle kosten zijn voor rekening van de ontwikkelaar

6.14 Straatmeubilair
Ten aanzien van het toe te passen straatmeubilair is onderstaand aangegeven welke materialen van toepassing zijn binnen de gemeente Teylingen. Dit straatmeubilair dient meegenomen te worden in het woonrijpbestek.
- zitbanken en picknicktafels, model "Siësta", leverancier Velopa;
- afvalbakken, type "Capitole" kleur dennegroen (RAL 6009) met wit logo van de gemeente Teylingen. leverancier Bammens.
- afzetpalen, type VAP 140, kunststof met twee reflecterende banden rood/wit, leverancier Velopa;
- verwijderbare afzetpalen, klappaal model 90 verzonken met slot kroon, leverancier Erdi.

6.15 Materialen, constructies en details
Alle aan te brengen boven- en ondergrondse materialen, constructies en details dienen conform de Standaard RAW 2010 te zijn. Geleverde materialen moeten voorzien zijn van een KOMO en/of KIWA certificaat. Steenachtige materialen dienen te voldoen aan het bouwstoffenbesluit. Toe te passen hout dient te worden geleverd met FSC-keurmerk. Kosten voor de keuring van materialen komen voor rekening van de ontwikkelaar.

6.16 Oplevering terreinen en openbare ruimte
Bij de overdracht van grond aan de gemeente moet het terrein vrij van bouwafval worden opgeleverd tot minimaal een diepte van 1,50 m minus toekomstig maaiveld. Bij riolering en drainage moet dit 1,00 m. minus onderkant riolering zijn. Het terrein dient vrij van oude en buiten gebruik gestelde kabels en leidingen te zijn. Bij de oplevering moeten schoongrondverklaringen worden overhandigd inzake alle door de ontwikkelaar geleverde grond- en zandaanvullingen. Indien er een sanering moet worden uitgevoerd vindt de oplevering aan de gemeente plaats nadat de evaluatie en de uitgevoerde sanering door het

bevoegd gezag zijn goedgekeurd en de kadastrale aantekening is doorgehaald. Alle kosten van onderzoek en sanering zijn voor rekening van de ontwikkelaar, tenzij dit anders is overeengekomen.

Inzake oplevering van (deel)gebieden van de openbare ruimte aan de gemeente dienen vooraf concrete afspraken gemaakt te worden tussen gemeente en de ontwikkelaar over een eventuele fasering, mede in relatie tot het ingaan van de garantietermijn.

Binnen drie maanden na de overdracht dient bij het kadaster te zijn geregistreerd welke percelen in eigendom van de gemeente zijn gekomen. Alle kosten voor inmeten, notaris, etc. die hiermee samenhangen zijn voor rekening van de ontwikkelaar.

7. Groen-, speel- en oevervoorzieningen

7.1 Groenvoorzieningen

Er dient in het plan een oppervlakte van minimaal 7 % van de voor wonen bestemde gebieden ingericht te worden als openbaar groen.
In het plan rekening houden met de volgende categorieën per 100 m2 openbaar groen:

- 70 % gazon/bloemrijke berm;
- 30 % heesters;
- 1 boom.

Bestaande bomen:

- voorafgaande de bouw dient een Boomeffectenanalyse te worden opgesteld voor alle beschermingswaardige bomen (zie www.teylingen.nl) op de bouwlocatie;
- de aanbevelingen hieruit dienen tijdens de bouwactiviteiten te worden opgevolgd;
- tijdens de bouw zijn voor beschermingswaardige bomen de richtlijnen "Boombescherming op bouwlocaties" (uitgave Stadswerk) van toepassing;
- het is niet toegestaan te graven (bijv. t.b.v. kabels, leidingen en cunetten) binnen de kroonprojectie van de boom;
- wanneer een boom onherstelbaar wordt beschadigd tijdens de bouw, dient deze in het eerstvolgende plantseizoen door een gelijkwaardige boom te worden vervangen.

Schonen terrein:

- alle plantstroken dienen vrij te zijn van puin, zwerfvuil en wortelresten;
- in de teelgrond mogen geen resten zitten groter dan 15 mm.

Plantstroken:

- minimale oppervlakte plantvak is 20 m2 en minimale breedte 1,5 m.;
- plantstroken voor sierheesters en bosplantsoen zijn opgebouwd uit een laag van 0,40 m. teelaarde met een organische stofgehalte van minimaal 5%;
- de indringingsweerstand van deze aarde is niet meer dan 2,5 Mpa;
- de aangebrachte grond komt 0- max. 0,03 m. boven de verhardingopsluitingen uit;
- toepassen grote maten met kluit/container (zie verder bijlage 2 kwaliteitseisen plantmateriaal);
- toegepaste planten zijn hoofdzakelijk rijkbloeiend en kleurrijk;
- bosplantsoen is inheems;
- plantkeuze in de vorm van beplantingsplan moet door gemeente zijn goedgekeurd;
- dicht planten in driehoeksverband (ter bestrijding onkruidgroei);
- planttijdstip tussen 15 november en 1 april;
- op drukke verkeerspunten beplanting niet hoger dan 50 cm.;
- plantstroken worden na het aanplanten vlak afgewerkt.

Planten van bomen:

- minimale afstand van bomen tot gevels, lantaarnpalen en watergangen 2,5 m.;
- per boom in volle grond 8 m³ bomengrond/teelaarde opgebouwd met een organische stofgehalte van minimaal 5%;
- aanbrengen per boom in verharding: 8 m³ ééntoppig boomgarantzand 'Rotterdam';
- plantgaten 0,80 m.diep ontgraven (of zoveel ondieper als de grondwaterspiegel);
- bij bomen in verharding beluchtingsdrain (Φ8; 0,20 m.+MV; vastgebonden met tierips aan binnenzijde boompaal);
- na planten boom, de aarde in lagen van 0,15 m. gelijkmatig aandrukken;
- boomkeuze in de vorm van beplantingsplan moet door gemeente zijn goedgekeurd;
- plantafstand in woonstraten is 10-15 m.;
- planttijdstip tussen 15 november en 1 maart;

- bomen hebben minimale maat 18-20 en 3x verplant (zie verder bijlage 2 kwaliteitseisen plantmateriaal);
- afstand tussen kabels/leidingen en stamvoet minimaal 2,00 m.;
- bomen vastzetten met twee boompalen (FSC hout 2,5 m. lengte Φ10; 1,6 m.+MV) en boomband van 0,05m breed en 0,05 m. onder kruin paal.

Inzaaien van gazons:
- gazons zijn opgebouwd uit een laag van 0,20 m. teelaarde met een organische stofgehalte van minimaal 5%;
- de indringingsweerstand van deze aarde is niet meer dan 2,5 Mpa;
- de aangebrachte grond komt 0- 0,03 m. boven de verhardingopsluitingen uit;
- bij het inzaaien het zaad 10 tot 20 mm. onderwerken en licht aandrukken;
- zaadkeuze moet door de gemeente zijn goedgekeurd;
- gazons worden na inzaaien vlak afgewerkt;
- grastaluds zijn niet steiler dan 1:3.

Inzaaien van bloemrijke berm:
- plantstroken voor bloemrijke bermen zijn opgebouwd uit 0,40 m. schrale grond;
- de indringingsweerstand van deze aarde is niet meer dan 2,5 Mpa;
- de aangebrachte grond komt 0- 0.03 m. boven de verhardingopsluitingen uit;
- bij het inzaaien het zaad 10 tot 20 mm. onderwerken en licht aandrukken;
- de keuze van het zaadmengsel moet afgestemd zijn op de aangebrachte grondsoort; en de maximale hoogte van de kruiden mag niet hoger worden dan 0,50m;
- van de aangebrachte grond moet een grondmonster genomen worden, waarna de zaadkeuze bepaald kan worden;
- zaadkeuze moet door de gemeente zijn goedgekeurd;
- bermen worden na inzaaien vlak afgewerkt.

Oplevering/overdracht van groen en bomen:
Na aanplant wordt er een vooroplevering gehouden met de groenmedewerker van de afdeling Beheer Leefomgeving.
De ontwikkelaar is aansluitend één jaar verantwoordelijk voor het beheer conform het Groenbeleidsplan Teylingen.
Na deze termijn vindt de definitieve oplevering (met de groenmedewerkers van de afdeling Beheer Leefomgeving en Gemeentewerken) en de overdracht plaats.

Duurzaamheidaspecten:
- het groen moet aansluiten op en passen binnen de aanwezige groenstructuurplannen en op de ruimtelijke en ecologische structuren;
- zorg voor een netwerk van gedifferentieerde groene elementen die op elkaar aansluiten;
- om het ontstaan van 'olifantspaadjes' tegen te gaan, dient bij het ontwerpen van groenvakken rekening te worden gehouden met doorlooproutes en deze zo veel mogelijk op te nemen in het ontwerp, daarbij het gebruik van hekwerken tot een minimum beperken.

7.2 Speelvoorzieningen
Een oppervlakte van 3% van de voor wonen bestemde gebieden inrichten als formele speelplaats;
Speelterreinen moeten aangelegd en ingericht worden aan de hand van de volgende normen:

-Leeftijd: 0-6 jaar	actieradius: 100 m	min. oppervlakte: 100 m2
-Leeftijd: 6-12 jaar	actieradius: 300 - 400 m	min. oppervlakte: 200 m2
-Leeftijd: 12+ jaar	actieradius: 700 - 800 m	min. oppervlakte: 800 m2

Voor inrichten speelterreinen 0-12 jaar rekening houden met € 65,=/m2 incl. ondergrond (prijspeil 2009, jaarlijks te indexeren).
Voor het inrichten van het speelterrein voor kinderen ouder dan 12 jaar rekening houden met de aanleg van een trapveld (20 x 40 m) incl. doelen met een ondergrond van kunstgras en rondom een afrastering.

Speelterreinen, -toestellen en ondergronden moeten voldoen aan:
- het Attractiebesluit;
- het Bouwbesluit;
- Richtlijnen voor integraal toegankelijkheid speelvoorzieningen;
- Richtlijnen voor sociale veiligheid;
- Europese normen NEN 1176 en 1177.

Verder mogen onder de speelterreinen en aangrenzende groenstroken geen kabels en leidingen gelegd worden. Speelterreinen mogen niet direct langs de openbare weg gesitueerd worden en moeten omheind worden met een dubbelstaafs hekwerk van 1,00 m. hoog.
De opvangzones van speeltoestellen moeten voorzien zijn van een kunststof ondergrond.
Het gebruik van houtsnippers binnen een speelterrein is niet toegestaan.

Voor de aan te leggen speelvoorzieningen dient, gelijktijdig met het woonrijpbestek van de verhardingen, een apart ontwerp en cultuurtechnisch bestek ter goedkeuring aan afdeling BL te worden ingediend.

Duurzaamheidaspecten:
- geen uitlogende en/of milieubelastende materialen toepassen voor zover deze in contact komen met afstromend hemelwater en/of oppervlaktewater. Geen toepassing van zink, koper, lood en "zacht" PVC.

<u>Kunststoffen:</u>
Pas alleen PVC toe waarvan de kringloop gesloten wordt:
- PVC waarvoor een aantoonbaar functionerend retour- of recyclingsysteem bestaat;
- gerecycled PVC.

7.3 Oevervoorzieningen en steigers
De nieuw aan te leggen en bestaande oppervlaktewateren voldoen aan de *Beleidsregels en Algemene regels m.b.t. de inrichting van het watersysteem* van het Hoogheemraadschap van Rijnland.
Voor nieuw aan te leggen oevers betekent dit o.a. de toepassing van zo veel mogelijk natuurvriendelijke oevers in het plan, overeenkomstig bovengenoemde beleidsregels van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Naast de benodigde Keurvergunning van het Hoogheemraadschap zal mogelijk ook een Bouwvergunning bij de gemeente moeten worden aangevraagd.

Duurzaamheidaspecten:
- streven naar bovengrondse, zichtbare afvoer van afstromend hemelwater;
- streven naar vasthouden van hemel- en oppervlaktewater;
- toe te passen hout dient te worden geleverd met FSC-keurmerk.

8. Huisvuilvoorzieningen

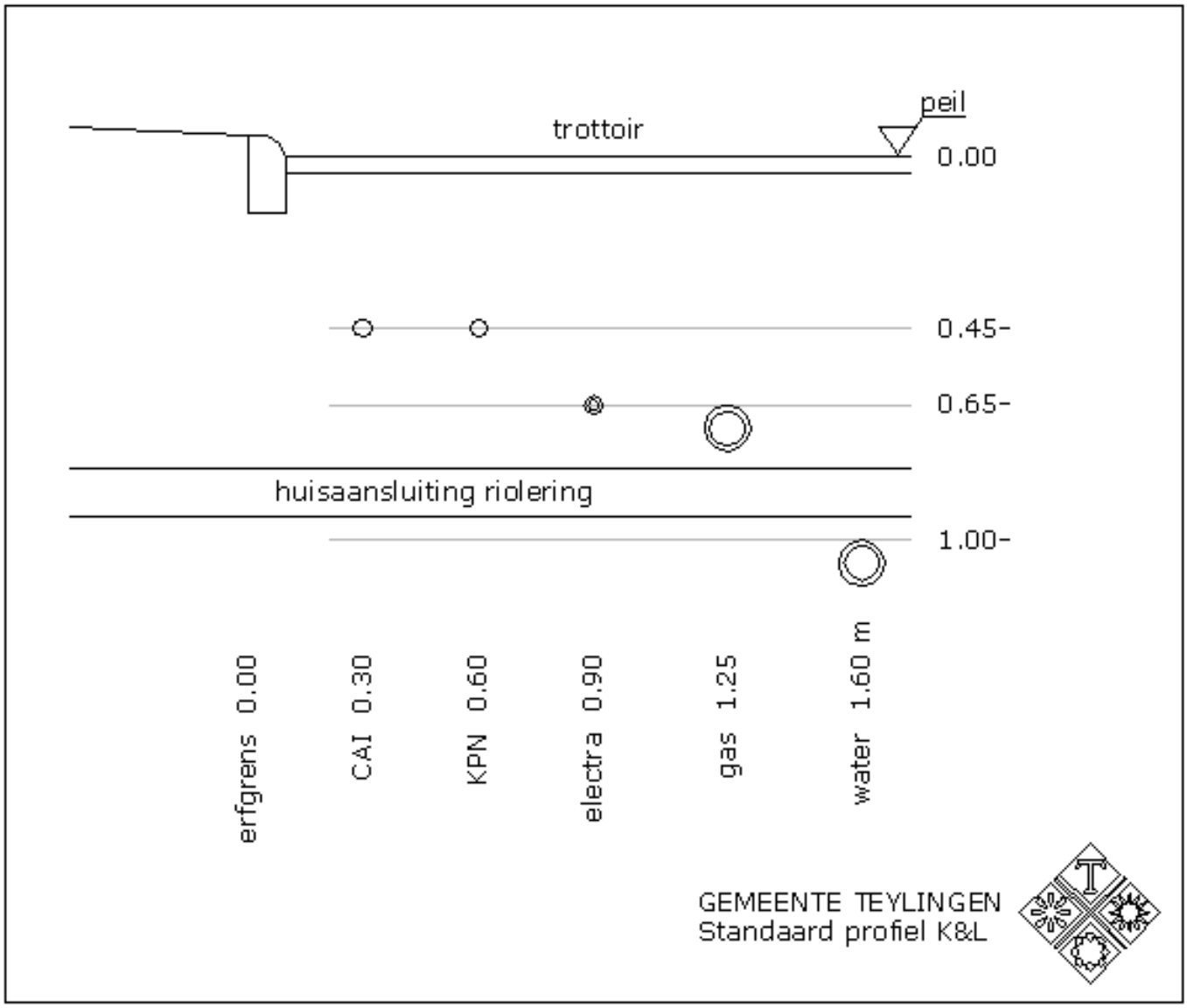
In het plan rekening houden met opstelplaatsen voor minicontainers voor laagbouw. Locaties in overleg met de afdeling BL.
In verband met de tijdige distributie van de minicontainers dient het opleverschema, ruim voor oplevering, ter kennis gebracht te worden aan de afdeling BL.

Voor hoogbouw ondergrondse aanbiedvoorzieningen toepassen, fabrikaat Bammens, inhoud 5 m^3, specificaties overeenkomstig type "Teylingen". Het betreft hier voor dat doel aangewezen en als zodanig herkenbare plaatsen. Inpandige voorzieningen kunnen dan achterwege blijven.
Er dient rekening gehouden te worden met het volgende:

- Rekening houden met 30 à 35 aansluitingen per container;
- de containers situeren op een loopafstand van maximaal 75 meter vanaf de perceelsgrens;
- locaties dienen optimaal toegankelijk te zijn voor mindervaliden en senioren;
- locaties moeten ten alle tijden bereikbaar zijn voor het ledigingsvoertuig;
- tot op een diepte van 3,50 m. dient de ondergrond onder een locatie vrij te zijn van kabels en leidingen en andere eventuele obstakels;
- bij locatiebepaling opletten dat deze in lijn wordt geplaatst met overig straatmeubilair (fietsenrekken e.d.);
- plaatsing bij voorkeur in een lijn evenwijdig of gerelateerd aan de gevellijn, voor kopgevels i.p.v. langsgevels en niet voor het raam van een woning;
- plaatsing niet in structureel groen, maar bij voorkeur op of aan het trottoir langs het groen;
- bij plaatsing in het trottoir, zorgen voor een vrije (mindervalide)doorgang van min. 90 cm;
- te gebruiken openbare parkeerplaatsen compenseren;
- Locaties in overleg met de afdeling BL.

Alle kosten zijn voor rekening van de ontwikkelaar.

Bijlage 1 standaardprofiel Kabels & Leidingen



Bijlage 2 Kwaliteitseisen plantmateriaal

Bomen

1. Algemene kwaliteitseisen

1.1 Normering Laan- en Parkbomen
- Kwaliteitsnormering van Laan- en Parkbomen, 1989 van de Stichting Kwaliteitsnormering van Boomkwekerijgewassen is van toepassing.

1.2 NAKT keuringen
- Alle bomen zijn gekeurd volgens de standaard kwaliteitskeuring van NAKT en bezitten het NAKT-certificaat. Goedkeuring op basis van de NAKTuinbouwcertificering moet blijken uit de aangehechte waarmerkstrookjes.

2. Specifieke eisen

2.1 Uiterlijke verschijningsvorm bomen bovengronds
- De stam van de boom is recht en stevig, naar boven toe neemt de omvang van de stam af met 5-10 mm per meter.
- De stam heeft geen beschadigingen en/of kneuzingen en geen dubbele toppen of zuigers. De boom moet genetisch dominant zijn (oftewel: in de habitus van de boom en het wortelgestel mogen geen kenmerken voorkomen die erop wijzen dat sprake is van een co-dominante boom)
- De wortelhals is recht.
- De spil is rechtdoorgaand en de eindknop onbeschadigd.
- De boom is regelmatig gegroeid.
- De stamomtrek op 1 meter staat in relatie met de boomlengte. De verhouding omtrek:lengte mag in het algemeen niet groter zijn dan 1:30 en bij snelgroeiende bomen 1:35
- Bomen hebben een takvrije stamhoogte van minimaal 200 cm, tenzij op de plantlijst anders is aangegeven.
- De vertakking is regelmatig en de boom heeft minimaal 3 gesteltakken.
- Er mogen geen zwaardere takken boven de lichtere voorkomen
- Dunbastige bomen met gevoeligheid voor zonnebrand hebben een goed beveerde stam.
- Snoeiwonden moeten overgroeibaar zijn.
- Bomen worden geleverd op eigen wortel. Indien enten noodzakelijk zijn, wordt de entplaats c.q. enthoogte op de plantlijst aangegeven.

2.2 Uiterlijke verschijningsvorm bomen ondergronds
- De boom heeft een evenwichtig verdeelde wortelpruik.
- Het wortelstelsel is vertakt in een regelmatig verspreide vorm, zonder knikken of bochten van de hoofdwortels.
- Wurgwortels, geknikte wortels en onnatuurlijke vergroeiingen mogen niet aanwezig zijn.
- Beschadigingen komen nagenoeg niet voor.

2.2.1 Naaktworteligen
- De diameter van het wortelstelsel moet minimaal 5 x de omtrek van de stam bedragen.

2.2.2 Kluit- en containerbomen
- Kluit- en containerbomen zijn minimaal 1 x per 3 jaar verplant.
- De boom is gegroeid in de grond waaruit de kluit bestaat of waarmee de container is gevuld.
- Er mag geen sprake zijn van een kunstmatig gevormde kluit.
- De kluit bestaat uit licht leemhoudend zand.
- Draadkorven om de kluit mogen niet zijn gegalvaniseerd en zijn bekleed met volledig verteerbaar materiaal (korf van uitgegloeid draad en natuurjute).

3. maten

3.1 de maat van de aan te planten bomen is minimaal 18-20 gemeten op 1.30 mtr. boven de kluit.

Heesters

1. Specifieke eisen

1.1 Uiterlijke verschijningsvorm heesters bovengronds

- De partij dient vrij te zijn van ingegroeide bind- en entmaterialen.
- Bij geënte planten dient de ent goed vergroeid te zijn.
- De partij dient vrij te zijn van kleurafwijkingen als gevolg van gebrekziekten.
- Heesters en klimplanten dienen, afhankelijk van de soort of cultivar, vanaf de wortelhals goed vertakt te zijn (conform de H.B.N.-normen) en in het bezit te zijn van 3 goedgeplaatste takken.
- Pyramide heesters moeten minimaal 1 koptak en 3 goed ontwikkelde gesteltakken hebben.

1.2 Uiterlijke verschijningsvorm heesters ondergronds

- Alle geforceerde heesters dienen een goed wortelgestel te hebben.
- Alle geforceerde heesters dienen regelmatig verplant en/of opgepot te zijn, afhankelijk van soort of cultivar.
- Alle geforceerde heesters dienen naar de eisen van de soort ruim voor het moment van aanvoer te zijn rondgestoken.
- De kluit moet in een evenwichtige verhouding met het opgewas zijn.
- Indien de kluit in gaas wordt verpakt, dient de gaaslap te voldoen aan de H.B.N.-normen.
- Indien de kluit in gaas wordt verpakt, dient te worden ingegaasd in de grond waarin de plant is opgegroeid, zonder gebruik van vulmiddelen zoals tuinturf en of oud stekmedium.
- Indien de kluit wordt ingegaasd, dan dient dit stevig te geschieden, echter zonder slag om de stam.
- Indien machinaal wordt ingegaasd, dan mag de kluit niet vervormd worden en mogen de wortels niet gedraaid zijn.

Alle heesters voldoen aan A1 norm.

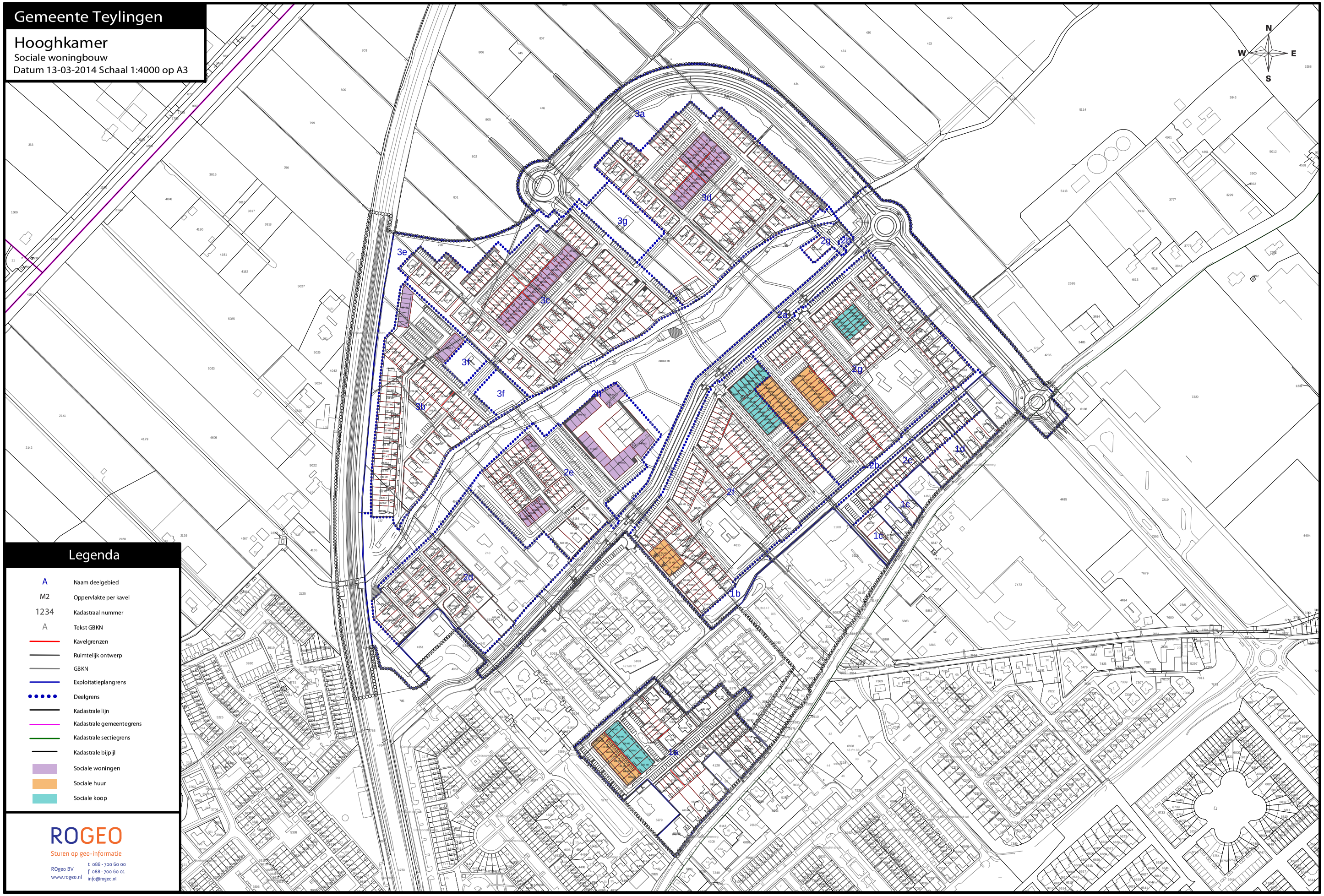
Bijlage 5: Kaart Sociale woningbouw

Gemeente Teylingen

Hooghkamer

Sociale woningbouw

Datum 13-03-2014 Schaal 1:4000 op A3



Legenda

A	Naam deelgebied
M2	Oppervlakte per kavel
1234	Kadastraal nummer
A	Tekst GBKN
	Kavelgrenzen
	Ruimtelijk ontwerp
	GBKN
	Exploitatieplangrens
	Deelgrens
	Kadastrale lijn
	Kadastrale gemeentegrens
	Kadastrale sectiegrens
	Kadastrale bijpijl
	Sociale woningen
	Sociale huur
	Sociale koop

ROGEO

Sturen op geo-informatie

ROgeo BV
www.rogeo.nl

t 088 - 700 60 00
f 088 - 700 60 01
info@rogeo.nl

Bijlage 6: Kaart Kavels voor particulier opdrachtgeverschap

Gemeente Teylingen

Hooghkamer

Kavels voor particulier opdrachtgeverschap
Datum 13-03-2014 Schaal 1:4000 op A3



Legenda

A	Naam deelgebied
M2	Oppervlakte per kavel
1234	Kadastraal nummer
A	Tekst GBKN
	Kavelgrenzen
	Ruimtelijk ontwerp
	GBKN
	Exploitatieplangrens
	Deelgrens
	Kadastrale lijn
	Kadastrale gemeentegrens
	Kadastrale sectiegrens
	Kadastrale bijpijl
	Kavels voor particulier opdrachtgeverschap
	Aftopping

ROGEO
Sturen op geo-informatie
ROgeo BV
www.rogeo.nl
t 088 - 700 60 00
f 088 - 700 60 01
info@rogeo.nl

Bijlage 7: Kaart Woningbouwcategorieën

Gemeente Teylingen

Hooghkamer

Woningbouwcategorieën

Datum 13-03-2014 Schaal 1:4000 op A3



Legenda

A	Naam deelgebied
M2	Oppervlakte per kavel
1234	Kadastraal nummer
A	Tekst GBKN
	Kavelgrenzen
	Ruimtelijk ontwerp
	GBKN
	Exploitatieplangrens
	Deelgrens
	Kadastrale lijn
	Kadastrale gemeentegrens
	Kadastrale sectiegrens
	Kadastrale bijpijl
	Sociale huur ggb
	Sociale koop ggb
	Betaalbare koop ggb
	MD koop rijwoning beuk 5,1m
	MD koop rijwoning beuk 5,4m
	MD koop rijwoning beuk 5,7m
	MD koop rijwoning beuk 6,0m
	MD koop rijwoning beuk 7,5m
	Hoekwoning
	2 onder 1 kap woning
	Vrijstaande woning
	Appartement sociale huur
	Appartement vrije sector huur
	Appartement betaalbare- en sociale koop
	Appartement vrije sector koop
	Particulier opdrachtgeverschap / Vrije kavels
	Aftopping

ROGEO

Sturen op geo-informatie

ROgeo BV
www.rogeo.nl

t 088 - 700 60 00
f 088 - 700 60 01
info@rogeo.nl

Bijlage 8: Kaart Fasering

Gemeente Teylingen

Hooghkamer

Fasering

Datum 13-03-2014 Schaal 1:4000 op A3

N

W E

S

3a

3d

3g

2g 2h

3e

3c

2a

3f

3f

2h

2g

3b

2e

2f

2b

2c

1d

1c

1c

2d

1b

1a

Legenda

A	Naam deelgebied
1234	Kadastraal nummer
A	Tekst GBKN
	Ruimtelijk ontwerp
	GBKN
	Exploitatieplangrens
	Deelgrens
	Kadastrale lijn
	Kadastrale gemeentegrens
	Kadastrale sectiegrens
	Kadastrale bijpijl
	Bestemmingsplangrens
	Fase 1
	Fase 2
	Fase 3
	Hoofdstructuur fase 1
	Hoofdstructuur fase 2
	Hoofdstructuur fase 3

ROGEO

Sturen op geo-informatie

ROgeo BV
www.rogeo.nl

t 088 - 700 60 00
f 088 - 700 60 01
info@rogeo.nl

Bijlage 9: Exploitatieopzet

Projectnaam: Hooghkamer
Gemeente: Teylingen

Datum opgesteld/bijgewerkt: 22-01-2014
Opgesteld door: NEXT Vastgoed

EXPLOITATIEPLAN

Uitgangspunten:
Startjaar Grex: 2014
Looptijd Grex (jaar): 10
Rente: 3,50%
Prijspeil: 1/1/2014

Resultaten
Saldo nominaal: € 3.464.157
Saldo contante waarde: € 1.253.999
Saldo eindwaarde: € 1.768.890

Printdatum: *22-01-14*

Index op kosten:	1,00%	1,00%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Kostenfactor:	1,00	1,02	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14	1,17	1,20	1,23	1,26	1,29	1,32	1,36	1,39	1,42	1,45	1,49	1,53	1,56	1,60	1,64	1,68	1,72	1,76	1,81	1,85	1,90	1,94	1,99	2,04	2,09
Index op opbrengsten:	0,00%	0,00%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Opbrengstenfactor:	1,00	1,00	1,01	1,04	1,06	1,09	1,12	1,15	1,17	1,20	1,23	1,26	1,30	1,33	1,36	1,40	1,43	1,47	1,50	1,54	1,58	1,62	1,66	1,70	1,74	1,78	1,83	1,87	1,92	1,97	2,02	2,07

KOSTEN	aantal	eenh	prijs/eenh	berekenbaarheid	totaal				Boekwaarde	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Inbrengwaarde					**€ 20.191.922**																				
Nog te realiseren																									
01. INTERPROJECTA VASTGOED BEST BV	142.343	m2	€ 47,98	100%	€ 6.830.206,00	2014	5	2018	€ 0,00	€ 860.211,50	€ 894.056,50	€ 445.686,00	€ 3.052.632,00	€ 1.577.620,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
02. 5X JANSZE	1.659	m2	€ 59,00	100%	€ 97.881,00	2014	5	2018	€ 0,00	€ 48.940,50	€ 48.940,50	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
03. H.G.W. JANSZE	13.281	m2	€ 60,67	100%	€ 805.809,00	2014	5	2018	€ 0,00	€ 431.281,50	€ 374.527,50	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
04. A. JANSZE	1.395	m2	€ 63,09	100%	€ 88.005,00	2014	5	2018	€ 0,00	€ 61.750,00	€ 26.255,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
05. VAN DER HULST BOUWPROJEKTEN BV	72.200	m2	€ 53,50	100%	€ 3.862.690,00	2014	5	2018	€ 0,00	€ 854.261,00	€ 854.261,00	€ 989.312,00	€ 1.164.856,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
06. GEMEENTE TEYLINGEN	6.628	m2	€ 59,00	100%	€ 391.058,00	2014	5	2018	€ 0,00	€ 192.877,00	€ 198.063,00	€ 118,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
07. JG GROEN IN T WOUD	75	m2	€ 212,03	100%	€ 16.000,00	2014	5	2018	€ 0,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
08. HOOGHEEMRAADSCHAP VAN RIJNLAND	410	m2	€ 53,62	100%	€ 21.985,00	2014	5	2018	€ 0,00	€ 7.758,50	€ 7.758,50	€ 0,00	€ 3.872,00	€ 2.596,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
09. WOONSTICHTING STEK	9.182	m2	€ 59,00	100%	€ 541.738,00	2014	5	2018	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 541.738,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
10. HLMP VAN DER HULST	1.568	m2	€ 74,00	100%	€ 116.032,00	2014	5	2018	€ 0,00	€ 116.032,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
11. VASTGOED TEYLINGENMATRIX BV	-	m2	€ 0,00	100%	€ 0,00	2014	5	2018	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
12. AM VAN SCHOOTEN	43	m2	€ 59,00	100%	€ 2.537,00	2014	5	2018	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 2.537,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
13. T. TEEUWEN	600	m2	€ 205,00	100%	€ 123.000,00	2014	5	2018	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 123.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
14. REEDS UITGEGEVEN	-	m2	€ 0,00	100%	€ 0,00	2014	5	2018	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Reeds afgetrokken																									
01. INTERPROJECTA VASTGOED BEST BV	4.038	m2	€ 86,00	100%	€ 347.268,00	2013	1	2013	€ 347.268,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
02. 5X JANSZE	-	m2	€ 0,00	100%	€ 0,00	2013	1	2013	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
03. H.G.W. JANSZE	-	m2	€ 0,00	100%	€ 0,00	2013	1	2013	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
04. A. JANSZE	-	m2	€ 0,00	100%	€ 0,00	2013	1	2013	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
05. VAN DER HULST BOUWPROJEKTEN BV	-	m2	€ 0,00	100%	€ 0,00	2013	1	2013	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
06. GEMEENTE TEYLINGEN	76.579	m2	€ 69,70	100%	€ 5.337.198,00	2013	1	2013	€ 5.337.198,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
07. JG GROEN IN T WOUD	-	m2	€ 0,00	100%	€ 0,00	2013	1	2013	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
08. HOOGHEEMRAADSCHAP VAN RIJNLAND	-	m2	€ 0,00	100%	€ 0,00	2013	1	2013	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
09. WOONSTICHTING STEK	-	m2	€ 0,00	100%	€ 0,00	2013	1	2013	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
10. HLMP VAN DER HULST	-	m2	€ 0,00	100%	€ 0,00	2013	1	2013	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
11. VASTGOED TEYLINGENMATRIX BV	8.096	m2	€ 86,00	100%	€ 696.256,00	2013	1	2013	€ 696.256,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
12. AM VAN SCHOOTEN	-	m2	€ 0,00	100%	€ 0,00	2013	1	2013	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
13. T. TEEUWEN	-	m2	€ 0,00	100%	€ 0,00	2013	1	2013	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
14. REEDS UITGEGEVEN	-	m2	€ 0,00	100%	€ 0,00	2013	1	2013	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
P.O kavels	600	m3	€ 86,00	100%	€ 51.600,00	2013	1	2013	€ 51.600,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Rente over reeds afgetrokken	1	post	€ 862.659,22	100%	€ 862.659,22	2013	1	2013	€ 862.659,22	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Sloop en milieu					**€ 1.006.951**																				
Sloop kassen	3.867	m2	€ 15,00	100%	€ 58.007,10	2014	7	2020	€ 5.087,10	€ 0,00	€ 0,00	€ 14.200,00	€ 14.200,00	€ 14.200,00	€ 5.160,00	€ 5.160,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Sloop overige gebouwen	4.095	m2	€ 80,00	100%	€ 327.600,00	2014	7	2020	€ 0,00	€ 133.800,00	€ 75.400,00	€ 33.813,33	€ 33.813,33	€ 33.813,33	€ 8.480,00	€ 8.480,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Sloop verharding	1	post	€ 76.241,19	100%	€ 76.241,19	2014	7	2020	€ 50.115,29	€ 26.125,90	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Sloop groen	305.213	m2	€ 0,50	100%	€ 152.606,70	2014	7	2020	€ 5.407,50	€ 23.361,09	€ 21.670,62	€ 10.731,30	€ 57.324,80	€ 27.288,80	€ 3.411,30	€ 3.411,30	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Sloop riolering/leidingen	1	post	€ 50.000,00	100%	€ 50.000,00	2014	7	2020	€ 0,00	€ 7.662,25	€ 7.408,75	€ 3.668,81	€ 19.598,19	€ 9.329,49	€ 1.166,25	€ 1.166,25	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Saneren	292.496	m2	€ 1,00	100%	€ 292.496,46	2014	7	2020	€ 0,00	€ 44.822,23	€ 43.339,23	€ 21.462,60	€ 114.649,60	€ 54.577,60	€ 6.822,60	€ 6.822,60	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Onderzoekskosten grond	1	post	€ 50.000,00	100%	€ 50.000,00	2014	7	2020	€ 50.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Bouwrijp maken					**€ 3.803.379**																				
Opruimen / egaliseren	292.496	m2	€ 0,50	100%	€ 146.248,23	2014	7	2020	€ 0,00	€ 22.411,12	€ 21.669,62	€ 10.731,30	€ 42.969,47	€ 25.893,47	€ 19.161,97	€ 3.411,30	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Ophogen	25.000	m3	€ 12,50	100%	€ 312.500,00	2014	7	2020	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 208.333,33	€ 104.166,67	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Inrichten talud	1	post	€ 10.000	100%	€ 10.000,00	2014	7	2020	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 10.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Graven waterloop	60.250	m3	€ 15	100%	€ 903.750,00	2014	7	2020	€ 0,00	€ 42.135,00	€ 41.835,00	€ 61.160,00	€ 626.300,00	€ 96.740,00	€ 35.580,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Graven natuurlijke oevers waterplas	-	m1	€ 45	100%	€ 0,00	2014	7	2020	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Graven natuurlijke oevers waterloop	6.816	m2	€ 21	100%	€ 143.136,00	2014	7	2020	€ 0,00	€ 9.040,50	€ 9.040,50	€ 29.400,00	€ 66.255,00	€ 29.400,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Voorbelasten verharding	81.572	m3	€ 12,50	100%	€ 1.019.650,00	2014	7	2020	€ 0,00	€ 177.162,50	€ 177.162,50	€ 34.462,50	€ 357.416,67	€ 129.304,17	€ 118.954,17	€ 25.187,50	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Dempen water	9.419	m2	€ 7,50	100%	€ 70.642,50	2014	7	2020	€ 0,00	€ 10.825,61	€ 10.467,45	€ 5.183,48	€ 20.755,32	€ 12.507,19	€ 9.255,71	€ 1.647,74	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Grondverbetering groen / plantvakken	31.575	m2	€ 16	100%	€ 505.202,58	2014	7	2020	€ 0,00	€ 39.065,29	€ 41.233,29	€ 77.475,20	€ 193.421,87	€ 114.725,87	€ 33.701,87	€ 5.579,20	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Opnieuw verwerken grond	-	m3	€ 0	100%	€ 0,00	2014	7	2020	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Beheer grond/zanddepots	10	jaar	€ 10.000	100%	€ 100.000,00	2014	10	2023	€ 0,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Boekwaarde bouwrijp maken/reeds gegund	1	post	€ 592.249,71	100%	€ 592.249,71	2014	7	2020	€ 554.820,08	€ 37.429,63	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Woonrijp maken					**€ 16.964.449**																				
Riolering en drainage																									
Persleiding	1	post	€ 167.150,00	70%	€ 117.005,00	2014	10	2023	€ 117.005,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
HWA+DWA	6.696	m1 weg	€ 375,00	100%	€ 2.511.075,00	2014	10	2023	€ 0,00	€ 559.162,50	€ 601.762,50	€ 127.770,00	€ 85.170,00	€ 80.820,00	€ 259.500,00	€ 259.500,00	€ 179.130,00	€ 179.130,00	€ 179.130,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Gemaal	5	st	€ 25.000,00	100%	€ 125.000,00	2014	10	2023	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Kabels en Leidingen																									
Kabels en Leidingen	1	post	€ 250.000,00	100%	€ 250.000,00	2014	10	2023	€ 0,00	€ 35.572,79	€ 37.956,55	€ 19.256,89	€ 24.162,01	€ 23.249,19	€ 29.976,36	€ 29.976,36	€ 16.847,67	€ 16.847,67	€ 16.154,50	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Verharding																									
Bouwwegen	37.792	m2	€ 25,00	100%	€ 944.800,00	2014	10	2023	€ 0,00	€ 188.987,50	€ 203.187,50	€ 42.590,00	€ 54.033,75	€ 52.583,75	€ 112.143,75	€ 112.143,75	€ 59.710,00	€ 59.710,00	€ 59.710,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Woonstraat	34.656	m2	€ 60,00	100%	€ 2.079.374,07	2014	10	2023	€ 0,00	€ 481.987,03	€ 516.067,03	€ 102.816,00	€ 68.736,00	€ 64.656,00	€ 207.600,00	€ 207.600,00	€ 143.304,00	€ 143.304,00	€ 143.304,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Parkeren	12.889	m2	€ 50,00	100%	€ 644.470,72	2014	10	2023	€ 0,00	€ 119.210,36	€ 132.610,36	€ 38.020,00	€ 24.620,00	€ 24.620,00	€ 75.850,00	€ 75.850,00	€ 51.230,00	€ 51.230,00	€ 51.230,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Trottoir / voetpad	21.134	m2	€ 45,00	100%	€ 951.051,79	2014	10	2023	€ 0,00	€ 175.859,65	€ 177.322,15	€ 63.432,75	€ 72.500,25	€ 71.139,00	€ 99.391,50	€ 99.391,50	€ 64.417,50	€ 64.417,50	€ 63.180,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Wijkontsluitingweg	6.703	m2	€ 60,00	100%	€ 402.180,00	2014	10	2023	€ 0,00	€ 78.000,00	€ 78.000,00	€ 0,00	€ 61.545,00	€ 61.545,00	€ 61.545,00	€ 61.545,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Opslag rotondes	2	st	€ 150.000,00	100%	€ 300.000,00	2014	10	2023	€ 0,00	€ 75.000,00	€ 75.000,00	€ 0,00	€ 37.500,00	€ 37.500,00	€ 37.500,00	€ 37.500,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Fietspad	5.449	m2	€ 45,00	100%	€ 245.216,14	2014	10	2023	€ 0,00	€ 67.066,82	€ 68.731,82	€ 10.803,75	€ 27.408,75	€ 25.440,00	€ 20.551,50	€ 20.551,50	€ 1.966,50	€ 1.966,50	€ 729,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Oeververbindingen																									
Duikers	112	m1	€ 1.250,00	100%	€ 140.000,00	2014	10	2023	€ 0,00	€ 50.000,00	€ 50.000,00	€ 0,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Brede autobrug	5	st	€ 250.000,00	100%	€ 1.250.000,00	2014	10	2023	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 250.000,00	€ 250.000,00	€ 250.000,00	€ 250.000,00	€ 250.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Smalle autobrug	7	st	€ 150.000,00	100%	€ 1.050.000,00	2014	10	2023	€ 0,00	€ 375.000,00	€ 375.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 60.000,00	€ 60.000,00	€ 60.000,00	€ 60.000,00	€ 60.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Fiets/voetbruggen	4	st	€ 50.000,00	100%	€ 200.000,00	2014	10	2023	€ 0,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Beschoeiingen																									
Beschoeiing kade	686	m1	€ 3.000,00	100%	€ 2.058.000,00	2014	10	2023	€ 0,00	€ 45.000,00	€ 45.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 393.600,00	€ 393.600,00	€ 393.600,00	€ 393.600,00	€ 393.600,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Beschoeiing hout	-	m1	€ 87,50	100%	€ 0,00	2014	10	2023	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Beschoeiing natuurlijk laag (wilg)	3.161	m1	€ 87,50	100%	€ 276.587,50	2014	10	2023	€ 0,00	€ 32.900,00	€ 41.825,00	€ 13.836,67	€ 5.808,54	€ 5.808,54	€ 37.139,38	€ 37.139,38	€ 35.122,50	€ 35.122,50	€ 31.885,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

| | | |

Bijlage 10: Overzicht onderzoeken

Onderstaand een overzicht van de onderzoeken die ten behoeve van het opstellen van het exploitatieplan zijn gebruikt. Deze onderzoeken kunnen door belanghebbenden worden opgevraagd bij de gemeente Teylingen.

Exploitatieplan "Hooghkamer 2011"

- Het stedenbouwkundige plan d.d. 23 juni 2011 van SVP;
- Het beeldkwaliteitsplan d.d. 23 juni 2011 van SVP;
- Het "Woningmarktonderzoek Hooghkamer" van Ecorys d.d. januari 2010;
- Het "Rapport betreffende verkennend en nader bodemonderzoek op de locatie Hooghkamer" d.d. 16 december 2010 van IDDS;
- Het Waterstructuurplan Hooghkamer d.d. 21 september 2009;
- Het rapport "Bouwrijp maken Hooghkamer Teylingen, geotechnisch advies" van Deltares d.d. januari 2008;
- Risicoanalyse planschade van SAOZ d.d. maart 2011.

Exploitatieplan "Hooghkamer 2011, 1e herziening"

- Het stedenbouwkundige plan d.d. 23 juni 2011 van SVP met een geactualiseerde stedenbouwkundige plankaart, typologiekaart en woningbouwcategorieënkaart d.d. 24 december 2014;
- Het "Woningmarktonderzoek Hooghkamer, update" van Ecorys d.d. DATUM;
- Het niet openbare deel van het taxatierapport inbrengwaarden van Overwater d.d. 22 januari 2014;
- Notitie Witteveen+Bos inzake zettingen Hooghkamer d.d. 21 juni 2013, nummer VH8-2/marr2/036;
- Notitie "Akoestisch onderzoek Hooghkamer gevelgeluidwering Jacoba van Beierenweg 91 en 93, Witteveen+Bos d.d. 3 juli 2013, nummer VH8-11/houi/003

Bijlage 11: Openbaar deel taxatierapport inbrengwaarden

OVERWATER GRONDBELEID ADVIESBUREAU BV

TAXATIERAPPORT INBRENGWAARDEN HOOGHKAMER 1e HERZIENING

van gronden die onderdeel uitmaken van het Exploitatieplan Hooghkamer 2011, 1e Herziening, te Voorhout, gemeente Teylingen



OPDRACHTGEVER:
Gemeente Teylingen
Postbus 149
2215 ZJ VOORHOUT

UITGEBRACHT DOOR:
Overwater Grondbeleid Adviesbureau BV
Postbus 5715
3290 AA STRIJEN

Kenmerk: 30340072/T02/rko
Datum: 22 januari 2014

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING 4
1.1 Opdracht 4
1.2 Doel van de raming 5
1.3 Begrip inbrengwaarde 5
1.4 Objecten 6
1.5 Inbrengwaarde Hooghkamer 8

2 ALGEMEEN 9

3 LOCATIE HOOGHKAMER 10
3.1 Globale omschrijving van het plangebied 10
3.2 Kadastrale gegevens 10
3.3 Voorheen vigerend planologisch regime 10
3.4 Gebruik 11
3.5 Milieuaspecten 11

4 BESTEMMINGSPLAN HOOGHKAMER 2011 1e HERZIENING 12

5 EXPLOITATIEPLAN HOOGHKAMER1e HERZIENING 12
5.1 Ruimtegebruik 12
5.2 Programma 12
5.3 Grondexploitatiekosten 13
5.4 Fasering 14
5.5 Verwervingsbeleid 14

6 OMSCHRIJVING PER GRONDPLANNUMMER 15
6.1 Grondplannummer GPN1/Interprojecta Vastgoed 15
6.2 Grondplannummer GPN2/5X Jansze 15
6.3 Grondplannummer GPN3/H.G.W. Jansze 16
6.4 Grondplannummer GPN4/A. Jansze 16
6.5 Grondplannummer GPN5/Van der Hulst Bouwprojekten B.V. 17
6.6 Grondplannummer GPN6/Gemeente Teylingen 17
6.7 Grondplannummer GPN7/Gerealiseerd 18
6.8 Grondplannummer GPN8/Groen in 't Woud-Van der Hulst 18
6.9 Grondplannummer GPN9/Hoogheemraadschap 19
6.10 Grondplannummer GPN10/Woonstichting STEK 19
6.11 Grondplannummer GPN11/H.L.M.P. van Hulst 20
6.12 Grondplannummer GPN12/Gerealiseerd 20
6.13 Grondplannummer GPN13/A.M. van Schooten 20
6.14 Grondplannummer GPN14/T. Teeuwen 21

7 GRONDEXPLOITATIE 22
7.1 Waarderingsgrondslag inbrengwaarde 22
7.2 Waardebegrippen 22
7.3 Gebruikswaarde versus complexwaarde 24
7.4 Onteigening 24

8 UITGANGSPUNTEN WAARDERING 25

9 INBRENGWAARDE AANGEKOCHTE PERCELEN 25

10 WAARDERING GEBRUIKSWAARDE 25
10.1 Vrijmaken gronden van rechten/bijkomende schaden 26

11 WAARDERING COMPLEXWAARDE 27
11.1 Complexafbakening 27
11.2 Vergelijkingstransacties 27
11.2.1 Vergelijkingstransacties 2011 28
11.2.2 Inbrengwaarde 2011 30
11.2.3 Marktanalyse 2011-2014 30
11.2.4 Vergelijkingstransacties 2013 30
11.2.5 Vergelijkingstransacties 2014 32
11.2.6 Conclusie vergelijkingtransacties 33
11.3 Residuele methode 34
11.3.1 Opbrengsten 34
11.3.2 Kosten 36
11.3.3 Fasering 36
11.3.4 Residuele berekening 37
11.4 Conclusie complexwaarde 39
11.5 Vrijmaken gronden van rechten/bijkomende schaden 39

12 WAARDERING INBRENGWAARDE PER EIGENAAR 40

13 SLOTCLAUSULES 41

14 OVERZICHT BIJLAGEN 42

1 INLEIDING

1.1 Opdracht

Op 23 juni 2011 heeft de raad van de gemeente Teylingen het bestemmingsplan 'Hooghkamer 2011' en het gelijknamige exploitatieplan vastgesteld. Tegen dit besluit is door enkele appellanten beroep ingesteld. In de tussenuitspraak van 12 juni 2013 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: afdeling) de gemeente opgedragen het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan en exploitatieplan op enkele punten te herstellen. De gemeente heeft het betreffende herstelbesluit genomen d.d. 2 september 2013. Met de uitspraak van de afdeling op 22 januari 2014 is het gewijzigd vastgestelde exploitatieplan onherroepelijk geworden.

Ten behoeve van de door de gemeente voorgenomen eerste herziening van het bestemmingsplan genaamd Hooghkamer 2011, 1e herziening en exploitatieplan, genaamd Exploitatieplan Hooghkamer 2011, 1e herziening (hierna: HEP), heeft zij aan Overwater Grondbeleid Adviesbureau BV gevraagd het taxatierapport van de inbrengwaarde te actualiseren, voor zover het de gronden betreft waarvan de inbrengwaarde nog niet als gerealiseerde kostenpost in het HEP is opgenomen.

De taxatie werd uitgevoerd door:

- ir. C.A.C. Frikkee MRICS RT, beëdigd rentmeester en Register-Taxateur
- J.R. van der Kooij RT, Register-Taxateur,

beiden verbonden aan Overwater Grondbeleid Adviesbureau B.V. te Strijen.

Voor de leesbaarheid van deze 1e Herziening Taxatierapport Inbrengwaarden Hooghkamer, wordt zoveel als mogelijk de opzet aangehouden van het Taxatierapport Inbrengwaarden d.d. 23 juni 2011.
Met het ter inzage leggen van het ontwerp van het HEP is een concept van dit taxatierapport uitgebracht. Vervolgens hebben er nog diverse grondtransacties plaatsgevonden, als gevolg waarvan de omvang van de te taxeren percelen verder is beperkt. Verder is het rapport als gevolg van voortschrijdend inzicht aangepast.

1.2 Doel van de raming

Het bepalen van de inbrengwaarde zoals bedoeld in artikel 6.13 lid 1 onder c Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) juncto artikel 6.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) per peildatum september 2013 ten behoeve van de HEP.

Tot de inbrengwaarde zoals genoemd in artikel 6.2.3 Bro worden gerekend, voor zover redelijkerwijs toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, de ramingen van:

a) de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
b) de waarde van opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden niet gehandhaafd kunnen worden;
c) de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;
d) de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

Deze taxatie beperkt zich tot het bepalen van de inbrengwaarde van de gronden in het exploitatiegebied zoals bedoeld in artikel 6.2.3 onder lid a, b en (voor zover van toepassing) lid c Bro.

1.3 Begrip inbrengwaarde

De inbrengwaarde betreft de waarde van gronden vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet. Voor gronden welke onteigend zijn, of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de volledige schadeloosstelling ingevolge de Onteigeningswet.

1.4 Objecten

Binnen de grenzen van de HEP worden, volgens opgaaf van de gemeente, de navolgende onroerende zaken onderscheiden, waarvan de inbrengwaarde dient te worden geactualiseerd. Deze objecten zijn volgens de kadastrale berichten van het Kadaster in Nederland vanaf 1 september 2013, op volgorde van grondplannummer (GPN) en per eigenaar kadastraal bekend als volgt.

nr.	kadastrale gemeente Voorhout, sectie	oppervlakte kadastraal	oppervlakte in exploitatie	eigenaar/eigenaren
H1	A nummer 437 G		01 32 15 ha	Interprojecta Vastgoed
	A nummer 440 G		01 63 88 ha	Best B.V.
	A nummer 441 G		01 19 68 ha	
	A nummer 446	00 76 90 ha	00 04 86 ha	
	A nummer 447 G		01 41 53 ha	
	A nummer 448	01 03 90 ha	01 05 94 ha	
	A nummer 452	01 02 60 ha	01 02 94 ha	
	A nummer 458 G		01 00 23 ha	
	A nummer 787 G		00 18 99 ha	
	A nummer 791 G		00 89 68 ha	
	A nummer 792	00 43 20 ha	00 42 35 ha	
	A nummer 802	00 86 20 ha	00 05 99 ha	
	A nummer 805	00 54 90 ha	00 04 62 ha	
	A nummer 807	00 97 80 ha	00 01 83 ha	
	A nummer 808	01 10 10 ha	00 00 05 ha	
	A nummer 1.138 G		00 17 61 ha	
	A nummer 3.813 G		00 38 90 ha	
	A nummer 4.932 G		00 06 39 ha	
	A nummer 4.934 G		01 16 74 ha	
	A nummer 4.945 G		00 02 23 ha	
	A nummer 4.946 G		00 02 31 ha	
	A nummer 4.947	00 03 40 ha	00 03 16 ha	
	A nummer 4.949 G		00 28 17 ha	
	A nummer 5.084 G		00 06 94 ha	
	A nummer 5.174 G		00 44 55 ha	
	A nummer 5.281 G		01 21 71 ha	
H2	A nummer 4.933 G	00 20 78 ha	00 16 59 ha	Jansze, dhr. W. Jansze, mevr. H.G.W. Jansze, mevr. J.N. Jansze, mevr. M.C.A. Jansze, dhr. A.
H3	A nummer 2.692	01 42 67 ha	01 12 52 ha	Jansze, dhr. H.G.W.
	A nummer 5.282	00 07 80 ha	00 06 90 ha	
	A nummer 5.283	00 15 00 ha	00 13 39 ha	
H4	A nummer 5.148	00 20 90 ha	00 13 95 ha	Jansze, dhr. A.
H5	A nummer 797	00 70 20 ha	00 71 26 ha	Van Der Hulst
	A nummer 798	00 82 10 ha	00 52 62 ha	Bouwprojekten B.V.
	A nummer 801	00 75 90 ha	00 12 04 ha	
	A nummer 1.137 G	01 29 70 ha	01 28 82 ha	
	A nummer 2.687 G	00 05 51 ha	00 00 28 ha	
	A nummer 3.306 G	00 64 40 ha	00 51 94 ha	

	A nummer 3.322 G	00 01 90 ha	00 00 12 ha	
	A nummer 4.623	00 16 50 ha	00 14 32 ha	
	A nummer 4.625 G	05 73 68 ha	03 34 14 ha	
	A nummer 4.816	00 28 47 ha	00 17 95 ha	Belast met Gebruik en bewoning
	A nummer 4.873 G	00 51 60 ha	00 38 51 ha	
H6	A nummer 785	00 07 85 ha	00 08 51 ha	Gemeente Teylingen
	A nummer 787 G		00 00 03 ha	
	A nummer 1.675	00 01 25 ha	00 01 09 ha	
	A nummer 4.952	00 58 55 ha	00 05 69 ha	
	A nummer 5.116	01 24 09 ha	00 50 95 ha	
	A nummer 5.146		00 00 01 ha	
H7	gerealiseerd			
H8	A nummer 4.815	00 21 30 ha	00 00 75 ha	Groen in 't Woud, dhr. J.G. Hulst, mevr. Y.J.A. van der
H9	A nummer 5.229	01 04 72 ha	00 04 10 ha	Hoogheemraadschap van Rijnland
H10	A nummer 3.266 G	00 55 00 ha	00 44 99 ha	Woonstichting STEK
	A nummer 4.184 G	00 06 35 ha	00 06 17 ha	
	A nummer 4.185 G	00 07 00 ha	00 07 31 ha	
	A nummer 4.186	00 40 35 ha	00 33 35 ha	
H11	A nummer 5.289	00 05 38 ha	00 05 35 ha	Hulst, dhr. H.L.M.P. van der
	A nummer 5.290	00 05 28 ha	00 05 25 ha	
	A nummer 5.291	00 05 18 ha	00 05 08 ha	
H12	gerealiseerd			
H13	A nummer 4.951	00 24 40 ha	00 00 43 ha	Schooten, dhr. A.M. van
H14	A nummer 5.336	00 21 26 ha	00 06 00 ha	Teeuwen, dhr. T.
Totaal te waarderen			24 93 84 ha	

Van de overige gronden in het exploitatiegebied, is de inbrengwaarde als gerealiseerde kostenpost in het HEP opgenomen. Volgens de gemeente zijn deze gronden thans vrij van gebruiksrechten, die anders bij het beëindigen ervan zouden kunnen leiden tot een (aanvullende) kostenpost zoals bedoeld in artikel 6.2.3 onder lid c Bro. Kosten voor het vrijmaken van deze gronden hoeft derhalve niet in onderhavig rapport te worden mee genomen.

De totaaloppervlakte is in de kadastrale berichten in een aantal gevallen niet vermeld en om die reden niet in bovenstaand overzicht opgenomen.

1.5 Inbrengwaarde Hooghkamer

Rekening houdend met de omstandigheden welke op de inbrengwaarde van invloed kunnen zijn, de ingewonnen en verkregen informatie, genoemde overwegingen en hierna te noemen overwegingen, bijbehorende berekeningen en vergelijkingen, worden de nader te noemen onroerende zaken op basis van het prijspeil 1 januari 2014 geraamd op (afgerond):

Inbrengwaarde voor
249.384 m² exploitatiegebied van totaal **€ 12.897.000,-**

(zegge: twaalfmiljoenachthonderdzevenennegentigduizend 00/100 euro)

Voor een nadere toelichting op de raming en de achtergrondinformatie die heeft geleid tot de raming, wordt verwezen naar hoofdstuk 2 en verder.

Openbaarmaking van de financiële gegevens die gehanteerd zijn om te komen tot deze raming kan:

- de economische of financiële belangen van ontwikkelaars in het gebied en de gemeente schaden;
- leiden tot een onevenredige benadeling van de gemeente of betrokken particulieren;
- leiden tot onevenredige bevoordeling van derden.

Dergelijke gegevens, in casu de bijkomende schaden van gronden waarvan aannemelijk is dat deze door de gemeente worden onteigend of op onteigeningsbasis worden verworven, zijn om bovengenoemde redenen opgenomen in een oplegnotitie.

Tot het verstrekken van nadere toelichting aan opdrachtgever zijn ondergetekenden steeds bereid.

Aldus gedaan naar beste kunnen en weten te Strijen,
22 januari tweeduizendveertien,

ir. C.A.C. Frikkee MRICS RT
Register-Taxateur
Certificaatnummers: LV002.111.0983
BV02.111.2162
WOZ02.111.1217
expiratiedatum van de inschrijving 31 december 2015

J.R. van der Kooij RT,
Register-Taxateur,
Certificaatnummer: BV02.121.2974
expiratiedatum van de inschrijving 31 december 2016

2 ALGEMEEN

Volgens opgave van de gemeente wordt het HEP in maart 2014 vastgesteld. Ten tijde van deze vaststelling zijn nog niet alle gronden:

- verworven; dan wel zijn hiervoor
- samenwerkingsovereenkomsten gesloten voor het ontwikkelen ervan in de vorm van uitvoering die haar voor ogen staat; dan wel
- is de inbrengwaarde van alle gronden als gerealiseerde kostenpost in de exploitatieopzet opgenomen.

Daarnaast wenst de gemeente de inbrengwaarde van de gronden niet met inachtneming van de in het exploitatieplan aangegeven methoden van indexering te actualiseren. Onderdeel van de HEP is een actualisatie van de raming van de inbrengwaarden van de gronden in het exploitatiegebied, voor zover deze nog niet als gerealiseerde kostenpost in de exploitatieopzet zijn opgenomen, waarvoor dit rapport is opgesteld.

De inbrengwaarde van gronden kan gebaseerd zijn op zowel de gebruikswaarde als de verwachtingswaarde, waarover verder meer. Voor het berekenen van de verwachtingswaarde is gekozen voor de algemeen aanvaarde werkwijze dat enerzijds een residuele waardeberekening wordt gemaakt en dat anderzijds wordt gekeken naar vergelijkingstransacties.

Voor het opstellen van deze taxatie is gebruikgemaakt van conceptversies van het:

- bestemmingsplan Hooghkamer 2011 1e herziening met Kenmerk 1525-08-T03 en Projectnummer 1525-08, d.d. 7 januari 2014; en het
- Exploitatieplan Hooghkamer 2011 1e herziening, zoals dat is ontvangen d.d. 13 januari 2014.

Een uittreksel van deze plannen is verderop in dit taxatierapport opgenomen. Aanpassing van deze plannen kan van invloed zijn op de in dit rapport geraamde inbrengwaarde.

3 LOCATIE HOOGHKAMER

3.1 Globale omschrijving van het plangebied

Het exploitatiegebied is als volgt begrensd:
- Aan de zuidzijde door de kern Voorhout en dan met name de Componistenlaan, Mozartlaan en in het zuidoosten de Jacoba van Beierenweg.
- Aan de westzijde door het treinspoor van Den Haag naar Haarlem.
- Aan de oostzijde door agrarische percelen die zelf weer grenzen aan lintbebouwing gelegen aan de 's-Gravendamseweg (N443).

Het exploitatiegebied betreft een overwegend agrarisch gebied met in het lint een aantal woon- en bedrijfsobjecten.

3.2 Kadastrale gegevens

De kadastrale berichten van de percelen zoals opgenomen onder 1.4 van dit rapport, zijn als bijlage aangehecht.

Bijlage 1 : KADASTRALE BERICHTEN

3.3 Voorheen vigerend planologisch regime

Voor het plangebied vigeerde grotendeels het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 1992', vastgesteld door de gemeenteraad van Voorhout op 15 oktober 1992. In het plangebied vigeerde de bestemmingen:
- Agrarisch gebied voor het uitvoeren van landbouwbedrijven;
- Agrarisch gebied voor de bedrijfsvoering van agrarische hulp- en nevenbedrijven en inrichtingen van agrarisch belang;
- Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarde;
- Woondoeleinden;
- Tuin;
- Erf;
- Water;
- Verkeer;
- Spoorwegdoeleinden.

Daarnaast is een garage opgericht op basis van een vrijstellingsbesluit/artikel 19 WRO bouwvergunning en is sprake van twee monumenten.

Voor het plangebied vigeerde voor een (zeer) klein gedeelte de bestemmingen Erf en Tuin, behorende bij een perceel met de Woonbestemming van het bestemmingsplan 'Hooghteylingen 1997', vastgesteld door de gemeenteraad van Voorhout op 16 oktober 1997.
Beide bestemmingsplannen zijn inmiddels onherroepelijk. Per object wordt hierna de voorheen vigerende bestemming nader gespecificeerd.

3.4 Gebruik

Het exploitatiegebied is grotendeels in gebruik voor agrarische doeleinden en deels bij enkele bewoners met bedrijf aan huis. Voor een groot deel van de gronden geldt dat ze min of meer recent zijn aangekocht met als doel het ontwikkelen ervan. In deze taxatie wordt uitgegaan van levering van dergelijke gronden leeg, vrij van huur, pacht en/of gebruik (hoe ook genaamd).

Per eigenaar/gebruiker wordt hierna de gebruikssituatie nader gespecificeerd.

3.5 Milieuaspecten

Volgens opgave van opdrachtgever is er in enige mate sprake van milieukosten die gemaakt moeten worden om het beoogde gebruik mogelijk te maken. Vooralsnog wordt uitgegaan van de situatie dat deze kosten niet op individuele basis kunnen worden verrekend bij het bepalen van de inbrengwaarde van (één van de) grondplannummers en wordt uitgegaan van de saneringskosten zoals deze zijn opgenomen in de HEP.

4 BESTEMMINGSPLAN HOOGHKAMER 2011 1e HERZIENING

Het bestemmingsplan Hooghkamer 2011 1e herziening, voorziet binnen het exploitatiegebied in de bestemmingen:

1. Gemengd
2. Groen
3. Maatschappelijk
4. Tuin
5. Verkeer
6. Water
7. Wonen - 1
8. Wonen - 2
9. Wonen - 3
10. Woongebied - Uit te werken

Voor een volledige weergave van deze bestemmingsplanbepalingen wordt verwezen naar het bestemmingsplan.

5 EXPLOITATIEPLAN HOOGHKAMER1e HERZIENING

5.1 Ruimtegebruik

Het ruimtegebruik zoals opgenomen in de HEP is schematisch in onderstaand overzicht weergegeven.

Projectgrens	362.741 m²	
In te passen	23.985 m²	
Exploitatiegebied	338.756 m²	100,0%
Fietspad	6.523 m²	1,9%
Groen	74.263 m²	21,9%
Groen privé	1.519 m²	0,4%
Kade	203 m²	0,1%
Parkeren	14.283 m²	4,2%
Speelplaats	1.578 m²	0,5%
Uitgeefbaar	137.241 m²	40,5%
Voetpad	23.003 m²	6,8%
Water	35.149 m²	10,4%
Woonstraat	36.995 m²	10,9%
Wijkweg	7.999 m²	2,4%

5.2 Programma

Het programma zoals opgenomen in de exploitatieopzet is schematisch in onderstaand overzicht weergegeven. Van de uitgeefbare woningen waarvan het aantal m² Bruto Vloer Oppervlak (hierna: BVO) groter is dan de kadastrale oppervlakte, is hieronder het BVO aangehouden. Als gevolg hiervan is het totaal aantal m² uitgeefbaar groter dan de daarbij behorende kadastrale oppervlakte van het uit te geven gebied.

Woningtype	Aantal	Opp/st.	Totaal
Sociale huur ggb	68 st.	132 m²	8.967 m²
Sociale koop ggb	36 st.	114 m²	4.100 m²
Betaalbare koop ggb	72 st.	137 m²	10.191 m²
MD koop rijwoning beuk 5,1m	4 st.	137 m²	547 m²
MD koop rijwoning beuk 5,4m	74 st.	135 m²	10.230 m²
MD koop rijwoning beuk 5,7m	16 st.	121 m²	1.928 m²
MD koop rijwoning beuk 6,0m	141 st.	158 m²	22.258 m²
MD koop rijwoning beuk 7,5m	18 st.	180 m²	3.242 m²
Hoekwoningen	21 st.	249 m²	5.226 m²
2^1kap woningen	74 st.	251 m²	18.591 m²
Vrijstaande woningen	59 st.	363 m²	21.404 m²
Appartementen sociale huur	127 st.	90 m² BVO	11.430 m² BVO
Appartementen sociale koop	26 st.	106 m² BVO	2.756 m² BVO
Appartementen betaalbare koop	9 st.	118 m² BVO	1.062 m² BVO
Appartementen vrije sector huur	0 st.	0 m² BVO	0 m² BVO
Appartementen vrije sector koop	54 st.	121 m² BVO	6.534 m² BVO
Particulier opdrachtgeverschap / vrije kavels	50 st.	408 m²	20.399 m²
Sociale voorzieningen			600 m² BVO
Totaal uitgeefbaar	849 st.		148.865 m²

5.3 Grondexploitatiekosten

Met uitzondering van de marktwaarde voor ingebrachte gronden voor zover dit de complexwaarde betreft, zijn de grondexploitatiekosten zoals opgenomen in de exploitatieopzet samengevat in onderstaand overzicht weergegeven.

Gerealiseerde inbrengwaarde voor vrijmaken van gronden art. 6.2.3 onder c Bro en hogere gebruikswaarde dan complexwaarde	€	156.419
Sloop en milieu	€	1.006.951
Bouwrijp maken	€	3.803.379
Woonrijp maken	€	16.964.449
Buitenplans	€	4.117.112
Plankosten(scan)	€	7.416.760
Bijkomende kosten	€	991.084
Totaal	€	34.456.154

De door ondergetekenden getaxeerde inbrengwaarde is in de HEP ook als kostenpost opgenomen.

5.4 Fasering

De fasering zoals opgenomen in de exploitatieopzet is hieronder weergegeven.

- *Hoofdinfrastructuur:*
  - Fase 1: start vanaf 2011
  - Fase 2: overige: start vanaf 2013
  - Fase 2: groen/park: start vanaf 2016
  - Fase 3: start vanaf 2017

Ten aanzien van de hoofdinfrastructuur geldt dat de verwezenlijking deels voorafgaand aan, deels halverwege en deels na de realisatie van de overige gronden dient plaats te vinden.

- *Overige gronden:*

Fasering	van	tot
Fase 1a, uitgifte	2011	2015
Fase 1c en 1d, uitgifte	2014	2017
Fase 2, uitgifte	2014	2020
Fase 3, uitgifte	2019	2023

5.5 Verwervingsbeleid

Het gemeentelijk uitgangspunt bij de ontwikkeling van Hooghkamer is zelfrealisatie door de grondeigenaren/marktpartijen van hun gronden. Dit uitgangspunt leidt uitzondering voor zover het gaat om de hoofdinfrastructuur in de fase 1 en 2 en de secundaire infrastructuur in bouwfase 1a, welke voorzieningen de gemeente zelf aanlegt.

Voor zover de gronden, die nodig zijn voor de aanleg van de secundaire infrastructuur in fase 1a en de hoofdinfrastructuur in de fase 1 en 2, geen eigendom zijn van de gemeente heeft zij met de eigenaren onderhandeld voor het aankopen ervan op minnelijke basis. Voor zover de gemeente deze gronden nog niet minnelijk heeft kunnen aankopen, is de administratieve onteigeningsprocedure opgestart, wat heeft geresulteerd in het Koninklijk Besluit tot onteigening van 23 november 2012. Alleen de minnelijke verwerving van de gronden van de heer H.G.W. Jansze, voor zover deze liggen in fase 2 hoofdinfrastructuur, is nog niet gerealiseerd. Alleen voor deze gronden wordt naarst de marktwaarde ook de schadeloosstelling gebaseerd op de Onteigeningswet en jurisprudentie als inbrengwaarde in het taxatierapport opgenomen.

De gronden die nodig zijn voor het aanleggen van de hoofdinfrastructuur in fase 3 zijn in eigendom van twee ontwikkeleinde partijen waarmee de gemeente al een overeenkomst is aangegaan. Ten aanzien van deze gronden wordt ook alleen de marktwaarde als inbrengwaarde aangehouden.

Voor een onderbouwing van de in deze paragraaf opgenomen gegevens wordt verwezen naar de HEP.

6 OMSCHRIJVING PER GRONDPLANNUMMER

6.1 Grondplannummer GPN1/Interprojecta Vastgoed

locatie:	Jacoba van Beierenweg, te Voorhout Boekhorstlaan, te Voorhout Componistenlaan, te Voorhout Mozartlaan, te Voorhout
voorheen vigerende bestemmingen	Agrarisch gebied voor de uitvoering van landbouwbedrijven Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarde
omschrijving	
totaal grondeigendom	n.v.t.
in expl.gebied	142.343 m² -
buiten expl.gebied	n.v.t.
opstallen	n.v.t.
Ligging gronden exploitatiegebied	
fase 1 hoofdinfrastructuur	0 m²
fase 2 hoofdinfrastructuur, overige	0 m²
fase 2h hoofdinfrastructuur, groen/park	0 m²
fase 3 hoofdinfrastructuur	37.209 m²
fase 1a	0 m²
fase 1-overig	1.744 m²
fase 2	35.366 m²
fase 3	68.024 m²
Totaal	142.343 m²
gebruik:	agrarische percelen, niet bedrijfsmatig in gebruik

6.2 Grondplannummer GPN2/5X Jansze

locatie:	Jacoba van Beierenweg bij 128A, te Voorhout
voorheen vigerende bestemmingen	Agrarisch gebied voor de uitvoering van landbouwbedrijven
omschrijving	
totaal grondeigendom	2.078 m²
in expl.gebied	1.659 m² -
buiten expl.gebied	419 m²
opstallen	n.v.t.
fase 1 hoofdinfrastructuur	0 m²
fase 2 hoofdinfrastructuur, overige	0 m²
fase 2h hoofdinfrastructuur, groen/park	0 m²
fase 3 hoofdinfrastructuur	0 m²
fase 1a	0 m²
fase 1-overig	0 m²
fase 2	1.659 m²

fase 3	0 m²
Totaal	1.659 m²

gebruik: perceel in gebruik voor het houden van hobbyvee bij eigenaren woonperceel Jacoba van Beierenweg 128A te Voorhout.

6.3 Grondplannummer GPN3/H.G.W. Jansze

locatie: Jacoba van Beierenweg, te Voorhout
Jacoba van Beierenweg 126 en 128, te Voorhout

voorheen vigerende bestemmingen: Agrarisch gebied voor de uitvoering van landbouwbedrijven
Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarde
Monument

omschrijving			
totaal grondeigendom	16.547 m²		
in expl.gebied	13.281 m²	-	
buiten expl.gebied	3.266 m²		
opstallen			
schuur 1	28,0 meter	10,0 meter	280 m² BVO
schuur 2	12,5 meter	5,0 meter	63 m² BVO
schuur 2	13,0 meter	6,5 meter	85 m² BVO
hooitas	10,0 meter	10,0 meter	100 m²

fase 1 hoofdinfrastructuur	0 m²
fase 2 hoofdinfrastructuur, overige	1.299 m²
fase 2h hoofdinfrastructuur, groen/park	0 m²
fase 3 hoofdinfrastructuur	0 m²
fase 1a	0 m²
fase 1-overig	3.205 m²
fase 2	8.777 m²
fase 3	0 m²
Totaal	13.281 m²

gebruik: agrarische percelen rondom erf, veeteeltbedrijf

6.4 Grondplannummer GPN4/A. Jansze

locatie: Jacoba van Beierenweg bij 120, te Voorhout

voorheen vigerende bestemmingen: Agrarisch gebied voor de uitvoering van landbouwbedrijven

omschrijving	
totaal grondeigendom	2.090 m²
in expl.gebied	1.395 m² -
buiten expl.gebied	695 m²
opstallen	n.v.t.

fase 1 hoofdinfrastructuur	0 m²

fase 2 hoofdinfrastructuur, overige	0 m²
fase 2h hoofdinfrastructuur, groen/park	0 m²
fase 3 hoofdinfrastructuur	0 m²
fase 1a	0 m²
fase 1-overig	950 m²
fase 2	445 m²
fase 3	0 m²
Totaal	1.395 m²

gebruik: akkerbouwland

6.5 Grondplannummer GPN5/Van der Hulst Bouwprojekten B.V.

locatie:	Jacoba van Beierenweg te Voorhout Jacoba van Beierenweg bij 102 te Voorhout
voorheen vigerende bestemmingen	Agrarisch gebied voor de uitvoering van landbouwbedrijven
omschrijving	
totaal grondeigendom	109.996 m²
in expl.gebied	72.200 m²
buiten expl.gebied	37.796 m²
opstallen	n.v.t.
warenhuis 1	1.728 m²
warenhuis 2	1.075 m²
warenhuis 3	269 m²
warenhuis 4	230 m²
schuur 1	72 m² BVO
schuur 2	300 m² BVO
schuur 3	162 m² BVO
fase 1 hoofdinfrastructuur	0 m²
fase 2 hoofdinfrastructuur, overige	0 m²
fase 2h hoofdinfrastructuur, groen/park	0 m²
fase 3 hoofdinfrastructuur	4.404 m²
fase 1a	0 m²
fase 1-overig	0 m²
fase 2	45.726 m²
fase 3	22.070 m²
Totaal	72.200 m²
gebruik:	weiland, beweiden van vee

6.6 Grondplannummer GPN6/Gemeente Teylingen

locatie:	Componistenlaan Haydnlaan Jacoba van Beierenweg 48 en 50 bij Jacoba van Beierenweg 118 Mozartlaan
voorheen vigerende bestemmingen	Agrarisch gebied voor de uitvoering van landbouwbedrijven Wegen

omschrijving	
totaal grondeigendom	19.174 m²
in expl.gebied	6.628 m²
buiten expl.gebied	12.546 m²
opstallen	n.v.t.
fase 1 hoofdinfrastructuur	0 m²
fase 2 hoofdinfrastructuur, overige	2.484 m²
fase 2h hoofdinfrastructuur, groen/park	0 m²
fase 3 hoofdinfrastructuur	0 m²
fase 1a	0 m²
fase 1-overig	1 m²
fase 2	4.143 m²
fase 3	0 m²
Totaal	6.628 m²
gebruik:	wegen/agrarische percelen, niet bedrijfsmatig in gebruik

6.7 Grondplannummer GPN7/Gerealiseerd

6.8 Grondplannummer GPN8/Groen in 't Woud-Van der Hulst

locatie:	Jacoba van Beierenweg 102, te Voorhout
voorheen vigerende bestemmingen	Agrarisch gebied voor de uitvoering van landbouwbedrijven Monument

omschrijving	
totaal grondeigendom	2.130 m²
in expl.gebied	75 m²
buiten expl.gebied	2.055 m²
fase 1 hoofdinfrastructuur	0 m²
fase 2 hoofdinfrastructuur, overige	0 m²
fase 2h hoofdinfrastructuur, groen/park	0 m²
fase 3 hoofdinfrastructuur	0 m²
fase 1a	0 m²
fase 1-overig	0 m²
fase 2	75 m²
fase 3	0 m²
Totaal	75 m²
gebruik:	grond bij woning / bedrijfsruimte opslag

6.9 Grondplannummer GPN9/Hoogheemraadschap

locatie:	Bergamolaan te Voorhout
voorheen vigerende bestemmingen	Water
omschrijving	
totaal grondeigendom	n.v.t.
in expl.gebied	410 m²
buiten expl.gebied	n.v.t.
opstallen	n.v.t.
fase 1 hoofdinfrastructuur	0 m²
fase 2 hoofdinfrastructuur, overige	263 m²
fase 2h hoofdinfrastructuur, groen/park	0 m²
fase 3 hoofdinfrastructuur	0 m²
fase 1a	0 m²
fase 1-overig	0 m²
fase 2	0 m²
fase 3	147 m²
Totaal	410 m²
gebruik:	water

6.10 Grondplannummer GPN10/Woonstichting STEK

locatie:	Jacoba van Beierenweg bij 56 (A/B) te Voorhout Componistenlaan 254 te Voorhout
voorheen vigerende bestemmingen	Agrarisch gebied voor de uitvoering van landbouwbedrijven
omschrijving	
totaal grondeigendom	10.870 m²
in expl.gebied	9.182 m²
buiten expl.gebied	1.688 m²
opstallen	n.v.t.
fase 1 hoofdinfrastructuur	0 m²
fase 2 hoofdinfrastructuur, overige	0 m²
fase 2h hoofdinfrastructuur, groen/park	0 m²
fase 3 hoofdinfrastructuur	0 m²
fase 1a	0 m²
fase 1-overig	0 m²
fase 2	9.182 m²
fase 3	0 m²
Totaal	9.182 m²
gebruik:	agrarische percelen, niet bedrijfsmatig in gebruik

6.11 Grondplannummer GPN11/H.L.M.P. van Hulst

locatie:	Jacoba van Beierenweg
voorheen vigerende bestemmingen	Agrarisch gebied voor de uitvoering van landbouwbedrijven
omschrijving	
totaal grondeigendom	1.584 m²
in expl.gebied	1.568 m² -
buiten expl.gebied	16 m²
opstallen	n.v.t.
fase 1 hoofdinfrastructuur	0 m²
fase 2 hoofdinfrastructuur, overige	0 m²
fase 2h hoofdinfrastructuur, groen/park	0 m²
fase 3 hoofdinfrastructuur	0 m²
fase 1a	1.568 m²
fase 1-overig	0 m²
fase 2	0 m²
fase 3	0 m²
Totaal	1.568 m²
gebruik:	agrarische percelen, niet bedrijfsmatig in gebruik

6.12 Grondplannummer GPN12/Gerealiseerd

6.13 Grondplannummer GPN13/A.M. van Schooten

locatie:	Jacoba van Beierenweg bij 54 te Voorhout Componistenlaan 240 te Voorhout
voorheen vigerende bestemmingen	Agrarisch gebied voor de uitvoering van landbouwbedrijven Vrijstellingsbesluit voor het oprichten van een garage
omschrijving	
totaal grondeigendom	2.440 m²
in expl.gebied	43 m² -
buiten expl.gebied	2.397 m²
opstallen	n.v.t.
fase 1 hoofdinfrastructuur	0 m²
fase 2 hoofdinfrastructuur, overige	0 m²
fase 2h hoofdinfrastructuur, groen/park	0 m²
fase 3 hoofdinfrastructuur	0 m²
fase 1a	0 m²
fase 1-overig	0 m²
fase 2	43 m²
fase 3	0 m²
Totaal	43 m²
gebruik:	agrarische percelen rondom erf, kassen

6.14 Grondplannummer GPN14/T. Teeuwen

locatie:	Componistenlaan 242 te Voorhout
voorheen vigerende bestemmingen	
omschrijving	
totaal grondeigendom	2.126 m²
in expl.gebied	600 m²
buiten expl.gebied	1.526 m²
opstallen	niet bekend
fase 1 hoofdinfrastructuur	0 m²
fase 2 hoofdinfrastructuur, overige	0 m²
fase 2h hoofdinfrastructuur, groen/park	0 m²
fase 3 hoofdinfrastructuur	0 m²
fase 1a	0 m²
fase 1-overig	0 m²
fase 2	600 m²
fase 3	0 m²
Totaal	600 m²
gebruik:	grond bij woning

7 GRONDEXPLOITATIE

De Wro en de daarin opgenomen Afdeling Grondexploitatie (beter bekend als en hierna genoemd de 'Grondexploitatiewet') bieden de gemeente de mogelijkheid om kosten die te maken hebben met de grondexploitatie te verhalen.
De gemeente mag via een exploitatieplan alleen kosten verhalen die zijn opgenomen in de kostensoortenlijst.[1] In deze lijst zijn onder andere de kosten voor de verwerving van gronden binnen het plangebied, planschade, bodemsanering, bouw- en woonrijp maken en de aanleg van in het Bro gedefinieerde voorzieningen opgenomen.

7.1 Waarderingsgrondslag inbrengwaarde

Artikel 6.13 lid 5 Wro geeft de waarderingsgrondslagen voor het bepalen van de inbrengwaarde.

1. Geen sprake van onteigening
Indien er geen sprake is van onteigening wordt de inbrengwaarde van gronden vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet (hierna: Ow), welke artikelen betrekking hebben op het vaststellen van de werkelijke waarde.
In de volgende paragraaf zal een definitie van het begrip werkelijke waarde worden weergegeven. Op grond van de beginselen en jurisprudentie die betrekking hebben op de artikelen 40b tot en met 40f Ow, kan kort samengevat worden vastgesteld dat de werkelijke waarde betreft de hoogste waarde van de volgende twee:

1. de gebruikswaarde ervan uitgaande dat een potentiële koper het huidige gebruik kan en beoogt voort te zetten;
2. de complexwaarde waarbij rekening wordt gehouden met de opbrengsten en kosten van het complex waarvan de betreffende onroerende zaken deel uitmaken.

2. Overige gevallen
Voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de Ow. Met het begrip schadeloosstelling ingevolge de Ow, wordt bedoeld de schadeloosstelling zoals omschreven in artikel 40 Ow, beter bekend onder de definitie 'volledige schadeloosstelling'.

7.2 Waardebegrippen

De in dit rapport opgenomen waardebegrippen worden als volgt gedefinieerd. Ten opzichte van het taxatierapport 2011 is het waardebegrip 'waarde in het economische verkeer' vervangen door het waardebegrip 'marktwaarde'.

[1] Artikel 6.2.4 Bro

Inbrengwaarde
Onder de ' inbrengwaarde' wordt begrepen: De prijs, vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet, ook wel genoemd de werkelijke waarde. Voor gronden welke onteigend zijn, of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de volledige schadeloosstelling ingevolge de Onteigeningswet.

Werkelijke waarde
Onder de 'werkelijke waarde' wordt begrepen: De prijs, die bij onderhandse verkoop bij aanbieding in de staat waarin de onroerende zaak zich bevindt en op de voor de onroerende zaak meest geschikte wijze, na beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde, zou zijn besteed.

In de praktijk komt dit neer op de marktwaarde.

Marktwaarde
Onder marktwaarde wordt begrepen: het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

Gebruikswaarde
Onder de 'gebruikswaarde' wordt begrepen: De marktwaarde, ervan uitgaande dat een potentiële koper het huidige gebruik kan en beoogt voort te zetten.

Complexwaarde
Onder complexwaarde wordt begrepen: De marktwaarde, rekening houdend met alle baten en lasten die gemaakt moeten worden om alle toekomstige bestemmingen die deel uitmaken van het complex te kunnen realiseren. Onder een complex wordt verstaan: de als één geheel in exploitatie gebrachte of te brengen zaken.

Onteigeningsschadeloosstelling
Onder de 'onteigeningsschadeloosstelling' wordt begrepen: De schadeloosstelling, die bij onteigening of gedwongen verkoop ter voorkoming van onteigening door de onteigenaar aan de onteigende dient te worden vergoed, teneinde de onteigende zowel voor als na onteigening in een gelijke inkomens- en vermogenspositie te laten verkeren. Voor vergoeding komt in aanmerking iedere schade, die een rechtstreeks en noodzakelijk gevolg is van de onteigening.

7.3 Gebruikswaarde versus complexwaarde

Bij de waardering van de gebruikswaarde van gronden, wordt er van uitgegaan dat kan en wordt beoogd om het huidige gebruik voort te zetten. Bij het bepalen van een onteigeningsschadeloosstelling gebaseerd op de gebruikswaarde wordt deze vermeerderd met een eventuele waardevermindering van het overblijvende waarmee het onteigende één economische eenheid vormt en bijkomende schaden, zoals financieringsschade, omzetgerelateerde schade, verhuiskosten, deskundigenkosten en dergelijke.

Door verwijzing in de Wro naar de artikelen 40b tot en met 40f Ow, wordt ook het begrip complexwaarde (40d) toegepast. Bij de waardering van de complexwaarde van gronden, wordt er van uitgegaan dat kan en wordt beoogd om de nieuwe bestemmingen te realiseren. Bij het bepalen van een onteigeningsschadeloosstelling gebaseerd op de complexwaarde wordt deze vermeerderd met een eventuele waardevermindering van het overblijvende waarmee het onteigende één economische eenheid vormt en bijkomende schaden, zoals deskundigenkosten en dergelijke.

De marktwaarde zoals bedoeld in de Ow is de hoogste van de gebruikswaarde en de complexwaarde. In die gevallen waar de inbrengwaarde is gebaseerd op een onteigeningsschadeloosstelling is deze gelijk aan de hoogste schadeloosstelling gebaseerd op de gebruikswaarde of de complexwaarde.

7.4 Onteigening

Bij Koninklijk Besluit van 23 november 2012, nummer 12.002786 zijn op verzoek van de gemeente Teylingen, ten behoeve van de uitvoering van een gedeelte van de hoofdinfrastructuur in het bestemmingsplan Hooghkamer 2011, gedeelten van percelen ter onteigening aangewezen. Een merendeel van deze percelen is inmiddels door de gemeente verworven. Een gedeelte van het perceel met GPN 3 heeft de gemeente nog niet aan kunnen kopen.

8 UITGANGSPUNTEN WAARDERING

De eigendomssituatie kan van invloed zijn op eventueel te ramen bijkomende onteigeningsschaden. Binnen het plangebied zijn de volgende eigendomssituaties te onderscheiden.

1. Gronden die in het kader van onderhavig exploitatieplan door de gemeente zijn aangekocht.
2. Gronden in eigendom bij de gemeente, overige overheidsinstanties, partijen waarmee de gemeente een (anterieure) exploitatieovereenkomst is aangegaan of voornemens is dit te gaan doen en partijen waarbij kostenverhaal plaatsvindt via de omgevingsvergunning.
3. Particuliere gronden, die op basis van de vigerende bestemming in gebruik zijn, waarvoor geen exploitatieovereenkomst met de gemeente tot stand komt of geen sprake is van kostenverhaal in de toekomst via de omgevingsvergunning.

9 INBRENGWAARDE AANGEKOCHTE PERCELEN

Binnen het exploitatiegebied zijn door de gemeente al diverse percelen aangekocht. De inbrengwaarde van deze gronden is als gerealiseerde kostenpost in de HEP opgenomen. De gemeente heeft aangegeven dat deze gronden thans vrij zijn van gebruiksrechten, zodat dergelijke kosten, zoals bedoeld in artikel 6.2.3 onder lid c Bro, in onderhavig taxatierapport niet geraamd hoeven te worden.

Hieronder worden de uitgangspunten voor de inbrengwaarde op basis van de huidige bestemming en de complexwaarde beschreven, gevolgd door een recapitulatie.

10 WAARDERING GEBRUIKSWAARDE

De systematiek van de Onteigeningswet gaat uit van het beginsel dat de waardeverstorende invloed van 'het werk' wordt weggedacht. Dit betekent dat de werkelijke waarde wordt bepaald door een transactie tussen een redelijk handelend koper en een redelijk handelend verkoper. De gebruiks- en eventuele bebouwingsmogelijkheden op basis van het (voorheen) vigerende bestemmingsplan dienen dan als uitgangspunt voor de waardebepaling. Geen rekening wordt gehouden met de invloeden van bestemmingsplan Hooghkamer 2011 en de 1e herziening.

Op basis van de (diverse) bestemmingen is een analyse gemaakt van transacties van gronden in de directe omgeving van het exploitatiegebied. Hierbij is tevens gebruikgemaakt van de registers van het Kadaster. Per (deel)object zijn de inbrengwaarden gewaardeerd, rekening houdend met het gebruik, de gebruiksmogelijkheden en de staat van onderhoud.

Voor eventuele kosten voor sanering van de grond en/of grondwater en/of asbest in de grond, is uitgegaan van de situatie dat geen sprake is van verontreiniging die bij voortzetting van het bestaande gebruik tot sanering noodzaakt.

10.1 Vrijmaken gronden van rechten/bijkomende schaden

Tot de inbrengwaarde zoals genoemd in artikel 6.2.3 Bro lid c wordt gerekend, voor zover redelijkerwijs toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, met de ramingen van de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten. Volgens artikel 6.13, Wro lid 5 is de inbrengwaarde van de gronden in het exploitatieplan welke onteigend zijn, of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, gelijk aan de volledige schadeloosstelling ingevolge de Onteigeningswet.

Het uitgangspunt van de realisatie van het plangebied is de zelfverwezenlijking van de woonbestemmingen door de grondeigenaren c.q. de markt. Voor die gronden is het derhalve in beginsel niet aannemelijk dat ze door de gemeente zullen worden onteigend dan wel op onteigeningsbasis zullen worden verworven. Bij de waardering van de inbrengwaarden van deze gronden is daarom in beginsel geen onteigeningsschadeloosstelling opgenomen.

Voor het gedeelte van het perceel GPN 3, dat ter onteigening is aangewezen, heeft de gemeente voor het realiseren hiervan met de betreffende eigenaar geen exploitatieovereenkomst gesloten (en daarmee de overdracht voor de betreffende ter onteigening aangewezen gronden geregeld) c.q. overeenstemming kunnen bereiken voor het aankopen ervan. Het betreft een relatief klein gedeelte van het volledige eigendom, dat de gemeente nodig heeft ten behoeve van het realiseren van hoofdinfrastructuur.

Overwater heeft jarenlange ervaring met het verwerven van dergelijke gronden ten behoeve van vergelijkbare ontwikkelingen, vrij van gebruiksrechten (hoe ook genaamd) en het schadeloosstellen van gebruiksgerechtigden. Onze ervaring is dat in dergelijke situaties de uiteindelijke (uit)koopsom van het merendeel van zulke objecten is gebaseerd op een volledige schadeloosstelling ingevolge de Onteigeningswet, ook in het minnelijke onderhandelingstraject. Ook komt het voor dat de koopsom ligt tussen de marktwaarde en een onteigeningsschadeloosstelling, veelal in combinatie met andere afspraken die financieel niet altijd inzichtelijk zijn. Zoals bijvoorbeeld afspraken over het terugkeren in de nieuwbouw, planologische verbeteringen van het overblijvende en dergelijke.

Het bovenstaande overwegende zijn ondergetekenden van mening dat de gemeente kosten moet maken voor het vrijmaken van de grond van gebruiksrechten, de zogenaamde bijkomende schaden in een schadeloosstellingberekening. Rekening is gehouden met de volgende schadecomponenten.

1) Er is in principe geen sprake van een waardevermindering van het overblijvende en voor zover dat wel het geval is, is een eventuele waardevermindering verdisconteerd in de marktwaarde.
2) Slechts een beperkt perceelsgedeelte is in de onteigening betrokken en het is niet aannemelijk dat een geschikte vergelijkbare vervangende kavel kan worden aangekocht, reden waarom niet is uitgegaan van aankoop van vervangende grond.

3) Als bijkomende schaden zijn de volgende schadeposten opgenomen:
   a) aanpassings-/herinrichtingskostenvergoeding;
   b) kosten doorhalen c.q. aanpassen van de huidige hypotheek;
   c) deskundige bijstand;
   d) afronding.

11 WAARDERING COMPLEXWAARDE

De complexwaarde kan worden vastgesteld op basis van vergelijking dan wel op basis van de residuele grondwaarde dan wel een combinatie hiervan.

11.1 Complexafbakening

De omvang van een complex, het daarbinnen te realiseren programma en de daarbij behorende kosten zijn van belang bij het waarderen van de residuele grondwaarde. Op basis van de criteria voor de complexafbakening die mede uit de jurisprudentie zijn af te leiden betreft het exploitatiegebied Hooghkamer naar de mening van ondergetekenden een complex. Zie voor nadere overwegingen ons taxatierapport van 2011. Dat een gedeelte van dit complex inmiddels is gerealiseerd maakt dit niet anders.

11.2 Vergelijkingstransacties

Hieronder zijn eerst de vergelijkingstransacties opgenomen zoals deze zijn opgenomen in het taxatierapport 2011 en vervolgens de transacties van na die datum.

11.2.1 Vergelijkingstransacties 2011

Voor de waardering van de grond is voor het uitbrengen van het taxatierapport van 2011 onderzoek gedaan naar gerealiseerde transacties en koopovereenkomsten binnen het plangebied en het naastgelegen plangebied Nieuw Boekhorst. Het betreffen onder andere de volgende percelen.

1. Percelen grond, kadastraal bekend gemeente Voorhout, sectie A, nummers 5174 gedeeltelijk(G), 5084G, 5178G, 787G, 791G, 791G, 4946G, 4945G, 4949G, 458G, 3813G, 3813G, 5172G, 5174G, 1138G, 1138G, 447G, 447G, 441G, 440G, 437G, 4934G, 4932G, 291G, 291G, 5177G, 5177G, 5178 G en 5175, totaal groot 36.863 m² voor een koopsom van gemiddeld € 75,76/m², prijspeil 17 december 2010 voor 'wegen, groenvoorzieningen en water in het complex Hooghkamer'. Volgens opdrachtgever is deze koopsom gebaseerd op het in december 2009 uitgebrachte inbrengwaarde taxatierapport en de daarin getaxeerde complexwaarde.
2. Percelen grond, kadastraal bekend gemeente Voorhout, sectie A, nummers 246, 247, 248, 251, 257, 781, 785, 1505, 1825, 2671, 3364 en 3849, gezamenlijk groot 7.89.94 ha voor een koopsom van circa € 19,-/m², prijspeil januari 1993 als 'toekomstige woningbouwlocatie'.
3. Percelen grond, kadastraal bekend gemeente Voorhout, sectie A, nummers 4129 en 2684, gezamenlijk groot 1.62.31 ha voor een koopsom van circa € 22,70/m², prijspeil juli 1997 als 'toekomstige woningbouwlocatie'.
4. Een perceel grond, kadastraal bekend gemeente Voorhout, sectie A, nummer 3848, groot 0.54.45 ha voor een koopsom van circa € 94,60 per m², prijspeil april 1998 als 'toekomstige woningbouwlocatie'.
5. Een perceel grond, kadastraal bekend gemeente Voorhout, sectie A, nummer 3324, groot 0.54.45 ha voor een koopsom van circa € 45,40 per m², prijspeil maart 1999 als 'toekomstige woningbouwlocatie'.
6. Percelen grond, kadastraal bekend gemeente Voorhout, sectie A, nummers 3265 en 3813, gezamenlijk groot 0.97.00 ha voor een koopsom van circa € 67,50 per m², prijspeil augustus 1999 ten behoeve van 'vooralsnog agrarisch gebruik'.
7. Percelen grond met woning en schuur, kadastraal bekend gemeente Voorhout, sectie A, nummers 2129, 2141 en 2143, gezamenlijk groot 2.39.15 ha voor een koopsom van circa € 77,80 per m², prijspeil december 2000.
8. Percelen grond, kadastraal bekend gemeente Voorhout, sectie A, nummers 305, 4237 en 4566, gezamenlijk groot 2.52.21 ha voor een koopsom van circa € 56,70 per m², prijspeil oktober 2001 als 'toekomstige woningbouwlocatie'.
9. Percelen grond, kadastraal bekend gemeente Voorhout, sectie A, nummers 458, 787, 791 en 792, gezamenlijk groot 2.71.70 ha voor een koopsom van circa € 23,10 per m², prijspeil februari 2002.
10. Een perceel grond, kadastraal bekend gemeente Voorhout, sectie A, nummer 5188, groot 1.11.48 ha voor een koopsom van circa € 210,- per m², prijspeil mei 2007.

Op basis van een exploitatieovereenkomst met de gemeente zijn gronden met de toekomstige bestemmingen wegen, groenvoorzieningen en water in het complex Hooghkamer aan haar overgedragen tegen een koopsom van gemiddeld € 75,76/m².

In de periode vanaf 1993 tot 2007 is voor gronden binnen het plangebied samengevat een koopsom betaald van tussen de € 19,-/m² in 1993 tot € 77,80/m² in 2000 met uitschieters van € 94,60/m² en € 210,-/m² in respectievelijk 1998 en 2007.

De koop van het object met een prijs van € 210,-/m² in 2007 is tot stand gekomen op het moment dat het bestemmingsplan Hooghkamer 2006 ter inzage lag en ten behoeve van het ontwikkelen van woonkavels. Na het vaststellen en onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan zou sprake zijn van juridisch bouwrijpe grond. Vervolgens is dit bestemmingsplan echter ingetrokken. Bij het tot stand komen van de koopsom is het gezien de hoogte ervan aannemelijk dat partijen zijn uitgegaan van het op korte termijn kunnen ontwikkelen van de grond, mede gezien de ligging aan de weg (ontsloten bouwkavel). Daarbij speelt tevens een rol dat de gemeente destijds niet haar kosten kon verhalen bij het afgeven van een bouwvergunning, in tegenstelling tot de huidige situatie.

<u>Conclusie 2011</u>
Behoudens gronden waarvoor een (anterieure) overeenkomst is gesloten, zijn bijna alle gronden in het exploitatiegebied in het verleden reeds verkocht en zijn er geen tot weinig recente transacties. Deze transacties zijn speculatief van aard waarbij partijen naar de mening van ondergetekenden, (nog) geen rekening hebben kunnen houden met de per 1 juli 2008 in werking getreden Afdeling Grondexploitatie van de Wro. Ondergetekenden zijn van mening dat de Afdeling Grondexploitatie de bereidheid van marktpartijen beïnvloedt, om in een vroegtijdig stadium van de planvorming grondposities in te nemen tegen een prijs ver boven de agrarische waarde. Het feit dat onder de Wro meer kosten verhaald kunnen worden, uiteindelijk gekoppeld aan het verlenen van een bouwvergunning, is hier debet aan.

Ondergetekenden concludeerden dat behoudens de transactie genoemd onder 1 de geraadpleegde transacties voor wat betreft alle relevante omstandigheden en wetgeving, waaronder de gewijzigde regeling van het kostenverhaal bij grondexploitatie in de Wro niet direct vergelijkbaar kunnen worden geacht.

11.2.2 Inbrengwaarde 2011

Overeenkomstig ons taxatierapport Inbrengwaarden met kenmerk 30263046/def/rko d.d. 23 juni 2011 is de marktwaarde van de gronden in het exploitatiegebied per fase als volgt geraamd:

residu fase 1 hoofdinfrastructuur	€ 86,00 /m²
fase 2 h hoofdinfrastructuur	€ 65,00 /m²
fase 2 overig hoofdinfrastructuur	€ 70,00 /m²
residu fase 3 hoofdinfrastructuur	€ 49,00 /m²
residu fase 1a	€ 86,00 /m²
residu fase 1-overig	€ 81,00 /m²
residu fase 2	€ 70,00 /m²
residu fase 3	€ 49,00 /m²

11.2.3 Marktanalyse 2011-2014

Ten tijde van de onderhavige taxatie is nog steeds sprake van een wereldwijde financiële en economische crisis, al lijken de seinen weer op groen te gaan staan. De economische crisis is in Nederland nadrukkelijk merkbaar op de onroerend goedmarkt, die een sterk prijsverlagend effect heeft. Dat nieuwe woningeigenaren door fiscale maatregelen bij een zelfde maandlast steeds moeilijker hun nieuwe woning kunnen financieren, een dergelijke financiering alleen onder meer stringente voorwaarden kan worden afgesloten en doordat de verkoop van de oude woning lastig is, wordt dit versterkt. Dat tussentijds het BTW tarief is verhoogd van 19% naar 21%, zal ook tot uiting komen in de prijs van (ruwe) bouwgronden. Een afgeleide is dat de markt voor grond waarop in de toekomst woningen zijn gepland gedurende de economische crisis nagenoeg tot stilstand is gekomen.

Thans bespeurt men een voorzichtig herstel, in die zin dat er weer wat meer woningtransacties plaatsvinden, wellicht mede als gevolg van de duidelijkheid over de fiscale maatregelen. Is er sprake van een nieuwe werkelijkheid? Niet wordt verwacht dat de prijzen voor woningen op korte termijn op hun oude niveau terug komen, maar eerder de inflatie zullen volgen.

11.2.4 Vergelijkingstransacties 2013

Met het ter inzage leggen van het HEP is een concept van dit taxatierapport uitgebracht. Hieronder zijn de vergelijkingtransacties opgenomen die tot dat moment voor ondergetekenden kenbaar waren. Transacties daarna worden in de volgende paragraaf vermeldt en geanalyseerd.

Voor de herwaardering van de grond is voor het uitbrengen van ons taxatierapport van 2013 is onderzoek gedaan naar gerealiseerde transacties en koopovereenkomsten binnen het plangebied en het naastgelegen plangebied Nieuw Boekhorst.

Binnen het plangebied heeft de gemeente ten behoeve van de hoofdinfrastructuur in fase 1 en 2 van het exploitatiegebied van de volgende eigenaren gronden aangekocht:

- Interprojecta Vastgoed Best B.V.
- 5x Jansze
- Vastgoed Teylingenmatrix B.V.
- Teeuwen

Daarnaast heeft de gemeente een perceel verkocht aan Interprojecta Vastgoed Best B.V.
Volgens de gemeente zijn de koopsommen voor deze aankopen en verkoop gebaseerd op de geïndexeerde inbrengwaarde van de gronden, zoals deze zijn opgenomen in het exploitatieplan Hooghkamer 2011. Deels is de koopsom van deze gronden gebaseerd op de verwachtingswaarde en deels op de gebruikswaarde. Daarnaast is in een enkel geval in de koop begrepen een vergoeding voor bijkomende schaden en een compensatie van planschade voor het overblijvende deel van het eigendom.

Binnen het plangebied hebben de heer W.D.T. Vriend en mevrouw I. Colijn grond aangekocht van de erven Vester. Volgens de akte van levering d.d. 22 augustus 2012, is voor een perceel van 1080 m² een koopsom gerealiseerd van € 274,04 per m² (kosten koper). In de akte van levering is als bijzondere bepaling opgenomen dat de in het koopcontract door partijen verstrekte garanties onverkort van kracht blijven. De gemeente heeft aangegeven dat zij met de heer Vriend en mevrouw Colijn een posterieure grondexploitatieovereenkomst heeft gesloten voor de betaling van de exploitatiebijdrage. Conform het bepaalde in het exploitatieplan "Hooghkamer 2011" d.d. 23 juni 2011 is bij de bepaling van de exploitatiebijdrage rekening gehouden met een afgetopte oppervlakte van 600 m². Ervan uitgaande dat de genoemde garantie is het verkrijgen van de bouwkavel tegen betaling van een all in bedrag door koper, heeft koper uiteindelijk een koopsom betaald voor een perceel uitgeefbare grond. Als kosten koper is overdrachtsbelasting betaald. Aangezien bij verkoop van de grond door een particulier geen BTW wordt afgedragen, over de exploitatiebijdrage ook geen BTW wordt berekend en de exploitatiebijdrage geen betrekking heeft op het gehele perceel, is deze transactie niet representatief voor het bepalen van de waarde van ruwe bouwgrond in het gebied.

Verder heeft Terra Ontwikkeling C.V. grond aangekocht van de heer H.L.M.P. van der Hulst. Volgens de akte van levering d.d. 9 december 2012 is de koopovereenkomst op 13 juli 2011 door partijen ondertekend. De koop betreft een perceel grond van circa 466 m², de koopsom bedraagt circa € 250,-/m². De grond is aangekocht ten behoeve van het beoogde gebruik als wonen en tuin. Verder is in de koopovereenkomst opgenomen dat, ten behoeve van de realisatie van 17 woningen en eventuele toekomstige omgevingsvergunningen in het plangebied:

- verkoper geen bezwaar zal maken en/of beroep zal instellen tegen de omgevingsvergunning(en);
- verkoper afziet van eventuele aanspraken op planschade en nadeelcompensatie. Deze eventuele schaden zijn begrepen in de koopsom.

Verder zijn partijen een erfdienstbaarheid van voetpad overeengekomen, deels op grond van verkoper.
Uit het bovenstaande blijkt voor ondergetekenden niet dat de koopsom is gebaseerd op de complexwaarde. Aannemelijk is dat bij het tot stand komen van de koopsom een rol heeft gespeeld dat anders de genoemde 17 woningen niet op korte termijn konden worden gerealiseerd. Daarnaast is (wellicht) in de koopsom begrepen een vergoeding voor planschade, nadeelcompensatie en een meewerkvergoeding (door verkoper geen bezwaar maken/beroep instellen tegen omgevingsvergunningaanvragen). Hierom is deze koopsom volgens taxateurs niet representatief voor de waarde van de gronden per prijspeil heden.

In het plangebied Nieuw Boekhorst heeft op 20 september 2012 het notarieel transport plaatsgevonden van percelen grond, kadastraal bekend gemeente Voorhout, sectie A, nummers 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 1374, 1908, 1909, 2078, 2079 en 4218, totaal groot circa 134,902 m² voor een koopsom van gemiddeld afgerond € 40,-/m².

De transactie is gebaseerd op een koopovereenkomst van 20 maart 2001 en een aanvullende overeenkomst van 17 april 2006. De koper is Terra Ontwikkeling C.V. Gezien de datum waarop de (aanvullende) koopovereenkomst tot stand is gekomen, is deze koopsom niet representatief voor de waarde van dergelijke gronden per prijspeil heden.

11.2.5 Vergelijkingstransacties 2014

Na het uitbrengen van onderhavig rapport in concept, heeft de gemeente binnen het plangebied ten behoeve van de hoofdinfrastructuur in fase 1 en 2 van het exploitatiegebied gronden/zakelijke rechten van de volgende eigenaren aangekocht:

a) Van der Hulst Bouwprojekten B.V.
b) J.G. Groen in 'T Wout en Y.J.A. van der Hulst

De transactie genoemd onder a) betreft een aankoop ter voorkoming van onteigening. De overeengekomen marktwaarde van de grond is volgens de gemeente gebaseerd op een taxatierapport van Kendes, vermeerderd met bijkomende schaden/kosten. In dit aan ondergetekenden ter beschikking gestelde rapport is de gemiddelde complexprijs voor de gronden vergelijkenderwijs getaxeerd op € 70,-/m², door de 'gemiddelde prijs van woningBouwprojekten van voor de crisis (2008) te corrigeren voor de duur en de diepte van de economische crisis'. Bij de waardering is in het rapport van Kendes ten onrechte geen rekening gehouden met de rentekosten en risico's die voortvloeien uit de fasering van de ontwikkeling, in die zin dat aan gronden in het complex die later worden ontwikkeld een lagere waarde wordt toegekend. Zie hiervoor tevens de tussenuitspraak d.d. 12 juni 2013 van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State inzake het bestemmingsplan en het exploitatieplan Hooghkamer 2011. Tevens is in het rapport van Kendes geen rekening gehouden met de in Hooghkamer verplicht te verhalen exploitatiebijdrage zoals deze is verantwoord in het exploitatieplan en daaropvolgende herziening(en) en er is geen inventarisatie gedaan naar de opbrengstpotentie van het plan. Dit overwegende is naar de mening van ondergetekenden de door Kendes getaxeerde grondprijs niet direct representatief voor de waarde van ruwe bouwgrond in het gebied, waarbij een koper met kennis van zaken, na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie, prudent en niet onder dwang zou hebben gehandeld.
Daar staat tegenover dat de gemeente wel bekend is met de opbrengstpotentie, de kosten en risico's van het plan en dat zij er toch voor gekozen heeft om de overeenkomst d.d. 20 december 2013 aan te gaan.
Van de gemeente is vernomen dat voor het aangaan van overeenkomst, op 6 augustus 2013 de opdracht voor taxatie van de betreffende gronden aan Kendes is gegeven. Het taxatierapport is op 10 september 2013 uitgebracht. De door Kendes getaxeerde waarde lag lager dan de door ondergetekenden in 2011 getaxeerde inbrengwaarde, vermeerderd met rentekosten. Tevens zijn met deze aankoop een onteigeningsprocedure en daarmee extra kosten voorkomen.

De transactie onder b) betreft het afstand doen van erfdienstbaarheden van weg, pad en kabels en leidingen voor zover deze erfdienstbaarheden zijn gevestigd ten behoeve van een woon/bedrijfsperceel.

11.2.6 Conclusie vergelijkingtransacties

Ten aanzien van de genoemde transacties van gronden die zijn gelegen binnen het onderhavige exploitatiegebied, constateren taxateurs dat de koopsom van deze gronden:

- grotendeels is gebaseerd op het taxatierapport 2011, vermeerderd met de rente voor kosten zoals dit is opgenomen in het exploitatieplan 2011. Vanuit de zijde van de gemeente heeft geen tussentijdse herwaardering plaatsgevonden en is geen rekening gehouden met de veranderde marktomstandigheden tussen juni 2011 en heden.
- wat betreft de transactie van Terra, deze mede in verband staat met het op korte termijn mogelijk maken van het bouwen van 17 woningen, eventuele nadeelcompensatie en planschade daarin is begrepen alsmede een meewerkvergoeding.

- wat betreft de transactie Vriend/Colijn deze niet representatief is voor de waardering van ruwe bouwgrond, als gevolg van de beperkte afdracht van een exploitatiebijdrage voor een gedeelte van de kavel en de in dit geval specifieke belastingvoordelen.
- wat betreft de transactie Van der Hulst Bouwprojekten B.V. mede tot stand is gekomen ter voorkoming van een onteigeningsprocedure en gebaseerd is op een taxatierapport met referentie grondtransacties uit 2008, zonder rekening te houden met het verplichte in het exploitatieplan vastgelegde kostenverhaal.

Deze transacties zijn in die zin niet (geheel) representatief voor de marktwaarde van de gronden per prijspeil heden.

Ten aanzien van de transactie in Nieuw Boekhorst constateren taxateurs dat de koopsom is gebaseerd op een overeenkomst uit 2001, aangevuld met een overeenkomst uit 2006 en derhalve ook niet representatief is.

11.3 Residuele methode

11.3.1 Opbrengsten

De gemiddelde grondprijs voor nieuwbouwpercelen aangekocht door particulieren voor de provincie Zuid-Holland bedraagt volgens het Taxatieboekje (Her)bouwkosten woningen van Sdu Uitgevers 2013

- per 2009 € 635,- per m² bij een gemiddelde grootte van 259 m² en 1.495 transacties.
- per 2010 € 515,- per m² bij een gemiddelde grootte van 305 m² en 1.953 transacties.

De Nota Grondprijsbeleid Teylingen d.d. 26 juni 2012 benoemt bij de uitgifte van gronden de volgende uitgangspunten voor grondprijzen (genoemde bedragen zijn exclusief BTW):

- Sociale huurwoningen: € 15.000,- voor appartementen en € 20.000,- voor eengezinswoningen.
- Markthuurwoningen: Residuele grondwaardering met een minimum van de prijs voor sociale huurwoningen. bij gestapelde bouw met een hoogtefactor van 0,8.
- Sociale koopwoningen: Residuele grondwaardering met een minimum van de sociale grondwaarde.
- Overige woningen: Residuele grondwaardering.

Binnen Hooghkamer worden de volgende vrije bouwkavels te koop aangeboden in de Lintbebouwing (bron: hooghkamer-voorhout.nl en Max Sedelaar Makelaars).

Project	Hooghkamer			
Ligging	Componistenlaan/J. van Beijerenweg.			
Vraagprijs vrije kavels Lint	VON		exclusief BTW	exclusief BTW
400 m²	€	306.000	€ 252.893	€ 632,23/m²
575 m²	€	423.300	€ 349.835	€ 608,41/m²
915 m²	€	495.000	€ 409.091	€ 447,09/m²
329 m²	€	213.850	€ 176.736	€ 537,19/m²
321 m²	€	208.650	€ 172.438	€ 537,19/m²
318 m²	€	206.700	€ 170.826	€ 537,19/m²
432 m²	€	280.800	€ 232.066	€ 537,19/m²
569 m²	€	369.850	€ 305.661	€ 537,19/m²
386 m²	€	250.900	€ 207.355	€ 537,19/m²
377 m²	€	245.050	€ 202.521	€ 537,19/m²
538 m²	€	320.110	€ 264.554	€ 491,74/m²
528 m²	€	314.160	€ 259.636	€ 491,74/m²
518 m²	€	308.210	€ 254.719	€ 491,74/m²
339 m²	€	220.350	€ 182.107	€ 537,19/m²
Gemiddelde vraagprijs				€ 532,89/m²

Geen inzage is gekregen in de diverse grondprijzen van de te koop aangeboden woningen VON.

Uitgaande van het te realiseren programma en de waan van de dag buiten beschouwing latende is de opbrengst per m² exploitatiegebied als volgt geraamd. Hierbij is rekening gehouden met de grondprijsverlaging als gevolg van de veranderde (markt)omstandigheden, waaronder de BTW en de omvang van het project.

Sociale huur ggb	68 st.	€ 20.000 /st.	€ 1.360.000
Sociale koop ggb	4.100 m²	€ 425,00/m²	€ 1.742.500
Betaalbare koop ggb	10.191 m²	€ 425,00/m²	€ 4.331.175
MD koop rijwoning beuk 5,1m	547 m²	€ 475,00/m²	€ 259.825
MD koop rijwoning beuk 5,4m	10.230 m²	€ 475,00/m²	€ 4.859.250
MD koop rijwoning beuk 5,7m	1.928 m²	€ 500,00/m²	€ 964.000
MD koop rijwoning beuk 6,0m	22.258 m²	€ 500,00/m²	€ 11.129.000
MD koop rijwoning beuk 7,5m	3.242 m²	€ 500,00/m²	€ 1.621.000
Hoekwoningen	5.226 m²	€ 475,00/m²	€ 2.482.350
2^1kap woningen	18.591 m²	€ 500,00/m²	€ 9.295.500
Vrijstaande woningen	21.404 m²	€ 500,00/m²	€ 10.702.000
Appartementen sociale huur	127 st.	€ 15.000 /st.	€ 1.905.000
Appartementen sociale koop	2.756 m² BVO	€ 375,00/m² BVO	€ 1.033.500
Appartementen betaalbare koop	1.062 m² BVO	€ 375,00/m² BVO	€ 398.250
Appartementen vrije sector huur	0 m² BVO	€ 375,00/m² BVO	€ -
Appartementen vrije sector koop	6.534 m² BVO	€ 450,00/m² BVO	€ 2.940.300
Particulier opdrachtgeverschap / vrije kavels	20.399 m²	€ 450,00/m²	€ 9.179.550
Sociale voorzieningen	600 m² BVO	€ 150,00/m² BVO	€ 90.000
Totaal			€ 64.293.200
Oppervlakte exploitatiegebied	338.756 m²	opbrengst/m²	€ 189,79/m²

11.3.2 Kosten

Rekening houdend met de HEP en de in het Bro opgenomen kostensoortenlijst is de raming van de exploitatiekosten als volgt tot stand gekomen.

Gerealiseerde ibw voor vrijmaken van gronden art. 6,2,3 onder c Bro en hogere gebruikswaarde dan complexwaarde	€ 156.419		
Sloop en milieu	€ 1.006.951		
Bouwrijp maken	€ 3.803.379		
Woonrijp maken	€ 16.964.449		
Buitenplans	€ 4.117.112		
Plankosten(scan)	€ 7.416.760		
Bijkomende kosten	€ 991.084		
Geraamde ibw voor vrijmaken van gronden art. 6,2,3 onder c Bro en hogere gebruikswaarde dan complexwaarde	€ 105.000		
Totaal	€ 34.561.154		
Oppervlakte exploitatiegebied	338.756 m²		
ingesloten te handhaven percelen			
GPN3	3.266 m²		
GPN8	2.055 m²		
Kosten bruto plangebied	344.077 m²	per m²	€ 100,45/m²
Prijspeil grex	1-jan-14		
Prijspeil taxatie	1-jan-14		
Kosten/m² bruto exploitatiegebied prijspeil taxatie	rente kosten	1,0%	€ 100,45/m²

11.3.3 Fasering

Voor de waardering van de residuele grondwaarde per fase is het moment waarop de gronden worden uitgegeven en opbrengsten worden gegenereerd van invloed op de rentekosten en risicofactoren en daarmee de waarde. Voor de taxatie van de residuele grondwaarde is de volgende fasering aangehouden.

Moment gronduitgifte gemiddeld	datum	prijspeil taxatie
fase 1 hoofdinfrastructuur	1-jan-14	0,00 jaar
fase 2 hoofdinfrastructuur, overige	1-jan-17	3,00 jaar
fase 2h hoofdinfrastructuur, groen/park	1-jul-18	4,50 jaar
fase 3 hoofdinfrastructuur	1-jan-21	7,00 jaar
overige gronden		
fase 1a	1-jan-14	0,00 jaar
fase 1-overig	1-jul-15	1,49 jaar
fase 2	1-jan-17	3,00 jaar
fase 3	1-jan-21	7,00 jaar

11.3.4 Residuele berekening

Bij de waardering van de inbrengwaarden is uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

1. Er is gewaardeerd rekening houdende met artikel 40d Ow. Dit betekent dat de waardering plaatsvindt op basis van de complexomslagmethode. Er wordt geen rekening gehouden met de feitelijk onderliggende bestemming van de grond, maar met het geheel van bestemmingen en de hieruit voortvloeiende baten en lasten in het exploitatiegebied.
2. De afbakening van het complex heeft plaatsgevonden overeenkomstig de afbakening van het exploitatiegebied. Ruimtelijk en functioneel is het gebied als één complex aan te duiden. Het exploitatiegebied is dus even groot als het complex als bedoeld in artikel 40d Onteigeningswet.
3. Bij het bepalen van de waarde is rekening gehouden met de voorschriften van de HEP met bijbehorend bouwprogramma, planning en begroting.
4. Bij het waarderen van de opbrengsten is de totale opbrengst van het programma gedeeld door de oppervlakte van het exploitatiegebied.
5. Bij het waarderen van de kosten zijn de totale kosten gedeeld door de oppervlakte van het exploitatiegebied vermeerderd met de in te passen percelen (GPN 3 en 8) die een (positieve) bestemmingswijziging ondergaan en ook profijt hebben van de ontwikkelingen.
6. Geen rekening is gehouden met eventuele vertraging ontstaan als gevolg van aanvullende onderzoeken, waaronder archeologisch onderzoek en dergelijke.
7. Er is rekening gehouden met een jaarlijkse kosten- en opbrengstenstijging.

Voor het berekenen van de residuele grondwaarde zijn verder de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Prijspeil taxatie: 1 januari 2014.
- Een percentage van 6% voor verkoopkosten, notariskosten, winst en risico.
- Gerekend is met een opbrengstenstijging van 2% per jaar.
- De exploitatiekosten zijn gecorrigeerd in verband met inflatie met 2% per jaar.
- In die gevallen waar een onteigeningsschadeloosstelling als inbrengwaarde is aangehouden en/of de gebruikswaarde hoger is dan de verwachtingswaarde, zijn de meerkosten ten opzichte van de verwachtingswaarde als kostenpost opgenomen.
- De verkregen investering per m² plangebied, die voor de grond in de huidige staat kan worden betaald is vervolgens contant gemaakt naar datum prijspeil taxatie met een IRR (internal rate of return) van 7%.
- De complexwaarde betreft de prijs die maximaal aan de grond kan worden toegerekend op basis van de gehanteerde uitgangspunten. In de praktijk zal bij een transactie een redelijk handelend koper rekening houden met het risico dat de exploitatie niet of niet tijdig kan plaatsvinden.
  Voor dit risico is, naarmate de beoogde ontwikkeling van de gronden verder in de tijd ligt, een oplopend percentage in mindering gebracht van:
  - 0% voor fase 1 hoofdinfrastructuur en fase 1a;
  - 8% voor fase 2 hoofdinfrastructuur-overige en fase 2;

  - 10% voor fase 2 hoofdinfrastructuur, groen/park;
  - 18% voor fase 3 hoofdinfrastructuur en fase 3; en
  - 5% voor fase 1-overig.
- Van de verkregen investering zijn vervolgens de volgende aankoopkosten in mindering gebracht, om te komen tot de waarde van de gronden per m² kosten koper:
  - een percentage van 7% voor de gronden in fase 3;
  - een percentage van 1% voor de gronden in de overige fasen, uitgaande van (belastingtechnische) levering van de gronden in de bouwfase, waardoor geen overdrachtsbelasting verschuldigd is.
- Op basis van bovengenoemde uitgangspunten bedraagt de residuele grondwaarde:

fase 1 hoofdinfrastructuur	€ 74,00 /m²
fase 2 hoofdinfrastructuur, overige	€ 59,00 /m²
fase 2h hoofdinfrastructuur, groen/park	€ 54,00 /m²
fase 3 hoofdinfrastructuur	€ 44,00 /m²
fase 1a	€ 74,00 /m²
fase 1-overig	€ 65,00 /m²
fase 2	€ 59,00 /m²
fase 3	€ 44,00 /m²

Opmerkingen
Een residuele grondwaardeberekening is in beginsel indicatief. Zo kan het percentage uitgeefbaar grondgebied erg van invloed zijn op deze wijze van waarderen van grond.

Met het vaststellen van het gemeentelijk exploitatieplan wordt het te realiseren programma vastgelegd en de kostenramingen in de grondexploitatie inzichtelijk gemaakt. De door ondergetekenden gehanteerde uitgangspunten zijn zorgvuldig gekozen, waardoor de residuele grondwaardeberekening een betrouwbare parameter voor de grondwaardering is.

Naarmate de planuitvoering dichterbij komt nemen de risico's en rentekosten af. Als gevolg van deze afname zal de residueel berekende grondwaarde toenemen. Deze toename kan sterker zijn dan het algemene rentepercentage dat voor kostenstijgingen in de HEP is opgenomen.

Voor een volledige weergave van de residuele berekening is deze als bijlage aangehecht.

Bijlage 2 : RESIDUELE BEREKENING

11.4 Conclusie complexwaarde

De transacties van ruwe bouwgronden in het exploitatiegebied houden geen rekening met de tussentijdse gewijzigde (markt)omstandigheden en de thans residueel berekende grondwaarde is lager dan die in 2011. Taxateurs zijn van oordeel dat het negatief verschil van de thans berekende grondwaarde in overeenstemming is met de doorgevoerde wijzigingen in het HEP en de (markt)ontwikkelingen in de tussenliggende periode. Al deze omstandigheden in ogenschouw nemende is per GPN de complexwaarde als volgt getaxeerd.

fase 1 hoofdinfrastructuur	€ 74,00 /m²
fase 2 hoofdinfrastructuur, overige	€ 59,00 /m²
fase 2h hoofdinfrastructuur, groen/park	€ 54,00 /m²
fase 3 hoofdinfrastructuur	€ 44,00 /m²
fase 1a	€ 74,00 /m²
fase 1-overig	€ 65,00 /m²
fase 2	€ 59,00 /m²
fase 3	€ 44,00 /m²

11.5 Vrijmaken gronden van rechten/bijkomende schaden

Voor het berekenen van de kosten van het vrijmaken van de gronden, de zogenoemde bijkomende schaden voor de gronden die in de (minnelijke) onteigening zijn betrokken, is uitgegaan van de situatie dat de eigenaar een deskundige in de arm neemt om hem bij te staan in een (minnelijke) onteigeningsprocedure. Daarnaast is gezien de feitelijke situatie geen rekening gehouden met een eventuele vergoeding voor te derven winsten als gevolg van het mislopen van winst over de opstalexploitatie.

De totale meerkosten van de onteigeningsschadeloosstelling van de getaxeerde gronden ten opzichte van de complexwaarde, tezamen met de hogere gebruikswaarde ten opzichte van de complexwaarde, is in totaal begroot op € 105.000,-.
Aangezien het verstrekken van meer gedetailleerde informatie over de geraamde meerkosten van de onteigeningsschadeloosstelling niet opweegt tegen de economische of financiële belangen van de gemeente (en met haar samen ontwikkelende partijen) richting de desbetreffende eigenaren, zijn deze nadere financiële gegevens opgenomen in een vertrouwelijke oplegnotitie.

12 WAARDERING INBRENGWAARDE PER EIGENAAR

Per grondplannummer is voor het bepalen van de inbrengwaarde de marktwaarde, indien van toepassing verhoogd met bijkomende schaden, gebaseerd op de gebruikswaarde en de complexwaarde berekend. Vervolgens is de hoogste uitkomst als inbrengwaarde opgenomen.
In het als bijlage aangehechte overzicht is de inbrengwaarde per eigenaar opgenomen.

Bijlage 3 : INBRENGWAARDE PER EIGENAAR

13 SLOTCLAUSULES

Bij dit taxatierapport is rekening gehouden met de volgende veronderstellingen en omstandigheden, tenzij uitdrukkelijk anders is vermeld:

- Voor dit ramingrapport geldt het voorbehoud, dat de hierin gehanteerde gegevens en informatie juist zijn. Opdrachtnemer aanvaardt ten aanzien van de inhoud van dit rapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever en het doel waartoe het is opgemaakt.
- Alle bedragen zijn exclusief omzetbelasting (BTW) en er wordt van uitgegaan dat de vrijstelling van omzetbelasting van toepassing is;
- De vastgestelde waarden zijn 'kosten koper';
- Dit rapport is bestemd voor het in de aanhef genoemde doel, uitsluitend ten behoeve van de opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid door ondergetekenden aanvaard bij gebruik door derden, tenzij met schriftelijke toestemming van ondergetekenden;
- De aansprakelijkheid van opdrachtnemer is beperkt tot het bedrag van ons honorarium met een maximum van het bedrag dat in het betreffende geval door onze beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar wordt uitgekeerd;
- Niets uit deze raming mag worden gepubliceerd, gefotografeerd of vermenigvuldigd anders dan na schriftelijke toestemming van de taxateurs;
- Op onze opdracht voor deze raming zijn de Voorwaarden van de Nederlandse Vereniging van Rentmeester (NVR) van toepassing;
- De onderhoudstoestand van gebouwen is vanaf de openbare weg beoordeeld;
- Ondergetekenden verklaren dat zij in het afgelopen jaar niet betrokken zijn geweest bij een transactie die ten grondslag ligt aan deze raming;
- De taxateurs hebben geen titelonderzoek gedaan waaruit eventuele zakelijke rechten anders dan de opgegeven zouden blijken;
- Voor zover door of vanwege de opdrachtgever opgave is gedaan van oppervlakten wordt er door ondergetekenden van uitgegaan dat deze oppervlakten correct zijn;
- Ofschoon de waarden van delen van het getaxeerde object of complex, ten behoeve van een juiste waardeonderbouwing, afzonderlijk zijn berekend, kunnen deze waarden niet als afzonderlijke eenheid worden beschouwd tenzij deze bij de waardevaststelling in hoofdstuk 1.5 uitdrukkelijk als afzonderlijke eenheden zijn weergegeven.

14 OVERZICHT BIJLAGEN

Bijlage 1 : KADASTRALE BERICHTEN
Bijlage 2 : RESIDUELE BEREKENING
Bijlage 3 : INBRENGWAARDE PER EIGENAAR

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

Betreft:	VOORHOUT A 437 gedeeltelijk	10-9-2013
	Jacoba van Beierenweg VOORHOUT	16:29:16
Uw referentie:	30340072/mjo	
Toestandsdatum:	9-9-2013	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	VOORHOUT A 437 gedeeltelijk
Omschrijving kadastraal object:	TERREIN (GRASLAND)
Locatie:	Jacoba van Beierenweg VOORHOUT
Ontstaan op:	21-12-2010
Ontstaan uit:	VOORHOUT A 437

Publiekrechtelijke beperkingen

Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening
Ontleend aan: 30 datum in werking 7-10-2011
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Teylingen

Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
Ontleend aan: 25 datum in werking 11-2-2009
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Teylingen

Gerechtigde

EIGENDOM
Interprojecta Vastgoed Best B.V.
Graafsebaan 65
5248 JT ROSMALEN
Zetel: BEST

Recht ontleend aan: HYP4 59194/90 d.d. 3-12-2010
Eerst genoemde object in brondocument: VOORHOUT A 437

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:
HYP4 61970/12 d.d. 20-9-2012
REKTIFIKATIE VERZOCHT

Aantekening recht

VERKREGEN TEN BEHOEVE VAN COMMANDITAIRE VENNOOTSCHAP
Betrokken persoon:
Terra Ontwikkeling C.V.
Graafsebaan 65
5248 JT ROSMALEN
Zetel: ROSMALEN
Ontleend aan: HYP4 59194/90 d.d. 3-12-2010

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

Betreft:	VOORHOUT A 440 gedeeltelijk	10-9-2013
	Jacoba van Beierenweg VOORHOUT	16:30:08
Uw referentie:	30340072/mjo	
Toestandsdatum:	9-9-2013	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	VOORHOUT A 440 gedeeltelijk
Omschrijving kadastraal object:	TERREIN (GRASLAND)
Locatie:	Jacoba van Beierenweg VOORHOUT
Ontstaan op:	21-12-2010
Ontstaan uit:	VOORHOUT A 440

Publiekrechtelijke beperkingen

Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening
Ontleend aan: 30 datum in werking 7-10-2011
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Teylingen

Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
Ontleend aan: 25 datum in werking 11-2-2009
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Teylingen

Gerechtigde

EIGENDOM
Interprojecta Vastgoed Best B.V.
Graafsebaan 65
5248 JT ROSMALEN
Zetel: BEST

Recht ontleend aan: HYP4 59194/90 d.d. 3-12-2010
Eerst genoemde object in brondocument: VOORHOUT A 440

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:
HYP4 61970/12 d.d. 20-9-2012
REKTIFIKATIE VERZOCHT

Aantekening recht

VERKREGEN TEN BEHOEVE VAN COMMANDITAIRE VENNOOTSCHAP
Betrokken persoon:
Terra Ontwikkeling C.V.
Graafsebaan 65
5248 JT ROSMALEN
Zetel: ROSMALEN
Ontleend aan: HYP4 59194/90 d.d. 3-12-2010

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

Betreft:	VOORHOUT A 441 gedeeltelijk	10-9-2013
	Jacoba van Beierenweg VOORHOUT	16:30:53
Uw referentie:	30340072/mjo	
Toestandsdatum:	9-9-2013	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	VOORHOUT A 441 gedeeltelijk
Omschrijving kadastraal object:	TERREIN (GRASLAND)
Locatie:	Jacoba van Beierenweg VOORHOUT
Ontstaan op:	21-12-2010
Ontstaan uit:	VOORHOUT A 441

Publiekrechtelijke beperkingen

Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening
Ontleend aan: 30 datum in werking 7-10-2011
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Teylingen

Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
Ontleend aan: 25 datum in werking 11-2-2009
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Teylingen

Gerechtigde

EIGENDOM
Interprojecta Vastgoed Best B.V.
Graafsebaan 65
5248 JT ROSMALEN
Zetel: BEST

Recht ontleend aan: HYP4 59194/90 d.d. 3-12-2010
Eerst genoemde object in brondocument: VOORHOUT A 441

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:
HYP4 61970/12 d.d. 20-9-2012
REKTIFIKATIE VERZOCHT

Aantekening recht

VERKREGEN TEN BEHOEVE VAN COMMANDITAIRE VENNOOTSCHAP
Betrokken persoon:
Terra Ontwikkeling C.V.
Graafsebaan 65
5248 JT ROSMALEN
Zetel: ROSMALEN
Ontleend aan: HYP4 59194/90 d.d. 3-12-2010

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

Betreft:	VOORHOUT A 446	10-9-2013
	Jacoba van Beierenweg VOORHOUT	16:45:17
Uw referentie:	30340072/mjo	
Toestandsdatum:	9-9-2013	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	VOORHOUT A 446	
Grootte:	76 a 90 ca	
Coördinaten:	93431-472179	
Omschrijving kadastraal object:	TERREIN (GRASLAND)	
Locatie:	Jacoba van Beierenweg VOORHOUT	
Koopsom:	€ 1.815.121	Jaar: 2010
(Met meer onroerend goed verkregen)		
Ontstaan op:	14-9-1987	

Publiekrechtelijke beperkingen

Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening
Ontleend aan: 30 datum in werking 7-10-2011
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Teylingen

Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
Ontleend aan: 25 datum in werking 11-2-2009
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Teylingen

Gerechtigde

EIGENDOM
Interprojecta Vastgoed Best B.V.
Graafsebaan 65
5248 JT ROSMALEN
Zetel: BEST

Recht ontleend aan: HYP4 59194/90 d.d. 3-12-2010
Eerst genoemde object in brondocument: VOORHOUT A 446

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:
HYP4 61970/12 d.d. 20-9-2012
REKTIFIKATIE VERZOCHT

Aantekening recht

VERKREGEN TEN BEHOEVE VAN COMMANDITAIRE VENNOOTSCHAP
Betrokken persoon:
Terra Ontwikkeling C.V.
Graafsebaan 65
5248 JT ROSMALEN
Zetel: ROSMALEN
Ontleend aan: HYP4 59194/90 d.d. 3-12-2010

Kadaster

Betreft:	VOORHOUT A 446	10-9-2013
	Jacoba van Beierenweg VOORHOUT	16:45:17
Uw referentie:	30340072/mjo	
Toestandsdatum:	9-9-2013	

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

Betreft:	VOORHOUT A 447 gedeeltelijk	10-9-2013
	Jacoba van Beierenweg VOORHOUT	16:45:59
Uw referentie:	30340072/mjo	
Toestandsdatum:	9-9-2013	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	VOORHOUT A 447 gedeeltelijk
Omschrijving kadastraal object:	TERREIN (GRASLAND)
Locatie:	Jacoba van Beierenweg VOORHOUT
Ontstaan op:	21-12-2010
Ontstaan uit:	VOORHOUT A 447 gedeeltelijk

Publiekrechtelijke beperkingen

Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening
Ontleend aan: 30 datum in werking 7-10-2011
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Teylingen

Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
Ontleend aan: 25 datum in werking 11-2-2009
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Teylingen

Gerechtigde

EIGENDOM
Interprojecta Vastgoed Best B.V.
Graafsebaan 65
5248 JT ROSMALEN
Zetel: BEST

Recht ontleend aan: HYP4 59194/90 d.d. 3-12-2010
Eerst genoemde object in brondocument: VOORHOUT A 447

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:
HYP4 61970/12 d.d. 20-9-2012
REKTIFIKATIE VERZOCHT

Aantekening recht

VERKREGEN TEN BEHOEVE VAN COMMANDITAIRE VENNOOTSCHAP
Betrokken persoon:
Terra Ontwikkeling C.V.
Graafsebaan 65
5248 JT ROSMALEN
Zetel: ROSMALEN
Ontleend aan: HYP4 59194/90 d.d. 3-12-2010

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

Betreft:	VOORHOUT A 448	10-9-2013
	Jacoba van Beierenweg VOORHOUT	16:46:29
Uw referentie:	30340072/mjo	
Toestandsdatum:	9-9-2013	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	VOORHOUT A 448	
Grootte:	1 ha 3 a 90 ca	
Coördinaten:	93496-472022	
Omschrijving kadastraal object:	TERREIN (GRASLAND)	
Locatie:	Jacoba van Beierenweg VOORHOUT	
Koopsom:	€ 1.815.121	Jaar: 2010
(Met meer onroerend goed verkregen)		
Ontstaan op:	14-9-1987	

Publiekrechtelijke beperkingen

Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening
Ontleend aan: 30 datum in werking 7-10-2011
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Teylingen

Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
Ontleend aan: 25 datum in werking 11-2-2009
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Teylingen

Gerechtigde

EIGENDOM
Interprojecta Vastgoed Best B.V.
Graafsebaan 65
5248 JT ROSMALEN
Zetel: BEST

Recht ontleend aan: HYP4 59194/90 d.d. 3-12-2010
Eerst genoemde object in brondocument: VOORHOUT A 448

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:
HYP4 61970/12 d.d. 20-9-2012
REKTIFIKATIE VERZOCHT

Aantekening recht

VERKREGEN TEN BEHOEVE VAN COMMANDITAIRE VENNOOTSCHAP
Betrokken persoon:
Terra Ontwikkeling C.V.
Graafsebaan 65
5248 JT ROSMALEN
Zetel: ROSMALEN
Ontleend aan: HYP4 59194/90 d.d. 3-12-2010

Kadaster

Betreft:	VOORHOUT A 448	10-9-2013
	Jacoba van Beierenweg VOORHOUT	16:46:29
Uw referentie:	30340072/mjo	
Toestandsdatum:	9-9-2013	

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

Betreft:	VOORHOUT A 452	10-9-2013
	Jacoba van Beierenweg VOORHOUT	16:46:43
Uw referentie:	30340072/mjo	
Toestandsdatum:	9-9-2013	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	VOORHOUT A 452	
Grootte:	1 ha 2 a 60 ca	
Coördinaten:	93462-471979	
Omschrijving kadastraal object:	TERREIN (GRASLAND)	
Locatie:	Jacoba van Beierenweg VOORHOUT	
Koopsom:	€ 1.815.121	Jaar: 2010
(Met meer onroerend goed verkregen)		
Ontstaan op:	14-9-1987	

Publiekrechtelijke beperkingen

Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening
Ontleend aan: 30 datum in werking 7-10-2011
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Teylingen

Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
Ontleend aan: 25 datum in werking 11-2-2009
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Teylingen

Gerechtigde

EIGENDOM
Interprojecta Vastgoed Best B.V.
Graafsebaan 65
5248 JT ROSMALEN
Zetel: BEST

Recht ontleend aan: HYP4 59194/90 d.d. 3-12-2010
Eerst genoemde object in brondocument: VOORHOUT A 452

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:
HYP4 61970/12 d.d. 20-9-2012
REKTIFIKATIE VERZOCHT

Aantekening recht

VERKREGEN TEN BEHOEVE VAN COMMANDITAIRE VENNOOTSCHAP
Betrokken persoon:
Terra Ontwikkeling C.V.
Graafsebaan 65
5248 JT ROSMALEN
Zetel: ROSMALEN
Ontleend aan: HYP4 59194/90 d.d. 3-12-2010

Kadaster

Betreft:	VOORHOUT A 452	10-9-2013
	Jacoba van Beierenweg VOORHOUT	16:46:43
Uw referentie:	30340072/mjo	
Toestandsdatum:	9-9-2013	

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

Betreft:	VOORHOUT A 458 gedeeltelijk	10-9-2013
	Jacoba van Beierenweg VOORHOUT	16:47:19
Uw referentie:	30340072/mjo	
Toestandsdatum:	9-9-2013	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	VOORHOUT A 458 gedeeltelijk
Omschrijving kadastraal object:	TERREIN (GRASLAND)
Locatie:	Jacoba van Beierenweg VOORHOUT
Ontstaan op:	21-12-2010
Ontstaan uit:	VOORHOUT A 458

Publiekrechtelijke beperkingen

Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening
Ontleend aan: 30 datum in werking 7-10-2011
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Teylingen

Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
Ontleend aan: 25 datum in werking 11-2-2009
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Teylingen

Gerechtigde

EIGENDOM
Interprojecta Vastgoed Best B.V.
Graafsebaan 65
5248 JT ROSMALEN
Zetel: BEST

Recht ontleend aan: HYP4 54937/12 d.d. 27-6-2008
Eerst genoemde object in brondocument: VOORHOUT A 458

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:
HYP4 61970/12 d.d. 20-9-2012
REKTIFIKATIE VERZOCHT

Aantekening recht

VERKREGEN TEN BEHOEVE VAN COMMANDITAIRE VENNOOTSCHAP
Betrokken persoon:
Terra Ontwikkeling C.V.
Graafsebaan 65
5248 JT ROSMALEN
Zetel: ROSMALEN
Ontleend aan: HYP4 54937/12 d.d. 27-6-2008

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

Betreft:	VOORHOUT A 787 gedeeltelijk	10-9-2013
	Jacoba van Beierenweg VOORHOUT	16:47:55
Uw referentie:	30340072/mjo	
Toestandsdatum:	9-9-2013	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	VOORHOUT A 787 gedeeltelijk
Omschrijving kadastraal object:	TERREIN (GRASLAND)
Locatie:	Jacoba van Beierenweg VOORHOUT
Ontstaan op:	21-12-2010
Ontstaan uit:	VOORHOUT A 787

Publiekrechtelijke beperkingen

Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening
Ontleend aan: 30 datum in werking 7-10-2011
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Teylingen

Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
Ontleend aan: 25 datum in werking 11-2-2009
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Teylingen

Gerechtigde

EIGENDOM
Interprojecta Vastgoed Best B.V.
Graafsebaan 65
5248 JT ROSMALEN
Zetel: BEST

Recht ontleend aan: HYP4 54937/12 d.d. 27-6-2008
Eerst genoemde object in brondocument: VOORHOUT A 787

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:
HYP4 61970/12 d.d. 20-9-2012
REKTIFIKATIE VERZOCHT

Aantekening recht

VERKREGEN TEN BEHOEVE VAN COMMANDITAIRE VENNOOTSCHAP
Betrokken persoon:
Terra Ontwikkeling C.V.
Graafsebaan 65
5248 JT ROSMALEN
Zetel: ROSMALEN
Ontleend aan: HYP4 54937/12 d.d. 27-6-2008

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

Betreft:	VOORHOUT A 791 gedeeltelijk	10-9-2013
	Jacoba van Beierenweg VOORHOUT	16:48:31
Uw referentie:	30340072/mjo	
Toestandsdatum:	9-9-2013	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	VOORHOUT A 791 gedeeltelijk
Omschrijving kadastraal object:	ERF - TUIN
Locatie:	Jacoba van Beierenweg VOORHOUT
Ontstaan op:	21-12-2010
Ontstaan uit:	VOORHOUT A 791

Publiekrechtelijke beperkingen

Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening
Ontleend aan: 30 datum in werking 7-10-2011
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Teylingen

Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
Ontleend aan: 25 datum in werking 11-2-2009
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Teylingen

Gerechtigde

EIGENDOM
Interprojecta Vastgoed Best B.V.
Graafsebaan 65
5248 JT ROSMALEN
Zetel: BEST

Recht ontleend aan: HYP4 54937/12 d.d. 27-6-2008
Eerst genoemde object in brondocument: VOORHOUT A 791

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:
HYP4 61970/12 d.d. 20-9-2012
REKTIFIKATIE VERZOCHT

Aantekening recht

VERKREGEN TEN BEHOEVE VAN COMMANDITAIRE VENNOOTSCHAP
Betrokken persoon:
Terra Ontwikkeling C.V.
Graafsebaan 65
5248 JT ROSMALEN
Zetel: ROSMALEN
Ontleend aan: HYP4 54937/12 d.d. 27-6-2008

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

Betreft:	VOORHOUT A 792	10-9-2013
	Jacoba van Beierenweg VOORHOUT	16:48:49
Uw referentie:	30340072/mjo	
Toestandsdatum:	9-9-2013	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	VOORHOUT A 792	
Grootte:	43 a 20 ca	
Coördinaten:	93259-471897	
Omschrijving kadastraal object:	TERREIN (GRASLAND)	
Locatie:	Jacoba van Beierenweg VOORHOUT	
Koopsom:	€ 628.790	Jaar: 2002
(Met meer onroerend goed verkregen)		
Ontstaan op:	29-9-1987	

Publiekrechtelijke beperkingen

Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening
Ontleend aan: 30 datum in werking 7-10-2011
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Teylingen

Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
Ontleend aan: 25 datum in werking 11-2-2009
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Teylingen

Gerechtigde

EIGENDOM
Interprojecta Vastgoed Best B.V.
Graafsebaan 65
5248 JT ROSMALEN
Zetel: BEST

Recht ontleend aan: HYP4 54937/12 d.d. 27-6-2008
Eerst genoemde object in brondocument: VOORHOUT A 792

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:
HYP4 61970/12 d.d. 20-9-2012
REKTIFIKATIE VERZOCHT

Aantekening recht

VERKREGEN TEN BEHOEVE VAN COMMANDITAIRE VENNOOTSCHAP
Betrokken persoon:
Terra Ontwikkeling C.V.
Graafsebaan 65
5248 JT ROSMALEN
Zetel: ROSMALEN
Ontleend aan: HYP4 54937/12 d.d. 27-6-2008

Kadaster

Betreft:	VOORHOUT A 792	10-9-2013
	Jacoba van Beierenweg VOORHOUT	16:48:49
Uw referentie:	30340072/mjo	
Toestandsdatum:	9-9-2013	

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

Betreft:	VOORHOUT A 802	10-9-2013
	Jacoba van Beierenweg VOORHOUT	16:49:03
Uw referentie:	30340072/mjo	
Toestandsdatum:	9-9-2013	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	VOORHOUT A 802	
Grootte:	86 a 20 ca	
Coördinaten:	93352-472123	
Omschrijving kadastraal object:	TERREIN (GRASLAND)	
Locatie:	Jacoba van Beierenweg VOORHOUT	
Koopsom:	€ 1.815.121	Jaar: 2010
(Met meer onroerend goed verkregen)		
Ontstaan op:	14-9-1987	

Publiekrechtelijke beperkingen

Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening
Ontleend aan: 30 datum in werking 7-10-2011
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Teylingen

Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
Ontleend aan: 25 datum in werking 11-2-2009
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Teylingen

Gerechtigde

EIGENDOM
Interprojecta Vastgoed Best B.V.
Graafsebaan 65
5248 JT ROSMALEN
Zetel: BEST

Recht ontleend aan: HYP4 59194/90 d.d. 3-12-2010
Eerst genoemde object in brondocument: VOORHOUT A 802

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:
HYP4 61970/12 d.d. 20-9-2012
REKTIFIKATIE VERZOCHT

Aantekening recht

VERKREGEN TEN BEHOEVE VAN COMMANDITAIRE VENNOOTSCHAP
Betrokken persoon:
Terra Ontwikkeling C.V.
Graafsebaan 65
5248 JT ROSMALEN
Zetel: ROSMALEN
Ontleend aan: HYP4 59194/90 d.d. 3-12-2010

Kadaster

Betreft:	VOORHOUT A 802	10-9-2013
	Jacoba van Beierenweg VOORHOUT	16:49:03
Uw referentie:	30340072/mjo	
Toestandsdatum:	9-9-2013	

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

Betreft:	VOORHOUT A 805	10-9-2013
	Jacoba van Beierenweg VOORHOUT	16:49:19
Uw referentie:	30340072/mjo	
Toestandsdatum:	9-9-2013	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	VOORHOUT A 805	
Grootte:	54 a 90 ca	
Coördinaten:	93368-472166	
Omschrijving kadastraal object:	TERREIN (GRASLAND)	
Locatie:	Jacoba van Beierenweg VOORHOUT	
Koopsom:	€ 1.815.121	Jaar: 2010
(Met meer onroerend goed verkregen)		
Ontstaan op:	14-9-1987	

Publiekrechtelijke beperkingen

Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening
Ontleend aan: 30 datum in werking 7-10-2011
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Teylingen

Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
Ontleend aan: 25 datum in werking 11-2-2009
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Teylingen

Gerechtigde

EIGENDOM
Interprojecta Vastgoed Best B.V.
Graafsebaan 65
5248 JT ROSMALEN
Zetel: BEST

Recht ontleend aan: HYP4 59194/90 d.d. 3-12-2010
Eerst genoemde object in brondocument: VOORHOUT A 805

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:
HYP4 61970/12 d.d. 20-9-2012
REKTIFIKATIE VERZOCHT

Aantekening recht

VERKREGEN TEN BEHOEVE VAN COMMANDITAIRE VENNOOTSCHAP
Betrokken persoon:
Terra Ontwikkeling C.V.
Graafsebaan 65
5248 JT ROSMALEN
Zetel: ROSMALEN
Ontleend aan: HYP4 59194/90 d.d. 3-12-2010

Kadaster

Betreft:	VOORHOUT A 805	10-9-2013
	Jacoba van Beierenweg VOORHOUT	16:49:19
Uw referentie:	30340072/mjo	
Toestandsdatum:	9-9-2013	

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

Betreft:	VOORHOUT A 807	10-9-2013
	Jacoba van Beierenweg VOORHOUT	16:49:34
Uw referentie:	30340072/mjo	
Toestandsdatum:	9-9-2013	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	VOORHOUT A 807	
Grootte:	97 a 80 ca	
Coördinaten:	93430-472260	
Omschrijving kadastraal object:	TERREIN (GRASLAND)	
Locatie:	Jacoba van Beierenweg VOORHOUT	
Koopsom:	€ 1.815.121	Jaar: 2010
(Met meer onroerend goed verkregen)		
Ontstaan op:	14-9-1987	

Publiekrechtelijke beperkingen

Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening
Ontleend aan: 30 datum in werking 7-10-2011
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Teylingen

Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
Ontleend aan: 25 datum in werking 11-2-2009
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Teylingen

Gerechtigde

EIGENDOM
Interprojecta Vastgoed Best B.V.
Graafsebaan 65
5248 JT ROSMALEN
Zetel: BEST

Recht ontleend aan: HYP4 59194/90 d.d. 3-12-2010
Eerst genoemde object in brondocument: VOORHOUT A 807

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:
HYP4 61970/12 d.d. 20-9-2012
REKTIFIKATIE VERZOCHT

Aantekening recht

VERKREGEN TEN BEHOEVE VAN COMMANDITAIRE VENNOOTSCHAP
Betrokken persoon:
Terra Ontwikkeling C.V.
Graafsebaan 65
5248 JT ROSMALEN
Zetel: ROSMALEN
Ontleend aan: HYP4 59194/90 d.d. 3-12-2010

Kadaster

Betreft:	VOORHOUT A 807	10-9-2013
	Jacoba van Beierenweg VOORHOUT	16:49:34
Uw referentie:	30340072/mjo	
Toestandsdatum:	9-9-2013	

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

Betreft:	VOORHOUT A 808	10-9-2013
	Jacoba van Beierenweg VOORHOUT	16:49:50
Uw referentie:	30340072/mjo	
Toestandsdatum:	9-9-2013	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	VOORHOUT A 808	
Grootte:	1 ha 10 a 10 ca	
Coördinaten:	93457-472299	
Omschrijving kadastraal object:	TERREIN (GRASLAND)	
Locatie:	Jacoba van Beierenweg VOORHOUT	
Koopsom:	€ 1.815.121	Jaar: 2010
(Met meer onroerend goed verkregen)		
Ontstaan op:	14-9-1987	

Publiekrechtelijke beperkingen

Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
Ontleend aan: 25 datum in werking 11-2-2009
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Teylingen

Gerechtigde

EIGENDOM
Interprojecta Vastgoed Best B.V.
Graafsebaan 65
5248 JT ROSMALEN
Zetel: BEST

Recht ontleend aan: HYP4 59194/90 d.d. 3-12-2010
Eerst genoemde object in brondocument: VOORHOUT A 808

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:
HYP4 61970/12 d.d. 20-9-2012
REKTIFIKATIE VERZOCHT

Aantekening recht

VERKREGEN TEN BEHOEVE VAN COMMANDITAIRE VENNOOTSCHAP
Betrokken persoon:
Terra Ontwikkeling C.V.
Graafsebaan 65
5248 JT ROSMALEN
Zetel: ROSMALEN
Ontleend aan: HYP4 59194/90 d.d. 3-12-2010

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

Betreft:	VOORHOUT A 1138 gedeeltelijk	10-9-2013
	Jacoba van Beierenweg VOORHOUT	16:50:24
Uw referentie:	30340072/mjo	
Toestandsdatum:	9-9-2013	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	VOORHOUT A 1138 gedeeltelijk
Omschrijving kadastraal object:	TERREIN (GRASLAND)
Locatie:	Jacoba van Beierenweg VOORHOUT
Ontstaan op:	21-12-2010
Ontstaan uit:	VOORHOUT A 1138 gedeeltelijk

Publiekrechtelijke beperkingen

Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening
Ontleend aan: 30 datum in werking 7-10-2011
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Teylingen

Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
Ontleend aan: 27 datum in werking 11-2-2009
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Teylingen

Gerechtigde

EIGENDOM
Interprojecta Vastgoed Best B.V.
Graafsebaan 65
5248 JT ROSMALEN
Zetel: BEST

Recht ontleend aan: HYP4 59194/90 d.d. 3-12-2010
Eerst genoemde object in brondocument: VOORHOUT A 1138

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:
HYP4 61970/12 d.d. 20-9-2012
REKTIFIKATIE VERZOCHT

Aantekening recht

VERKREGEN TEN BEHOEVE VAN COMMANDITAIRE VENNOOTSCHAP
Betrokken persoon:
Terra Ontwikkeling C.V.
Graafsebaan 65
5248 JT ROSMALEN
Zetel: ROSMALEN
Ontleend aan: HYP4 59194/90 d.d. 3-12-2010

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

Betreft:	VOORHOUT A 3813 gedeeltelijk Boekhorstlaan VOORHOUT	10-9-2013 16:51:17
Uw referentie:	30340072/mjo	
Toestandsdatum:	9-9-2013	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	VOORHOUT A 3813 gedeeltelijk
Omschrijving kadastraal object:	TERREIN (TEELT - KWEEK)
Locatie:	Boekhorstlaan VOORHOUT
Ontstaan op:	21-12-2010
Ontstaan uit:	VOORHOUT A 3813 gedeeltelijk

Publiekrechtelijke beperkingen

Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening
Ontleend aan: 30 datum in werking 7-10-2011
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Teylingen

Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
Ontleend aan: 25 datum in werking 11-2-2009
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Teylingen

Gerechtigde

EIGENDOM
Interprojecta Vastgoed Best B.V.
Graafsebaan 65
5248 JT ROSMALEN
Zetel: BEST

Recht ontleend aan: HYP4 54937/12 d.d. 27-6-2008
Eerst genoemde object in brondocument: VOORHOUT A 3813

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:
HYP4 61970/12 d.d. 20-9-2012
REKTIFIKATIE VERZOCHT

Aantekening recht

VERKREGEN TEN BEHOEVE VAN COMMANDITAIRE VENNOOTSCHAP
Betrokken persoon:
Terra Ontwikkeling C.V.
Graafsebaan 65
5248 JT ROSMALEN
Zetel: ROSMALEN
Ontleend aan: HYP4 54937/12 d.d. 27-6-2008

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

Betreft:	VOORHOUT A 4932 gedeeltelijk	10-9-2013
	Jacoba van Beierenweg VOORHOUT	16:52:15
Uw referentie:	30340072/mjo	
Toestandsdatum:	9-9-2013	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	VOORHOUT A 4932 gedeeltelijk
Omschrijving kadastraal object:	ERF - TUIN
Locatie:	Jacoba van Beierenweg VOORHOUT
Ontstaan op:	21-12-2010
Ontstaan uit:	VOORHOUT A 4932

Publiekrechtelijke beperkingen

Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening
Ontleend aan: 30 datum in werking 7-10-2011
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Teylingen

Gerechtigde

EIGENDOM
Interprojecta Vastgoed Best B.V.
Graafsebaan 65
5248 JT ROSMALEN
Zetel: BEST

Recht ontleend aan: HYP4 54937/12 d.d. 27-6-2008
Eerst genoemde object in brondocument: VOORHOUT A 4932

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:
HYP4 61970/12 d.d. 20-9-2012
REKTIFIKATIE VERZOCHT

Aantekening recht

VERKREGEN TEN BEHOEVE VAN COMMANDITAIRE VENNOOTSCHAP
Betrokken persoon:
Terra Ontwikkeling C.V.
Graafsebaan 65
5248 JT ROSMALEN
Zetel: ROSMALEN
Ontleend aan: HYP4 54937/12 d.d. 27-6-2008

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

Betreft:	VOORHOUT A 4934 gedeeltelijk	10-9-2013
	Jacoba van Beierenweg VOORHOUT	16:52:53
Uw referentie:	30340072/mjo	
Toestandsdatum:	9-9-2013	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	VOORHOUT A 4934 gedeeltelijk
Omschrijving kadastraal object:	ERF - TUIN
Locatie:	Jacoba van Beierenweg VOORHOUT
Ontstaan op:	21-12-2010
Ontstaan uit:	VOORHOUT A 4934

Publiekrechtelijke beperkingen

Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening
Ontleend aan: 30 datum in werking 7-10-2011
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Teylingen

Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
Ontleend aan: 25 datum in werking 11-2-2009
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Teylingen

Gerechtigde

EIGENDOM
Interprojecta Vastgoed Best B.V.
Graafsebaan 65
5248 JT ROSMALEN
Zetel: BEST

Recht ontleend aan: HYP4 54937/12 d.d. 27-6-2008
Eerst genoemde object in brondocument: VOORHOUT A 4934

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:
HYP4 61970/12 d.d. 20-9-2012
REKTIFIKATIE VERZOCHT

Aantekening recht

VERKREGEN TEN BEHOEVE VAN COMMANDITAIRE VENNOOTSCHAP
Betrokken persoon:
Terra Ontwikkeling C.V.
Graafsebaan 65
5248 JT ROSMALEN
Zetel: ROSMALEN
Ontleend aan: HYP4 54937/12 d.d. 27-6-2008

Kadaster

Betreft: VOORHOUT A 4934 gedeeltelijk 10-9-2013
Jacoba van Beierenweg VOORHOUT 16:52:53
Uw referentie: 30340072/mjo
Toestandsdatum: 9-9-2013

Gerechtigde

OPSTALRECHT NUTSVOORZIENINGEN OP GEDEELTE VAN PERCEEL

Liander Infra West N.V.
Utrechtseweg 68
6812 AH ARNHEM
Postadres: Postbus: 50
6920 AB DUIVEN
Zetel: AMSTERDAM

Recht ontleend aan: HYP4 62909/124 d.d. 27-5-2013

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

Betreft:	VOORHOUT A 4945 gedeeltelijk Componistenlaan VOORHOUT	10-9-2013 16:53:59
Uw referentie:	30340072/mjo	
Toestandsdatum:	9-9-2013	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	VOORHOUT A 4945 gedeeltelijk
Omschrijving kadastraal object:	TERREIN (NATUUR)
Locatie:	Componistenlaan VOORHOUT
Ontstaan op:	21-12-2010
Ontstaan uit:	VOORHOUT A 4945

Publiekrechtelijke beperkingen

Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening
Ontleend aan: 30 datum in werking 7-10-2011
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Teylingen

Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
Ontleend aan: 25 datum in werking 11-2-2009
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Teylingen

Gerechtigde

EIGENDOM
Interprojecta Vastgoed Best B.V.
Graafsebaan 65
5248 JT ROSMALEN
Zetel: BEST

Recht ontleend aan: HYP4 54937/12 d.d. 27-6-2008
Eerst genoemde object in brondocument: VOORHOUT A 4945

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:
HYP4 61970/12 d.d. 20-9-2012
REKTIFIKATIE VERZOCHT

Aantekening recht

VERKREGEN TEN BEHOEVE VAN COMMANDITAIRE VENNOOTSCHAP
Betrokken persoon:
Terra Ontwikkeling C.V.
Graafsebaan 65
5248 JT ROSMALEN
Zetel: ROSMALEN
Ontleend aan: HYP4 54937/12 d.d. 27-6-2008

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

Betreft:	VOORHOUT A 4946 gedeeltelijk Componistenlaan VOORHOUT	10-9-2013 16:54:40
Uw referentie:	30340072/mjo	
Toestandsdatum:	9-9-2013	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	VOORHOUT A 4946 gedeeltelijk
Omschrijving kadastraal object:	TERREIN (NATUUR)
Locatie:	Componistenlaan VOORHOUT
Ontstaan op:	21-12-2010
Ontstaan uit:	VOORHOUT A 4946

Publiekrechtelijke beperkingen

Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening
Ontleend aan: 30 datum in werking 7-10-2011
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Teylingen

Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
Ontleend aan: 25 datum in werking 11-2-2009
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Teylingen

Gerechtigde

EIGENDOM
Interprojecta Vastgoed Best B.V.
Graafsebaan 65
5248 JT ROSMALEN
Zetel: BEST

Recht ontleend aan: HYP4 54937/12 d.d. 27-6-2008
Eerst genoemde object in brondocument: VOORHOUT A 4946

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:
HYP4 61970/12 d.d. 20-9-2012
REKTIFIKATIE VERZOCHT

Aantekening recht

VERKREGEN TEN BEHOEVE VAN COMMANDITAIRE VENNOOTSCHAP
Betrokken persoon:
Terra Ontwikkeling C.V.
Graafsebaan 65
5248 JT ROSMALEN
Zetel: ROSMALEN
Ontleend aan: HYP4 54937/12 d.d. 27-6-2008

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

Betreft:	VOORHOUT A 4947	10-9-2013
	Componistenlaan VOORHOUT	16:55:02
Uw referentie:	30340072/mjo	
Toestandsdatum:	9-9-2013	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	VOORHOUT A 4947
Grootte:	3 a 40 ca
Coördinaten:	93347-471640
Omschrijving kadastraal object:	PARKEN - PLANTSOENEN
Locatie:	Componistenlaan VOORHOUT
Ontstaan op:	28-5-2003
Ontstaan uit:	VOORHOUT A 3848 gedeeltelijk

Publiekrechtelijke beperkingen

Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening
Ontleend aan: 30 datum in werking 7-10-2011
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Teylingen

Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
Ontleend aan: 25 datum in werking 11-2-2009
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Teylingen

Gerechtigde

EIGENDOM
Interprojecta Vastgoed Best B.V.
Graafsebaan 65
5248 JT ROSMALEN
Zetel: BEST

Recht ontleend aan: HYP4 54937/12 d.d. 27-6-2008
Eerst genoemde object in brondocument: VOORHOUT A 4947

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:
HYP4 61970/12 d.d. 20-9-2012
REKTIFIKATIE VERZOCHT

Aantekening recht

VERKREGEN TEN BEHOEVE VAN COMMANDITAIRE VENNOOTSCHAP
Betrokken persoon:
Terra Ontwikkeling C.V.
Graafsebaan 65
5248 JT ROSMALEN
Zetel: ROSMALEN
Ontleend aan: HYP4 54937/12 d.d. 27-6-2008

Kadaster

Betreft:	VOORHOUT A 4947	10-9-2013
	Componistenlaan VOORHOUT	16:55:02
Uw referentie:	30340072/mjo	
Toestandsdatum:	9-9-2013	

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

Betreft:	VOORHOUT A 4949 gedeeltelijk Componistenlaan VOORHOUT	10-9-2013 16:55:37
Uw referentie:	30340072/mjo	
Toestandsdatum:	9-9-2013	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	VOORHOUT A 4949 gedeeltelijk
Omschrijving kadastraal object:	TERREIN (GRASLAND)
Locatie:	Componistenlaan VOORHOUT
Ontstaan op:	21-12-2010
Ontstaan uit:	VOORHOUT A 4949

Publiekrechtelijke beperkingen

Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening
Ontleend aan: 30 datum in werking 7-10-2011
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Teylingen

Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
Ontleend aan: 25 datum in werking 11-2-2009
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Teylingen

Gerechtigde

EIGENDOM
Interprojecta Vastgoed Best B.V.
Graafsebaan 65
5248 JT ROSMALEN
Zetel: BEST

Recht ontleend aan: HYP4 54937/12 d.d. 27-6-2008
Eerst genoemde object in brondocument: VOORHOUT A 4949

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:
HYP4 61970/12 d.d. 20-9-2012
REKTIFIKATIE VERZOCHT

Aantekening recht

VERKREGEN TEN BEHOEVE VAN COMMANDITAIRE VENNOOTSCHAP
Betrokken persoon:
Terra Ontwikkeling C.V.
Graafsebaan 65
5248 JT ROSMALEN
Zetel: ROSMALEN
Ontleend aan: HYP4 54937/12 d.d. 27-6-2008

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

Betreft: VOORHOUT A 5084 gedeeltelijk 10-9-2013 16:57:06

Uw referentie: 30340072/mjo
Toestandsdatum: 9-9-2013

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: VOORHOUT A 5084 gedeeltelijk
Omschrijving kadastraal object: WEGEN
Koopsom: € 2.792.899 Jaar: 2010
(Met meer onroerend goed verkregen)
Ontstaan op: 21-12-2010

Ontstaan uit: VOORHOUT A 5084

Publiekrechtelijke beperkingen

Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening
Ontleend aan: 30 datum in werking 7-10-2011
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Teylingen

Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
Ontleend aan: 25 datum in werking 11-2-2009
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Teylingen

Gerechtigde

EIGENDOM
Gemeente Teylingen
Raadhuisplein 1
2215 MA VOORHOUT
Postadres: Postbus: 149
2215 ZJ VOORHOUT
Zetel: VOORHOUT

Recht ontleend aan: HYP4 59082/179 d.d. 21-12-2010
Eerst genoemde object in brondocument: VOORHOUT A 5084 gedeeltelijk

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

HYP4 55285/18 d.d. 22-8-2008
NAAMSWIJZIGING

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

Betreft:	VOORHOUT A 5174 gedeeltelijk Mozartlaan VOORHOUT	10-9-2013 16:58:00
Uw referentie:	30340072/mjo	
Toestandsdatum:	9-9-2013	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	VOORHOUT A 5174 gedeeltelijk
Omschrijving kadastraal object:	ERF - TUIN
Locatie:	Mozartlaan VOORHOUT
Ontstaan op:	21-12-2010
Ontstaan uit:	VOORHOUT A 5174

Publiekrechtelijke beperkingen

Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening
Ontleend aan: 30 datum in werking 7-10-2011
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Teylingen

Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
Ontleend aan: 27 datum in werking 11-2-2009
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Teylingen

Gerechtigde

EIGENDOM
Interprojecta Vastgoed Best B.V.
Graafsebaan 65
5248 JT ROSMALEN
Zetel: BEST

Recht ontleend aan: HYP4 54937/12 d.d. 27-6-2008
Eerst genoemde object in brondocument: VOORHOUT A 5174

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:
HYP4 61970/12 d.d. 20-9-2012
REKTIFIKATIE VERZOCHT

Aantekening recht

VERKREGEN TEN BEHOEVE VAN COMMANDITAIRE VENNOOTSCHAP
Betrokken persoon:
Terra Ontwikkeling C.V.
Graafsebaan 65
5248 JT ROSMALEN
Zetel: ROSMALEN
Ontleend aan: HYP4 54937/12 d.d. 27-6-2008

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

Betreft:	VOORHOUT A 5281 gedeeltelijk	10-9-2013
	Jacoba van Beierenweg VOORHOUT	16:58:33
Uw referentie:	30340072/mjo	
Toestandsdatum:	9-9-2013	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: VOORHOUT A 5281 gedeeltelijk
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (GRASLAND)
Locatie: Jacoba van Beierenweg
VOORHOUT
Ontstaan op: 30-8-2011

Ontstaan uit: VOORHOUT A 5281

Aantekening kadastraal object

KWALITATIEVE VERBINTENIS
Ontleend aan: HYP4 13992/1 reeks ZOETERMEER
d.d. 24-7-1997

Publiekrechtelijke beperkingen

Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening
Ontleend aan: 30 datum in werking 7-10-2011
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Teylingen

Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
Ontleend aan: 25 datum in werking 11-2-2009
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Teylingen

Gerechtigde

EIGENDOM
Interprojecta Vastgoed Best B.V.
Graafsebaan 65
5248 JT ROSMALEN
Zetel: BEST

Recht ontleend aan: HYP4 59194/90 d.d. 3-12-2010
Eerst genoemde object in brondocument: VOORHOUT A 291 gedeeltelijk

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:
HYP4 61970/12 d.d. 20-9-2012
REKTIFIKATIE VERZOCHT

Aantekening recht

VERKREGEN TEN BEHOEVE VAN COMMANDITAIRE VENNOOTSCHAP
Betrokken persoon:
Terra Ontwikkeling C.V.
Graafsebaan 65
5248 JT ROSMALEN
Zetel: ROSMALEN
Ontleend aan: HYP4 59194/90 d.d. 3-12-2010

Kadaster

Betreft:	VOORHOUT A 5281 gedeeltelijk	10-9-2013
	Jacoba van Beierenweg VOORHOUT	16:58:33
Uw referentie:	30340072/mjo	
Toestandsdatum:	9-9-2013	

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

Betreft:	VOORHOUT A 4933 gedeeltelijk	10-9-2013
	bij Jacoba van Beierenweg 128 A VOORHOUT	16:59:14
Uw referentie:	30340072/mjo	
Toestandsdatum:	9-9-2013	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	VOORHOUT A 4933 gedeeltelijk
Grootte:	20 a 78 ca (geschat)
Omschrijving kadastraal object:	TERREIN (GRASLAND)
Locatie:	bij Jacoba van Beierenweg 128 A VOORHOUT
Ontstaan op:	2-2-2012
Ontstaan uit:	VOORHOUT A 4933

Publiekrechtelijke beperkingen

Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
Ontleend aan: 25 datum in werking 11-2-2009
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Teylingen

Gerechtigde

VRUCHTGEBRUIK

De heer Anthonie Jansze
Jacoba van Beierenweg 128 A
2215 KX VOORHOUT

Geboren op:	05-07-1929
Geboren te:	VOORHOUT

(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan:	HYP4 11359/35 reeks S-GRAVENHAGE
Eerst genoemde object in brondocument:	VOORHOUT A 4236 gedeeltelijk

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD
Betrokken persoon:
Mevrouw Jannetje de Wit
Jacoba van Beierenweg 128 A
2215 KX VOORHOUT

Geboren op:	21-02-1935
Geboren te:	LISSE
Overleden op:	02-12-1990
Ontleend aan:	BSA 505/11003 reeks ZOETERMEER d.d. 4-5-2005

RAADPLEEG BRONDOCUMENT
Ontleend aan: HYP4 11359/35 reeks S-GRAVENHAGE d.d.

Betreft: VOORHOUT A 4933 gedeeltelijk 10-9-2013
bij Jacoba van Beierenweg 128 A VOORHOUT 16:59:14
Uw referentie: 30340072/mjo
Toestandsdatum: 9-9-2013

Gerechtigde
1/5 **EIGENDOM BELAST MET VRUCHTGEBRUIK**

De heer Anthonie Jansze
Engelselaan 1 A
2215 RG VOORHOUT
Geboren op: 08-05-1964
Geboren te: VOORHOUT
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: HYP4 11359/35 reeks S-GRAVENHAGE
Eerst genoemde object in brondocument: VOORHOUT A 4236 gedeeltelijk

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD
Betrokken persoon:
Mevrouw Arianne Barbara Beelen
Engelselaan 1 A
2215 RG VOORHOUT
Geboren op: 02-07-1969
Geboren te: LISSE
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)
Ontleend aan: BSA 505/2002 reeks ZOETERMEER d.d. 28-4-2005

Gerechtigde
1/5 **EIGENDOM BELAST MET VRUCHTGEBRUIK**

Mevrouw Jannetje Neeltje Jansze
Calslaan 23
2804 RT GOUDA
Geboren op: 29-04-1960
Geboren te: VOORHOUT
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: HYP4 11359/35 reeks S-GRAVENHAGE
Eerst genoemde object in brondocument: VOORHOUT A 4236 gedeeltelijk

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD
Betrokken persoon:
De heer Priem
de Visserstraat 33
2805 SH GOUDA
Ontleend aan: BSA 506/3007 reeks ZOETERMEER d.d. 30-5-2005

Betreft: VOORHOUT A 4933 gedeeltelijk 10-9-2013
bij Jacoba van Beierenweg 128 A VOORHOUT 16:59:14
Uw referentie: 30340072/mjo
Toestandsdatum: 9-9-2013

Gerechtigde
1/5 **EIGENDOM BELAST MET VRUCHTGEBRUIK**

Mevrouw Henriëtte Geertruida Wilhelmina Jansze
Torkruidstraat 26
2165 VV LISSERBROEK
Geboren op: 09-07-1962
Geboren te: VOORHOUT
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: HYP4 11359/35 reeks S-GRAVENHAGE
Eerst genoemde object in brondocument: VOORHOUT A 4236 gedeeltelijk

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD
Betrokken persoon:
De heer Heije
Torkruidstraat 26
2165 VV LISSERBROEK
Ontleend aan: BSA 506/3004 reeks ZOETERMEER d.d. 30-5-2005

Gerechtigde
1/5 **EIGENDOM BELAST MET VRUCHTGEBRUIK**

De heer Willem Jansze
Lokaalspoor 21
6846 GN ARNHEM
Geboren op: 26-11-1966
Geboren te: VOORHOUT
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: HYP4 11359/35 reeks S-GRAVENHAGE
Eerst genoemde object in brondocument: VOORHOUT A 4236 gedeeltelijk

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD
Ontleend aan: BSA 506/9001 reeks ZOETERMEER d.d. 3-6-2005

Kadaster

Betreft:	VOORHOUT A 4933 gedeeltelijk bij Jacoba van Beierenweg 128 A VOORHOUT	10-9-2013 16:59:14
Uw referentie:	30340072/mjo	
Toestandsdatum:	9-9-2013	

Gerechtigde

1/5 **EIGENDOM BELAST MET VRUCHTGEBRUIK**

Mevrouw Marrigje Cornelia Agatha Jansze
Ir. Jakoba Mulderplein 160
1018 MZ AMSTERDAM

Geboren op:	26-08-1969
Geboren te:	VOORHOUT

(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan:	HYP4 11359/35 reeks S-GRAVENHAGE
Eerst genoemde object in brondocument:	VOORHOUT A 4236 gedeeltelijk

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT ONBEKEND

Ontleend aan:	BSA 506/3007 reeks ZOETERMEER d.d. 30-5-2005

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

Betreft:	VOORHOUT A 2692	10-9-2013
	Jacoba van Beierenweg 126 2215 KX VOORHOUT	17:00:59
Uw referentie:	30340072/mjo	
Toestandsdatum:	9-9-2013	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	VOORHOUT A 2692
Grootte:	1 ha 42 a 67 ca
Coördinaten:	93876-471830
Omschrijving kadastraal object:	WONEN TERREIN (GRASLAND)
Locatie:	Jacoba van Beierenweg 126 2215 KX VOORHOUT Jacoba van Beierenweg 128 2215 KX VOORHOUT
Ontstaan op:	14-9-1987

Aantekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN
Ontleend aan: ATG 75283 d.d. 13-9-2011

KWALITATIEVE VERBINTENIS
Ontleend aan: HYP4 13992/1 reeks ZOETERMEER
d.d. 24-7-1997

Publiekrechtelijke beperkingen

BESLUIT OP BASIS VAN MONUMENTENWET 1988
Betrokken bestuursorgaan: De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen)
Ontleend aan: HYP4 2229/43 reeks LEIDEN

Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening
Ontleend aan: 30 datum in werking 7-10-2011
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Teylingen

Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
Ontleend aan: 25 datum in werking 11-2-2009
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Teylingen

Kadaster

Betreft: VOORHOUT A 2692 10-9-2013
Jacoba van Beierenweg 126 2215 KX VOORHOUT 17:00:59
Uw referentie: 30340072/mjo
Toestandsdatum: 9-9-2013

Gerechtigde

EIGENDOM

De heer Henry Geertrudus Wilhelmus Jansze
Jacoba van Beierenweg 126
2215 KX VOORHOUT
Geboren op: 18-12-1938
Geboren te: VOORHOUT
Overleden op: 14-09-2012
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: HYP4 1837/42 reeks LEIDEN
Eerst genoemde object in brondocument: VOORHOUT A 2692

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD
Betrokken persoon:
Mevrouw Marrigje Hoogendoorn
Jacoba van Beierenweg 126
2215 KX VOORHOUT
Geboren op: 17-12-1941
Geboren te: KAMERIK
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)
Ontleend aan: BSA 505/2001 reeks ZOETERMEER d.d. 28-4-2005

Gerechtigde

OPSTALRECHT NUTSVOORZIENINGEN

Gemeente Teylingen
Raadhuisplein 1
2215 MA VOORHOUT
Postadres: Postbus: 149
2215 ZJ VOORHOUT
Zetel: VOORHOUT

Recht ontleend aan: HYP4 11699/9 reeks S-GRAVENHAGE

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

Betreft:	VOORHOUT A 5282	10-9-2013
	Jacoba van Beierenweg VOORHOUT	17:01:25
Uw referentie:	30340072/mjo	
Toestandsdatum:	9-9-2013	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	VOORHOUT A 5282
Grootte:	7 a 80 ca
Coördinaten:	93795-471860
Omschrijving kadastraal object:	TERREIN (GRASLAND)
Locatie:	Jacoba van Beierenweg VOORHOUT
Ontstaan op:	30-8-2011
Ontstaan uit:	VOORHOUT A 291 gedeeltelijk

Aantekening kadastraal object

KWALITATIEVE VERBINTENIS
Ontleend aan: HYP4 13992/1 reeks ZOETERMEER
d.d. 24-7-1997

Publiekrechtelijke beperkingen

Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening
Ontleend aan: 30 datum in werking 7-10-2011
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Teylingen

Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
Ontleend aan: 25 datum in werking 11-2-2009
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Teylingen

Gerechtigde

EIGENDOM

De heer Henry Geertrudus Wilhelmus Jansze
Jacoba van Beierenweg 126
2215 KX VOORHOUT

Geboren op:	18-12-1938
Geboren te:	VOORHOUT
Overleden op:	14-09-2012

(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan:	HYP4 1837/42 reeks LEIDEN
Eerst genoemde object in brondocument:	VOORHOUT A 291

Aantekening recht

KOOP OF VOOROVEREENKOMST TOT KOOP ZIE WET VOORK RECHT GEMTEN
Ontleend aan: HYP4 40088/21 reeks ZOETERMEER d.d. 28-2-2003

Kadaster

Betreft: VOORHOUT A 5282 10-9-2013
Jacoba van Beierenweg VOORHOUT 17:01:25
Uw referentie: 30340072/mjo
Toestandsdatum: 9-9-2013

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD
Betrokken persoon:
Mevrouw Marrigje Hoogendoorn
Jacoba van Beierenweg 126
2215 KX VOORHOUT
Geboren op: 17-12-1941
Geboren te: KAMERIK
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)
Ontleend aan: BSA 505/2001 reeks ZOETERMEER d.d. 28-4-2005

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

Betreft:	VOORHOUT A 5283	10-9-2013
	Jacoba van Beierenweg VOORHOUT	17:01:53
Uw referentie:	30340072/mjo	
Toestandsdatum:	9-9-2013	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	VOORHOUT A 5283
Grootte:	15 a
Coördinaten:	93866-471922
Omschrijving kadastraal object:	BEDRIJVIGHEID (AGRARISCH) TERREIN (GRASLAND)
Locatie:	Jacoba van Beierenweg VOORHOUT
Ontstaan op:	30-8-2011
Ontstaan uit:	VOORHOUT A 291 gedeeltelijk

Aantekening kadastraal object

KWALITATIEVE VERBINTENIS
Ontleend aan: HYP4 13992/1 reeks ZOETERMEER d.d. 24-7-1997

Publiekrechtelijke beperkingen

Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening
Ontleend aan: 30 datum in werking 7-10-2011
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Teylingen

Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
Ontleend aan: 25 datum in werking 11-2-2009
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Teylingen

Gerechtigde

EIGENDOM

De heer Henry Geertrudus Wilhelmus Jansze
Jacoba van Beierenweg 126
2215 KX VOORHOUT

Geboren op:	18-12-1938
Geboren te:	VOORHOUT
Overleden op:	14-09-2012

(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan:	HYP4 1837/42 reeks LEIDEN
Eerst genoemde object in brondocument:	VOORHOUT A 291

Aantekening recht

KOOP OF VOOROVEREENKOMST TOT KOOP ZIE WET VOORK RECHT GEMTEN
Ontleend aan: HYP4 40088/21 reeks ZOETERMEER d.d. 28-2-2003

Kadaster

Betreft: VOORHOUT A 5283 10-9-2013
Jacoba van Beierenweg VOORHOUT 17:01:53
Uw referentie: 30340072/mjo
Toestandsdatum: 9-9-2013

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD
Betrokken persoon:
Mevrouw Marrigje Hoogendoorn
Jacoba van Beierenweg 126
2215 KX VOORHOUT
Geboren op: 17-12-1941
Geboren te: KAMERIK
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)
Ontleend aan: BSA 505/2001 reeks ZOETERMEER d.d. 28-4-2005

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

Betreft:	VOORHOUT A 5148	10-9-2013
	bij Jacoba van Beierenweg 120 VOORHOUT	17:02:13
Uw referentie:	30340072/mjo	
Toestandsdatum:	9-9-2013	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	VOORHOUT A 5148
Grootte:	20 a 90 ca
Coördinaten:	93848-471720
Omschrijving kadastraal object:	BERGING-STALLING (GARAGE-SCHUUR) ERF - TUIN
Locatie:	bij Jacoba van Beierenweg 120 VOORHOUT
Ontstaan op:	25-6-2007
Ontstaan uit:	VOORHOUT A 4935 gedeeltelijk

Publiekrechtelijke beperkingen

Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening
Ontleend aan: 30 datum in werking 7-10-2011
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Teylingen

Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
Ontleend aan: 25 datum in werking 11-2-2009
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Teylingen

Gerechtigde

EIGENDOM
De heer Adriaan Jansze
Oude Herenweg 16 B
2215 RZ VOORHOUT
Geboren op: 18-02-1969
Geboren te: VOORHOUT
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan:	HYP4 17018/27 reeks ZOETERMEER d.d. 20-12-2000
Eerst genoemde object in brondocument:	VOORHOUT A 4845

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD
Betrokken persoon:
Mevrouw Anja Assies
Oude Herenweg 16 B
2215 RZ VOORHOUT
Geboren op: 12-05-1970
Geboren te: BEILEN
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)
Ontleend aan: BSA 506/3002 reeks ZOETERMEER d.d. 30-5-2005

Kadaster

Betreft:	VOORHOUT A 5148	10-9-2013
	bij Jacoba van Beierenweg 120 VOORHOUT	17:02:13
Uw referentie:	30340072/mjo	
Toestandsdatum:	9-9-2013	

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

Betreft: VOORHOUT A 797 10-9-2013 17:02:29

Uw referentie: 30340072/mjo
Toestandsdatum: 9-9-2013

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	VOORHOUT A 797	
Grootte:	70 a 20 ca	
Coördinaten:	93290-471958	
Omschrijving kadastraal object:	TERREIN (GRASLAND)	
Koopsom:	€ 2.054.501	Jaar: 1995
Oorspronkelijke koopsom is NLG	4.527.524	
(Met meer onroerend goed verkregen)		
Ontstaan op:	14-9-1987	

Publiekrechtelijke beperkingen

Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening
Ontleend aan: 30 datum in werking 7-10-2011
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Teylingen

Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
Ontleend aan: 25 datum in werking 11-2-2009
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Teylingen

Gerechtigde

EIGENDOM
Van der Hulst Bouwprojekten B.V.
Oranje Nassaulaan 3 C
2361 LA WARMOND
Zetel: LISSE

Recht ontleend aan:	HYP4 62053/55 d.d. 11-10-2012
Eerst genoemde object in brondocument:	VOORHOUT A 797
Recht ontleend aan:	HYP4 12217/35 reeks S-GRAVENHAGE
Eerst genoemde object in brondocument:	VOORHOUT A 797

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:
HYP4 62053/55 d.d. 11-10-2012
NAAMSWIJZIGING

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

Betreft: VOORHOUT A 798 10-9-2013 17:02:53

Uw referentie: 30340072/mjo
Toestandsdatum: 9-9-2013

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	VOORHOUT A 798	
Grootte:	82 a 10 ca	
Coördinaten:	93313-472021	
Omschrijving kadastraal object:	TERREIN (GRASLAND)	
Koopsom:	€ 2.054.501	Jaar: 1995
Oorspronkelijke koopsom is NLG	4.527.524	
(Met meer onroerend goed verkregen)		
Ontstaan op:	14-9-1987	

Publiekrechtelijke beperkingen

Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening
Ontleend aan: 30 datum in werking 7-10-2011
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Teylingen

Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
Ontleend aan: 25 datum in werking 11-2-2009
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Teylingen

Gerechtigde

EIGENDOM
Van der Hulst Bouwprojekten B.V.
Oranje Nassaulaan 3 C
2361 LA WARMOND
Zetel: LISSE

Recht ontleend aan:	HYP4 62053/55	d.d. 11-10-2012
Eerst genoemde object in brondocument:	VOORHOUT A 798	
Recht ontleend aan:	HYP4 12217/35 reeks S-GRAVENHAGE	
Eerst genoemde object in brondocument:	VOORHOUT A 798	

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:
HYP4 62053/55 d.d. 11-10-2012
NAAMSWIJZIGING

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

Betreft: VOORHOUT A 801 10-9-2013 17:03:18

Uw referentie: 30340072/mjo
Toestandsdatum: 9-9-2013

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	VOORHOUT A 801	
Grootte:	75 a 90 ca	
Coördinaten:	93331-472076	
Omschrijving kadastraal object:	TERREIN (GRASLAND)	
Koopsom:	€ 2.054.501	Jaar: 1995
Oorspronkelijke koopsom is NLG	4.527.524	
(Met meer onroerend goed verkregen)		
Ontstaan op:	14-9-1987	

Publiekrechtelijke beperkingen

Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening
Ontleend aan: 30 datum in werking 7-10-2011
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Teylingen

Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
Ontleend aan: 25 datum in werking 11-2-2009
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Teylingen

Gerechtigde

EIGENDOM
Van der Hulst Bouwprojekten B.V.
Oranje Nassaulaan 3 C
2361 LA WARMOND
Zetel: LISSE

Recht ontleend aan:	HYP4 62053/55 d.d. 11-10-2012
Eerst genoemde object in brondocument:	VOORHOUT A 801
Recht ontleend aan:	HYP4 12217/35 reeks S-GRAVENHAGE
Eerst genoemde object in brondocument:	VOORHOUT A 801

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:
HYP4 62053/55 d.d. 11-10-2012
NAAMSWIJZIGING

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

Betreft: VOORHOUT A 1137 10-9-2013 17:03:33

Uw referentie: 30340072/mjo
Toestandsdatum: 9-9-2013

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	VOORHOUT A 1137	
Grootte:	1 ha 29 a 70 ca	
Coördinaten:	93414-471916	
Omschrijving kadastraal object:	TERREIN (GRASLAND)	
Koopsom:	€ 2.054.501	Jaar: 1995
Oorspronkelijke koopsom is NLG	4.527.524	
(Met meer onroerend goed verkregen)		
Ontstaan op:	14-9-1987	

Publiekrechtelijke beperkingen

Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening
Ontleend aan: 30 datum in werking 7-10-2011
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Teylingen

Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
Ontleend aan: 25 datum in werking 11-2-2009
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Teylingen

Gerechtigde

EIGENDOM
Van der Hulst Bouwprojekten B.V.
Oranje Nassaulaan 3 C
2361 LA WARMOND
Zetel: LISSE

Recht ontleend aan:	HYP4 62053/55 d.d. 11-10-2012
Eerst genoemde object in brondocument:	VOORHOUT A 1137
Recht ontleend aan:	HYP4 12217/35 reeks S-GRAVENHAGE
Eerst genoemde object in brondocument:	VOORHOUT A 1137

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:
HYP4 62053/55 d.d. 11-10-2012
NAAMSWIJZIGING

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

Betreft:	VOORHOUT A 2687	10-9-2013
	Jacoba van Beierenweg VOORHOUT	17:03:52
Uw referentie:	30340072/mjo	
Toestandsdatum:	9-9-2013	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	VOORHOUT A 2687	
Grootte:	5 a 51 ca	
Coördinaten:	93714-471642	
Omschrijving kadastraal object:	WEGEN	
Locatie:	Jacoba van Beierenweg VOORHOUT	
Koopsom:	€ 90.756	Jaar: 1996
Oorspronkelijke koopsom is NLG	200.000	
(Met meer onroerend goed verkregen)		
Ontstaan op:	14-9-1987	

Publiekrechtelijke beperkingen

Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening
Ontleend aan: 30 datum in werking 7-10-2011
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Teylingen

Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
Ontleend aan: 25 datum in werking 11-2-2009
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Teylingen

Gerechtigde

EIGENDOM
Van der Hulst Bouwprojekten B.V.
Oranje Nassaulaan 3 C
2361 LA WARMOND
Zetel: LISSE

Recht ontleend aan:	HYP4 62053/55 d.d. 11-10-2012
Eerst genoemde object in brondocument:	VOORHOUT A 2687
Recht ontleend aan:	HYP4 12540/30 reeks S-GRAVENHAGE
Eerst genoemde object in brondocument:	VOORHOUT A 2687

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:
HYP4 62053/55 d.d. 11-10-2012
NAAMSWIJZIGING

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

Betreft:	VOORHOUT A 3322	10-9-2013
	Jacoba van Beierenweg VOORHOUT	17:04:05
Uw referentie:	30340072/mjo	
Toestandsdatum:	9-9-2013	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	VOORHOUT A 3322	
Grootte:	1 a 90 ca	
Coördinaten:	93698-471653	
Omschrijving kadastraal object:	ERF - TUIN	
Locatie:	Jacoba van Beierenweg VOORHOUT	
Koopsom:	€ 90.756	Jaar: 1996
Oorspronkelijke koopsom is NLG	200.000	
(Met meer onroerend goed verkregen)		
Ontstaan op:	14-9-1987	

Publiekrechtelijke beperkingen

Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening
Ontleend aan: 30 datum in werking 7-10-2011
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Teylingen

Gerechtigde

EIGENDOM
Van der Hulst Bouwprojekten B.V.
Oranje Nassaulaan 3 C
2361 LA WARMOND
Zetel: LISSE

Recht ontleend aan:	HYP4 62053/55 d.d. 11-10-2012
Eerst genoemde object in brondocument:	VOORHOUT A 3322
Recht ontleend aan:	HYP4 12540/30 reeks S-GRAVENHAGE
Eerst genoemde object in brondocument:	VOORHOUT A 3322

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

HYP4 62053/55 d.d. 11-10-2012
NAAMSWIJZIGING

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

Betreft:	VOORHOUT A 4623	10-9-2013
	Jacoba van Beierenweg VOORHOUT	17:04:18
Uw referentie:	30340072/mjo	
Toestandsdatum:	9-9-2013	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	VOORHOUT A 4623	
Grootte:	16 a 50 ca	
Coördinaten:	93624-471658	
Omschrijving kadastraal object:	TERREIN (GRASLAND)	
Locatie:	Jacoba van Beierenweg VOORHOUT	
Koopsom:	€ 363.000	Jaar: 2003
Ontstaan op:	6-6-1997	
Ontstaan uit:	VOORHOUT A 1645 gedeeltelijk	

Publiekrechtelijke beperkingen

Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening
Ontleend aan: 30 datum in werking 7-10-2011
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Teylingen

Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
Ontleend aan: 25 datum in werking 11-2-2009
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Teylingen

Gerechtigde

EIGENDOM

Van der Hulst Bouwprojekten B.V.
Oranje Nassaulaan 3 C
2361 LA WARMOND
Zetel: LISSE

Recht ontleend aan:	HYP4 62053/55 d.d. 11-10-2012
Eerst genoemde object in brondocument:	VOORHOUT A 4623
Recht ontleend aan:	HYP4 40268/163 reeks ZOETERMEER d.d. 31-12-2003
Eerst genoemde object in brondocument:	VOORHOUT A 4623
Brondocumenten mogelijk van belang:	HYP4 59985/169 d.d. 16-8-2011

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

HYP4 62053/55 d.d. 11-10-2012
NAAMSWIJZIGING

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

Betreft:	VOORHOUT A 4625	10-9-2013
	Jacoba van Beierenweg VOORHOUT	17:04:36
Uw referentie:	30340072/mjo	
Toestandsdatum:	9-9-2013	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	VOORHOUT A 4625
Grootte:	5 ha 73 a 68 ca
Coördinaten:	93629-471819
Omschrijving kadastraal object:	TERREIN (GRASLAND)
Locatie:	Jacoba van Beierenweg VOORHOUT
Ontstaan op:	6-6-1997
Ontstaan uit:	VOORHOUT A 1644 VOORHOUT A 741 gedeeltelijk VOORHOUT A 283 VOORHOUT A 282 VOORHOUT A 280

Publiekrechtelijke beperkingen

Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening
Ontleend aan: 30 datum in werking 7-10-2011
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Teylingen

Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
Ontleend aan: 25 datum in werking 11-2-2009
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Teylingen

Gerechtigde

EIGENDOM

Van der Hulst Bouwprojekten B.V.
Oranje Nassaulaan 3 C
2361 LA WARMOND
Zetel: LISSE

Recht ontleend aan:	HYP4 62053/55 d.d. 11-10-2012
Eerst genoemde object in brondocument:	VOORHOUT A 4625
Recht ontleend aan:	HYP4 12217/35 reeks S-GRAVENHAGE
Eerst genoemde object in brondocument:	VOORHOUT A 4625

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

HYP4 62053/55 d.d. 11-10-2012
NAAMSWIJZIGING

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

Betreft:	VOORHOUT A 4816	10-9-2013
	bij Jacoba van Beierenweg 102 VOORHOUT	17:04:53
Uw referentie:	30340072/mjo	
Toestandsdatum:	9-9-2013	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	VOORHOUT A 4816
Grootte:	28 a 47 ca
Coördinaten:	93677-471715
Omschrijving kadastraal object:	BERGING-STALLING (GARAGE-SCHUUR) ERF - TUIN
Locatie:	bij Jacoba van Beierenweg 102 VOORHOUT Jacoba van Beierenweg 102 A 2215 KZ VOORHOUT
Ontstaan op:	21-3-2000
Ontstaan uit:	VOORHOUT A 4624 gedeeltelijk

Aantekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN
Ontleend aan: ATG 75387 d.d. 29-5-2013

Publiekrechtelijke beperkingen

Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening
Ontleend aan: 30 datum in werking 7-10-2011
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Teylingen

Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
Ontleend aan: 25 datum in werking 11-2-2009
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Teylingen

Gerechtigde

1/2 GEBRUIK EN BEWONING

De heer Christianus Joannes van der Poel
Herenstraat 45
2215 KD VOORHOUT

Geboren op:	11-10-1905
Geboren te:	HAZERSWOUDE
Overleden op:	20-05-2001

(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan:	HYP4 12540/30 reeks S-GRAVENHAGE
Eerst genoemde object in brondocument:	VOORHOUT A 1645 gedeeltelijk
Brondocumenten mogelijk van belang:	HYP4 59985/169 d.d. 16-8-2011

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT ONBEKEND
Ontleend aan: BSA 506/7002 reeks ZOETERMEER d.d. 1-6-2005

Betreft: VOORHOUT A 4816 10-9-2013
bij Jacoba van Beierenweg 102 VOORHOUT 17:04:53
Uw referentie: 30340072/mjo
Toestandsdatum: 9-9-2013

RAADPLEEG BRONDOCUMENT
Ontleend aan: HYP4 12540/30 reeks S-GRAVENHAGE d.d.

Gerechtigde
1/2 **GEBRUIK EN BEWONING**
De heer Cornelis Godefridus van der Poel
Jacoba van Beierenweg 102
2215 KZ VOORHOUT
Postadres: Herenstraat 45
2215 KD VOORHOUT
Geboren op: 12-10-1904
Geboren te: HAZERSWOUDE
Overleden op: 22-10-1996
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: HYP4 12540/30 reeks S-GRAVENHAGE
Eerst genoemde object in brondocument: VOORHOUT A 1645 gedeeltelijk
Brondocumenten mogelijk van belang: HYP4 59985/169 d.d. 16-8-2011

Aantekening recht
BURGERLIJKE STAAT ONBEKEND
Ontleend aan: BSA 506/7002 reeks ZOETERMEER d.d. 1-6-2005

RAADPLEEG BRONDOCUMENT
Ontleend aan: HYP4 12540/30 reeks S-GRAVENHAGE d.d.

Kadaster

Betreft:	VOORHOUT A 4816	10-9-2013
	bij Jacoba van Beierenweg 102 VOORHOUT	17:04:53
Uw referentie:	30340072/mjo	
Toestandsdatum:	9-9-2013	

Gerechtigde

EIGENDOM BELAST MET GEBRUIK EN BEWONING

Van der Hulst Bouwprojekten B.V.
Oranje Nassaulaan 3 C
2361 LA WARMOND
Zetel: LISSE

Recht ontleend aan:	HYP4 62053/55 d.d. 11-10-2012
Eerst genoemde object in brondocument:	VOORHOUT A 4816
Recht ontleend aan:	HYP4 12540/30 reeks S-GRAVENHAGE
Eerst genoemde object in brondocument:	VOORHOUT A 4816
Brondocumenten mogelijk van belang:	HYP4 59985/169 d.d. 16-8-2011

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

HYP4 62053/55 d.d. 11-10-2012
NAAMSWIJZIGING

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

Betreft:	VOORHOUT A 4873	6-1-2014
	bij Jacoba van Beierenweg 54 VOORHOUT	15:44:24
Uw referentie:	30340072/mjo	
Toestandsdatum:	3-1-2014	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	VOORHOUT A 4873
Grootte:	51 a 60 ca
Coördinaten:	93251-471587
Omschrijving kadastraal object:	TUINLAND KASSEN
Locatie:	bij Jacoba van Beierenweg 54 VOORHOUT
Ontstaan op:	8-4-2002
Ontstaan uit:	VOORHOUT A 3263

Publiekrechtelijke beperkingen

Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening
Ontleend aan: 35 datum in werking 2-9-2013
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Teylingen

Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
Ontleend aan: 25 datum in werking 11-2-2009
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Teylingen

Kadaster

Betreft:	VOORHOUT A 4873	6-1-2014
	bij Jacoba van Beierenweg 54 VOORHOUT	15:44:24
Uw referentie:	30340072/mjo	
Toestandsdatum:	3-1-2014	

Gerechtigde

EIGENDOM

De heer Antonius Maria van Schooten
Componistenlaan 240
2215 ST VOORHOUT

Geboren op:	11-06-1941
Geboren te:	VOORHOUT

(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan:	HYP4 2073/79 reeks LEIDEN
Eerst genoemde object in brondocument:	VOORHOUT A 3263
Recht ontleend aan:	HYP4 2146/22 reeks LEIDEN
Eerst genoemde object in brondocument:	VOORHOUT A 3263

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD
Betrokken persoon:
Mevrouw Petronella Johanna Henrica Heemskerk
Componistenlaan 240
2215 ST VOORHOUT

Geboren op:	08-04-1948
Geboren te:	VOORHOUT

(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Ontleend aan:	BSA 504/20003 reeks ZOETERMEER d.d. 15-4-2005

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

Betreft: VOORHOUT A 785 10-9-2013 17:05:15

Uw referentie: 30340072/mjo
Toestandsdatum: 9-9-2013

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	VOORHOUT A 785	
Grootte:	32 a	
Coördinaten:	93268-471494	
Omschrijving kadastraal object:	TERREIN (GRASLAND)	
Koopsom:	€ 1	Jaar: 2009
(Met meer onroerend goed verkregen)		
Ontstaan op:	29-9-1987	

Publiekrechtelijke beperkingen

Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening
Ontleend aan: 30 datum in werking 7-10-2011
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Teylingen

Gerechtigde

EIGENDOM
Gemeente Teylingen
Raadhuisplein 1
2215 MA VOORHOUT

Postadres:	Postbus: 149 2215 ZJ VOORHOUT	
Zetel:	VOORHOUT	
Recht ontleend aan:	HYP4 56149/130	d.d. 19-1-2009
Eerst genoemde object in brondocument:	VOORHOUT A 785	
Brondocumenten mogelijk van belang:	HYP4 58330/90	d.d. 26-5-2010
	HYP4 56528/88	d.d. 16-4-2009
Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:		
	HYP4 55285/18	d.d. 22-8-2008
	NAAMSWIJZIGING	

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

Betreft:	VOORHOUT A 787 gedeeltelijk	10-9-2013
	Jacoba van Beierenweg VOORHOUT	17:05:54
Uw referentie:	30340072/mjo	
Toestandsdatum:	9-9-2013	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	VOORHOUT A 787 gedeeltelijk
Omschrijving kadastraal object:	TERREIN (GRASLAND)
Locatie:	Jacoba van Beierenweg VOORHOUT
Ontstaan op:	21-12-2010
Ontstaan uit:	VOORHOUT A 787

Publiekrechtelijke beperkingen

Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening
Ontleend aan: 30 datum in werking 7-10-2011
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Teylingen

Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
Ontleend aan: 25 datum in werking 11-2-2009
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Teylingen

Gerechtigde

EIGENDOM
Interprojecta Vastgoed Best B.V.
Graafsebaan 65
5248 JT ROSMALEN
Zetel: BEST

Recht ontleend aan: HYP4 54937/12 d.d. 27-6-2008
Eerst genoemde object in brondocument: VOORHOUT A 787

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:
HYP4 61970/12 d.d. 20-9-2012
REKTIFIKATIE VERZOCHT

Aantekening recht

VERKREGEN TEN BEHOEVE VAN COMMANDITAIRE VENNOOTSCHAP
Betrokken persoon:
Terra Ontwikkeling C.V.
Graafsebaan 65
5248 JT ROSMALEN
Zetel: ROSMALEN
Ontleend aan: HYP4 54937/12 d.d. 27-6-2008

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

Betreft:	VOORHOUT A 1675	10-9-2013
	bij Jacoba van Beierenweg 118 VOORHOUT	17:06:17
Uw referentie:	30340072/mjo	
Toestandsdatum:	9-9-2013	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	VOORHOUT A 1675
Grootte:	1 a 25 ca
Coördinaten:	93698-471689
Omschrijving kadastraal object:	WEGEN
Locatie:	bij Jacoba van Beierenweg 118 VOORHOUT
Koopsom:	€ 1.370.324 Jaar: 2003
(Met meer onroerend goed verkregen)	
Ontstaan op:	14-9-1987

Publiekrechtelijke beperkingen

Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening
Ontleend aan: 30 datum in werking 7-10-2011
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Teylingen

Gerechtigde

EIGENDOM
Gemeente Teylingen
Raadhuisplein 1
2215 MA VOORHOUT

Postadres:	Postbus: 149 2215 ZJ VOORHOUT
Zetel:	VOORHOUT
Recht ontleend aan:	HYP4 40126/185 reeks ZOETERMEER d.d. 8-5-2003
Eerst genoemde object in brondocument:	VOORHOUT A 1675

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

HYP4 55285/18 d.d. 22-8-2008
NAAMSWIJZIGING

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

Betreft:	VOORHOUT A 4952	10-9-2013
	Componistenlaan VOORHOUT	17:06:36
Uw referentie:	30340072/mjo	
Toestandsdatum:	9-9-2013	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	VOORHOUT A 4952	
Grootte:	58 a 55 ca	
Coördinaten:	93329-471531	
Omschrijving kadastraal object:	WEGEN	
Locatie:	Componistenlaan VOORHOUT	
Koopsom:	€ 1	Jaar: 2009
(Met meer onroerend goed verkregen)		
Ontstaan op:	28-5-2003	
Ontstaan uit:	VOORHOUT A 4903 gedeeltelijk	

Publiekrechtelijke beperkingen

Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening
Ontleend aan: 30 datum in werking 7-10-2011
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Teylingen

Gerechtigde

EIGENDOM
Gemeente Teylingen
Raadhuisplein 1
2215 MA VOORHOUT

Postadres:	Postbus: 149 2215 ZJ VOORHOUT	
Zetel:	VOORHOUT	
Recht ontleend aan:	HYP4 56149/130	d.d. 19-1-2009
Eerst genoemde object in brondocument:	VOORHOUT A 4952	
Brondocumenten mogelijk van belang:	HYP4 58330/90	d.d. 26-5-2010
	HYP4 56528/88	d.d. 16-4-2009

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

HYP4 55285/18	d.d. 22-8-2008
NAAMSWIJZIGING	

Kadaster

Betreft: VOORHOUT A 4952 10-9-2013
Componistenlaan VOORHOUT 17:06:36
Uw referentie: 30340072/mjo
Toestandsdatum: 9-9-2013

Gerechtigde

ZAKELIJK RECHT ALS BEDOELD IN ART.5,LID 3,ONDER B, VAN DE BELEMM. WET PRIVAATR OP GED. VAN PERCEEL

Liander Infra West N.V.
Utrechtseweg 68
6812 AH ARNHEM
Postadres: Postbus: 50
6920 AB DUIVEN
Zetel: AMSTERDAM

Recht ontleend aan: HYP4 9135/2 reeks S-GRAVENHAGE

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

Betreft:	VOORHOUT A 5116	10-9-2013
	bij Jacoba van Beierenweg 118 VOORHOUT	17:06:49
Uw referentie:	30340072/mjo	
Toestandsdatum:	9-9-2013	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	VOORHOUT A 5116
Grootte:	1 ha 24 a 9 ca
Coördinaten:	93792-471662
Omschrijving kadastraal object:	RECREATIE - SPORT ERF - TUIN
Locatie:	bij Jacoba van Beierenweg 118 VOORHOUT Jacoba van Beierenweg 118 A 2215 KZ VOORHOUT Jacoba van Beierenweg 118 B 2215 KZ VOORHOUT
Ontstaan op:	7-12-2006
Ontstaan uit:	VOORHOUT A 2690 gedeeltelijk VOORHOUT A 1728 gedeeltelijk

Aantekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN
Ontleend aan: ATG 75387 d.d. 29-5-2013

Publiekrechtelijke beperkingen

Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening
Ontleend aan: 30 datum in werking 7-10-2011
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Teylingen

Gerechtigde

EIGENDOM

Gemeente Teylingen
Raadhuisplein 1
2215 MA VOORHOUT

Postadres:	Postbus: 149 2215 ZJ VOORHOUT
Zetel:	VOORHOUT
Recht ontleend aan:	HYP4 40126/185 reeks ZOETERMEER d.d. 8-5-2003
Eerst genoemde object in brondocument:	VOORHOUT A 2690

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

HYP4 55285/18 d.d. 22-8-2008
NAAMSWIJZIGING

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

Betreft:	VOORHOUT A 5146	10-9-2013
	Jacoba van Beierenweg VOORHOUT	17:07:06
Uw referentie:	30340072/mjo	
Toestandsdatum:	9-9-2013	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	VOORHOUT A 5146
Grootte:	86 a 78 ca
Coördinaten:	93790-471572
Omschrijving kadastraal object:	WEGEN
Locatie:	Jacoba van Beierenweg VOORHOUT
Ontstaan op:	25-6-2007
Ontstaan uit:	VOORHOUT A 5117 gedeeltelijk

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Gerechtigde

EIGENDOM
Gemeente Teylingen
Raadhuisplein 1
2215 MA VOORHOUT

Postadres:	Postbus: 149 2215 ZJ VOORHOUT
Zetel:	VOORHOUT
Recht ontleend aan:	84 VHT00/2503 d.d. 14-9-1987
Eerst genoemde object in brondocument:	VOORHOUT A 3592

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

HYP4 55285/18 d.d. 22-8-2008
NAAMSWIJZIGING

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

Betreft:	VOORHOUT A 4815	10-9-2013
	Jacoba van Beierenweg 102 2215 KZ VOORHOUT	17:09:32
Uw referentie:	30340072/mjo	
Toestandsdatum:	9-9-2013	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	VOORHOUT A 4815
Grootte:	21 a 30 ca
Coördinaten:	93656-471674
Omschrijving kadastraal object:	WONEN (AGRARISCH) ERF - TUIN
Locatie:	Jacoba van Beierenweg 102 2215 KZ VOORHOUT
	Jaar: 2004
Ontstaan op:	21-3-2000
Ontstaan uit:	VOORHOUT A 4624 gedeeltelijk

Aantekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN
Ontleend aan: ATG 75283 d.d. 13-9-2011

Publiekrechtelijke beperkingen

BESLUIT OP BASIS VAN MONUMENTENWET 1988
Betrokken bestuursorgaan: De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen)
Ontleend aan: HYP4 2229/43 reeks LEIDEN

Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening
Ontleend aan: 30 datum in werking 7-10-2011
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Teylingen

Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
Ontleend aan: 25 datum in werking 11-2-2009
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Teylingen

Kadaster

Betreft: VOORHOUT A 4815 10-9-2013
Jacoba van Beierenweg 102 2215 KZ VOORHOUT 17:09:32
Uw referentie: 30340072/mjo
Toestandsdatum: 9-9-2013

Gerechtigde

1/2 **EIGENDOM**

De heer Johannes Gerardus Groen In 'T Woud
Jacoba van Beierenweg 102
2215 KZ VOORHOUT
Geboren op: 15-10-1967
Geboren te: LISSE
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: HYP4 40417/124 reeks ZOETERMEER d.d. 8-9-2004
Eerst genoemde object in brondocument: VOORHOUT A 4815
Recht ontleend aan: HYP4 15293/3 reeks ZOETERMEER d.d. 30-12-1998
Eerst genoemde object in brondocument: VOORHOUT A 4815

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD
Betrokken persoon:
Mevrouw Yvonne Johanna Adriana van der Hulst
Jacoba van Beierenweg 102
2215 KZ VOORHOUT
Geboren op: 15-01-1971
Geboren te: VOORHOUT
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)
Ontleend aan: BSA 505/27006 reeks ZOETERMEER d.d. 24-5-2005

Kadaster

Betreft: VOORHOUT A 4815 10-9-2013
Jacoba van Beierenweg 102 2215 KZ VOORHOUT 17:09:32
Uw referentie: 30340072/mjo
Toestandsdatum: 9-9-2013

Gerechtigde

1/2 **EIGENDOM**

Mevrouw Yvonne Johanna Adriana van der Hulst
Jacoba van Beierenweg 102
2215 KZ VOORHOUT
Geboren op: 15-01-1971
Geboren te: VOORHOUT
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: HYP4 40417/124 reeks ZOETERMEER d.d. 8-9-2004
Eerst genoemde object in brondocument: VOORHOUT A 4815
Recht ontleend aan: HYP4 15293/3 reeks ZOETERMEER d.d. 30-12-1998
Eerst genoemde object in brondocument: VOORHOUT A 4815

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD
Betrokken persoon:
De heer Johannes Gerardus Groen In 'T Woud
Jacoba van Beierenweg 102
2215 KZ VOORHOUT
Geboren op: 15-10-1967
Geboren te: LISSE
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)
Ontleend aan: BSA 505/27006 reeks ZOETERMEER d.d. 24-5-2005

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

Betreft:	VOORHOUT A 5229	10-9-2013
	Bergamolaan VOORHOUT	17:10:44
Uw referentie:	30340072/mjo	
Toestandsdatum:	9-9-2013	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	VOORHOUT A 5229
Grootte:	1 ha 4 a 72 ca
Coördinaten:	93975-472190
Omschrijving kadastraal object:	WATER
Locatie:	Bergamolaan VOORHOUT
Ontstaan op:	27-1-2010
Ontstaan uit:	VOORHOUT A 5074 gedeeltelijk

Publiekrechtelijke beperkingen

Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening
Ontleend aan: 30 datum in werking 7-10-2011
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Teylingen

Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
Ontleend aan: 27 datum in werking 11-2-2009
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Teylingen

Gerechtigde

EIGENDOM

Hoogheemraadschap van Rijnland
Archimedesweg 1
2333 CM LEIDEN

Postadres:	Postbus: 156 2300 AD LEIDEN
Zetel:	LEIDEN
Recht ontleend aan:	HYP4 52017/98 d.d. 4-4-2007
Eerst genoemde object in brondocument:	VOORHOUT A 5074

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

HYP4 63290/94 d.d. 6-9-2013
HYP4 8002/37 reeks ZOETERMEER
REKTIFIKATIE-STUK
HYP4 10781/18 reeks ZOETERMEER
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
HYP4 52017/98 d.d. 4-4-2007
NAAMSWIJZIGING

Kadaster

Betreft:	VOORHOUT A 5229	10-9-2013
	Bergamolaan VOORHOUT	17:10:44
Uw referentie:	30340072/mjo	
Toestandsdatum:	9-9-2013	

Gerechtigde

OPSTALRECHT NUTSVOORZIENINGEN OP GEDEELTE VAN PERCEEL

Liander Infra West N.V.
Utrechtseweg 68
6812 AH ARNHEM

Postadres:	Postbus: 50 6920 AB DUIVEN
Zetel:	AMSTERDAM
Recht ontleend aan:	HYP4 40582/200 reeks ZOETERMEER d.d. 9-6-2005

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

Betreft:	VOORHOUT A 3266	10-9-2013
	bij Jacoba van Beierenweg 56 VOORHOUT	17:11:20
Uw referentie:	30340072/mjo	
Toestandsdatum:	9-9-2013	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	VOORHOUT A 3266
Grootte:	55 a
Coördinaten:	93415-471731
Omschrijving kadastraal object:	BERGING-STALLING (GARAGE-SCHUUR) TERREIN (TEELT - KWEEK)
Locatie:	bij Jacoba van Beierenweg 56 VOORHOUT
Koopsom:	€ 771.426 Jaar: 2001
(Met meer onroerend goed verkregen)	
Ontstaan op:	14-9-1987

Publiekrechtelijke beperkingen

Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening
Ontleend aan: 30 datum in werking 7-10-2011
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Teylingen

Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
Ontleend aan: 25 datum in werking 11-2-2009
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Teylingen

Gerechtigde

EIGENDOM
Woonstichting Stek
Hobahostraat 90
2161 HE LISSE

Postadres:	Postbus: 126 2160 AC LISSE
Zetel:	LISSE
Recht ontleend aan:	HYP4 17503/11 reeks ZOETERMEER d.d. 27-7-2001
Eerst genoemde object in brondocument:	VOORHOUT A 3266

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

HYP4 63302/46 d.d. 10-9-2013
HYP4 18411/29 reeks ZOETERMEER
d.d. 6-8-2002
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

Kadaster

Betreft:	VOORHOUT A 3266	10-9-2013
	bij Jacoba van Beierenweg 56 VOORHOUT	17:11:20
Uw referentie:	30340072/mjo	
Toestandsdatum:	9-9-2013	

Gerechtigde

OPSTALRECHT NUTSVOORZIENINGEN
Gemeente Teylingen
Raadhuisplein 1
2215 MA VOORHOUT

Postadres:	Postbus: 149 2215 ZJ VOORHOUT
Zetel:	VOORHOUT
Recht ontleend aan:	HYP4 11699/9 reeks S-GRAVENHAGE

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

Betreft:	VOORHOUT A 4184	10-9-2013
	Componistenlaan 254 2215 ST VOORHOUT	17:12:54
Uw referentie:	30340072/mjo	
Toestandsdatum:	9-9-2013	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	VOORHOUT A 4184
Grootte:	6 a 35 ca
Coördinaten:	93469-471705
Omschrijving kadastraal object:	WONEN
Locatie:	Componistenlaan 254 2215 ST VOORHOUT Jacoba van Beierenweg 56 A 2215 LA VOORHOUT
Koopsom:	€ 485.545 Jaar: 2001
Ontstaan op:	10-7-1991
Ontstaan uit:	VOORHOUT A 3814 gedeeltelijk

Publiekrechtelijke beperkingen

Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening
Ontleend aan: 30 datum in werking 7-10-2011
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Teylingen

Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
Ontleend aan: 25 datum in werking 11-2-2009
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Teylingen

Gerechtigde

EIGENDOM
Woonstichting Stek
Hobahostraat 90
2161 HE LISSE
Postadres: Postbus: 126
2160 AC LISSE
Zetel: LISSE

Recht ontleend aan: HYP4 17503/11 reeks ZOETERMEER
d.d. 27-7-2001
Eerst genoemde object in brondocument: VOORHOUT A 4184

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

HYP4 63302/46 d.d. 10-9-2013
HYP4 18411/29 reeks ZOETERMEER
d.d. 6-8-2002
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

Betreft:	VOORHOUT A 4185	10-9-2013
	Componistenlaan 256 2215 ST VOORHOUT	17:13:15
Uw referentie:	30340072/mjo	
Toestandsdatum:	9-9-2013	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	VOORHOUT A 4185
Grootte:	7 a
Coördinaten:	93481-471717
Omschrijving kadastraal object:	WONEN
Locatie:	Componistenlaan 256 2215 ST VOORHOUT Jacoba van Beierenweg 56 B 2215 LA VOORHOUT
Koopsom:	€ 467.394 Jaar: 2001
Ontstaan op:	10-7-1991
Ontstaan uit:	VOORHOUT A 3814 gedeeltelijk

Publiekrechtelijke beperkingen

Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening
Ontleend aan: 30 datum in werking 7-10-2011
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Teylingen

Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
Ontleend aan: 25 datum in werking 11-2-2009
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Teylingen

Gerechtigde

EIGENDOM
Woonstichting Stek
Hobahostraat 90
2161 HE LISSE
Postadres: Postbus: 126
2160 AC LISSE
Zetel: LISSE

Recht ontleend aan: HYP4 17503/11 reeks ZOETERMEER
d.d. 27-7-2001
Eerst genoemde object in brondocument: VOORHOUT A 4185

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

HYP4 63302/46 d.d. 10-9-2013
HYP4 18411/29 reeks ZOETERMEER
d.d. 6-8-2002
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

Betreft:	VOORHOUT A 4186	10-9-2013
	bij Jacoba van Beierenweg 56 B VOORHOUT	17:13:30
Uw referentie:	30340072/mjo	
Toestandsdatum:	9-9-2013	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	VOORHOUT A 4186
Grootte:	40 a 35 ca
Coördinaten:	93437-471750
Omschrijving kadastraal object:	BEDRIJVIGHEID (KAS) TERREIN (AKKERBOUW)
Locatie:	bij Jacoba van Beierenweg 56 B VOORHOUT
Koopsom:	€ 771.426 Jaar: 2001
(Met meer onroerend goed verkregen)	
Ontstaan op:	10-7-1991
Ontstaan uit:	VOORHOUT A 3814 gedeeltelijk

Publiekrechtelijke beperkingen

Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening
Ontleend aan: 30 datum in werking 7-10-2011
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Teylingen

Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
Ontleend aan: 25 datum in werking 11-2-2009
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Teylingen

Gerechtigde

EIGENDOM
Woonstichting Stek
Hobahostraat 90
2161 HE LISSE

Postadres:	Postbus: 126 2160 AC LISSE
Zetel:	LISSE
Recht ontleend aan:	HYP4 17503/11 reeks ZOETERMEER d.d. 27-7-2001
Eerst genoemde object in brondocument:	VOORHOUT A 4186

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

HYP4 63302/46 d.d. 10-9-2013
HYP4 18411/29 reeks ZOETERMEER
d.d. 6-8-2002
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

Betreft:	VOORHOUT A 5289	10-9-2013
	Jacoba van Beierenweg VOORHOUT	17:13:49
Uw referentie:	30340072/mjo	
Toestandsdatum:	9-9-2013	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	VOORHOUT A 5289
Grootte:	5 a 38 ca
Coördinaten:	93646-471425
Omschrijving kadastraal object:	TERREIN NIEUWBOUW-WONEN
Locatie:	Jacoba van Beierenweg VOORHOUT
Ontstaan op:	17-11-2011
Ontstaan uit:	VOORHOUT A 5285 VOORHOUT A 5284

Publiekrechtelijke beperkingen

Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening
Ontleend aan: 30 datum in werking 7-10-2011
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Teylingen

Gerechtigde

EIGENDOM
De heer Henricus Lambertus Maria Paschalis van der Hulst
Kievitspark 34
2215 NK VOORHOUT
Geboren op: 17-05-1943
Geboren te: VOORHOUT
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan:	HYP4 7679/24 reeks S-GRAVENHAGE
Eerst genoemde object in brondocument:	VOORHOUT A 3617
Recht ontleend aan:	HYP4 7811/26 reeks S-GRAVENHAGE
Eerst genoemde object in brondocument:	VOORHOUT A 3616 gedeeltelijk

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD
Betrokken persoon:
Mevrouw Adriana Geertruida Apolonia Maria Warmerdam
Kievitspark 34
2215 NK VOORHOUT
Geboren op: 26-09-1945
Geboren te: NOORDWIJKERHOUT
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)
Ontleend aan: BSA 505/31001 reeks
ZOETERMEER d.d. 26-5-2005

Kadaster

Betreft:	VOORHOUT A 5289	10-9-2013
	Jacoba van Beierenweg VOORHOUT	17:13:49
Uw referentie:	30340072/mjo	
Toestandsdatum:	9-9-2013	

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

Betreft:	VOORHOUT A 5290	10-9-2013
	Jacoba van Beierenweg VOORHOUT	17:14:28
Uw referentie:	30340072/mjo	
Toestandsdatum:	9-9-2013	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	VOORHOUT A 5290
Grootte:	5 a 28 ca
Coördinaten:	93656-471437
Omschrijving kadastraal object:	TERREIN NIEUWBOUW-WONEN
Locatie:	Jacoba van Beierenweg VOORHOUT
Ontstaan op:	17-11-2011
Ontstaan uit:	VOORHOUT A 5287 VOORHOUT A 5286 VOORHOUT A 5284

Publiekrechtelijke beperkingen

Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening
Ontleend aan: 30 datum in werking 7-10-2011
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Teylingen

Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
Ontleend aan: 25 datum in werking 11-2-2009
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Teylingen

Kadaster

Betreft: VOORHOUT A 5290 10-9-2013
Jacoba van Beierenweg VOORHOUT 17:14:28
Uw referentie: 30340072/mjo
Toestandsdatum: 9-9-2013

Gerechtigde

EIGENDOM
De heer Henricus Lambertus Maria Paschalis van der Hulst
Kievitspark 34
2215 NK VOORHOUT
Geboren op: 17-05-1943
Geboren te: VOORHOUT
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: HYP4 7679/24 reeks S-GRAVENHAGE
Eerst genoemde object in brondocument: VOORHOUT A 3617
Recht ontleend aan: HYP4 7811/26 reeks S-GRAVENHAGE
Eerst genoemde object in brondocument: VOORHOUT A 3616 gedeeltelijk

Aantekening recht
BURGERLIJKE STAAT GEHUWD
Betrokken persoon:
Mevrouw Adriana Geertruida Apolonia Maria Warmerdam
Kievitspark 34
2215 NK VOORHOUT
Geboren op: 26-09-1945
Geboren te: NOORDWIJKERHOUT
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)
Ontleend aan: BSA 505/31001 reeks ZOETERMEER d.d. 26-5-2005

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

Betreft:	VOORHOUT A 5291	10-9-2013
	Jacoba van Beierenweg VOORHOUT	17:14:42
Uw referentie:	30340072/mjo	
Toestandsdatum:	9-9-2013	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	VOORHOUT A 5291
Grootte:	5 a 18 ca
Coördinaten:	93668-471448
Omschrijving kadastraal object:	TERREIN NIEUWBOUW-WONEN
Locatie:	Jacoba van Beierenweg VOORHOUT
Ontstaan op:	17-11-2011
Ontstaan uit:	VOORHOUT A 5287

Publiekrechtelijke beperkingen

Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening
Ontleend aan: 30 datum in werking 7-10-2011
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Teylingen

Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
Ontleend aan: 25 datum in werking 11-2-2009
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Teylingen

Kadaster

Betreft: VOORHOUT A 5291 10-9-2013
Jacoba van Beierenweg VOORHOUT 17:14:42
Uw referentie: 30340072/mjo
Toestandsdatum: 9-9-2013

Gerechtigde

EIGENDOM
De heer Henricus Lambertus Maria Paschalis van der Hulst
Kievitspark 34
2215 NK VOORHOUT
Geboren op: 17-05-1943
Geboren te: VOORHOUT
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: HYP4 7679/24 reeks S-GRAVENHAGE
Eerst genoemde object in brondocument: VOORHOUT A 3617
Recht ontleend aan: HYP4 7811/26 reeks S-GRAVENHAGE
Eerst genoemde object in brondocument: VOORHOUT A 3616 gedeeltelijk

Aantekening recht
BURGERLIJKE STAAT GEHUWD
Betrokken persoon:
Mevrouw Adriana Geertruida Apolonia Maria Warmerdam
Kievitspark 34
2215 NK VOORHOUT
Geboren op: 26-09-1945
Geboren te: NOORDWIJKERHOUT
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)
Ontleend aan: BSA 505/31001 reeks ZOETERMEER d.d. 26-5-2005

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

Betreft:	VOORHOUT A 4951	6-1-2014
	Componistenlaan 240 2215 ST VOORHOUT	15:43:48
Uw referentie:	30340072/mjo	
Toestandsdatum:	3-1-2014	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	VOORHOUT A 4951
Grootte:	24 a 40 ca
Coördinaten:	93289-471556
Omschrijving kadastraal object:	WONEN BEDRIJVIGHEID (KAS)
Locatie:	Componistenlaan 240 2215 ST VOORHOUT
Ontstaan op:	28-5-2003
Ontstaan uit:	VOORHOUT A 4872 VOORHOUT A 4903 gedeeltelijk

Aantekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN
Ontleend aan: ATG 75283 d.d. 13-9-2011

Publiekrechtelijke beperkingen

Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening
Ontleend aan: 35 datum in werking 2-9-2013
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Teylingen

Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
Ontleend aan: 25 datum in werking 11-2-2009
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Teylingen

Betreft: VOORHOUT A 4951 6-1-2014
Componistenlaan 240 2215 ST VOORHOUT 15:43:48
Uw referentie: 30340072/mjo
Toestandsdatum: 3-1-2014

Gerechtigde

EIGENDOM
De heer Antonius Maria van Schooten
Componistenlaan 240
2215 ST VOORHOUT
Geboren op: 11-06-1941
Geboren te: VOORHOUT
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: HYP4 40088/16 reeks ZOETERMEER d.d. 28-2-2003
Eerst genoemde object in brondocument: VOORHOUT A 4903 gedeeltelijk

Aantekening recht
BURGERLIJKE STAAT GEHUWD
Betrokken persoon:
Mevrouw Petronella Johanna Henrica Heemskerk
Componistenlaan 240
2215 ST VOORHOUT
Geboren op: 08-04-1948
Geboren te: VOORHOUT
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)
Ontleend aan: BSA 504/20003 reeks ZOETERMEER d.d. 15-4-2005

Gerechtigde

ZAKELIJK RECHT ALS BEDOELD IN ART.5,LID 3,ONDER B, VAN DE BELEMM. WET PRIVAATR OP GED. VAN PERCEEL
Liander Infra West N.V.
Utrechtseweg 68
6812 AH ARNHEM
Postadres: Postbus: 50
6920 AB DUIVEN
Zetel: AMSTERDAM

Recht ontleend aan: HYP4 9135/2 reeks S-GRAVENHAGE

Kadaster

Betreft:	VOORHOUT A 4951	6-1-2014
	Componistenlaan 240 2215 ST VOORHOUT	15:43:48
Uw referentie:	30340072/mjo	
Toestandsdatum:	3-1-2014	

Gerechtigde

OPSTALRECHT NUTSVOORZIENINGEN OP GEDEELTE VAN PERCEEL

Gemeente Teylingen
Raadhuisplein 1
2215 MA VOORHOUT

Postadres:	Postbus: 149 2215 ZJ VOORHOUT
Zetel:	VOORHOUT
Recht ontleend aan:	HYP4 11699/9 reeks S-GRAVENHAGE

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

Betreft:	VOORHOUT A 5336	10-9-2013
	Componistenlaan 242 2215 ST VOORHOUT	17:17:24
Uw referentie:	30340072/mjo	
Toestandsdatum:	9-9-2013	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	VOORHOUT A 5336
Grootte:	21 a 26 ca
Coördinaten:	93371-471588
Omschrijving kadastraal object:	WONEN ERF - TUIN
Locatie:	Componistenlaan 242 2215 ST VOORHOUT
Ontstaan op:	25-1-2013
Ontstaan uit:	VOORHOUT A 3363 gedeeltelijk

Aantekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN
Ontleend aan: ATG 75382 d.d. 18-3-2013

Publiekrechtelijke beperkingen

Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening
Ontleend aan: 30 datum in werking 7-10-2011
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Teylingen

Gerechtigde

EIGENDOM
De heer Teunis Teeuwen
Componistenlaan 242
2215 ST VOORHOUT
Geboren op: 03-04-1946
Geboren te: ROTTERDAM
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan:	HYP4 7774/27 reeks S-GRAVENHAGE
Eerst genoemde object in brondocument:	VOORHOUT A 3363

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD
Betrokken persoon:
Mevrouw Elisabeth Maria de Vries
Componistenlaan 242
2215 ST VOORHOUT
Geboren op: 31-01-1947
Geboren te: ROCKANJE
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)
Ontleend aan: BSA 506/3003 reeks ZOETERMEER d.d. 30-5-2005

Kadaster

Betreft:	VOORHOUT A 5336	10-9-2013
	Componistenlaan 242 2215 ST VOORHOUT	17:17:24
Uw referentie:	30340072/mjo	
Toestandsdatum:	9-9-2013	

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

RESIDUELE BEREKENING

BIJLAGE 2

residuele grondwaardering

Waardering opbrengsten

Sociale huur ggb	68 st.	€ 20.000 /st.	€	1.360.000
Sociale koop ggb	4.100 m²	€ 425,00/m²	€	1.742.500
Betaalbare koop ggb	10.191 m²	€ 425,00/m²	€	4.331.175
MD koop rijwoning beuk 5,1m	547 m²	€ 475,00/m²	€	259.825
MD koop rijwoning beuk 5,4m	10.230 m²	€ 475,00/m²	€	4.859.250
MD koop rijwoning beuk 5,7m	1.928 m²	€ 500,00/m²	€	964.000
MD koop rijwoning beuk 6,0m	22.258 m²	€ 500,00/m²	€	11.129.000
MD koop rijwoning beuk 7,5m	3.242 m²	€ 500,00/m²	€	1.621.000
Hoekwoningen	5.226 m²	€ 475,00/m²	€	2.482.350
2^1kap woningen	18.591 m²	€ 500,00/m²	€	9.295.500
Vrijstaande woningen	21.404 m²	€ 500,00/m²	€	10.702.000
Appartementen sociale huur	127 st.	€ 15.000 /st.	€	1.905.000
Appartementen sociale koop	2.756 m² BVO	€ 375,00/m² BVO	€	1.033.500
Appartementen betaalbare koop	1.062 m² BVO	€ 375,00/m² BVO	€	398.250
Appartementen vrije sector huur	0 m² BVO	€ 375,00/m² BVO	€	-
Appartementen vrije sector koop	6.534 m² BVO	€ 450,00/m² BVO	€	2.940.300
Particulier opdrachtgeverschap / vrije kavels	20.399 m²	€ 450,00/m²	€	9.179.550
Sociale voorzieningen	600 m² BVO	€ 150,00/m² BVO	€	90.000
Totaal			€	64.293.200
Oppervlakte exploitatiegebied	338.756 m²	opbrengst/m²	€ 189,79/m²	
in te passen, profijt hebbende percelen				

Waardering kosten

Gerealiseerde ibw voor vrijmaken van gronden art. 6,2,3 onder c Bro en hogere gebruikswaarde dan complexwaarde	€	156.419	
Sloop en milieu	€	1.006.951	
Bouwrijp maken	€	3.803.379	
Woonrijp maken	€	16.964.449	
Buitenplans	€	4.117.112	
Plankosten(scan)	€	7.416.760	
Bijkomende kosten	€	991.084	
Geraamde ibw voor vrijmaken van gronden art. 6,2,3 onder c Bro en hogere gebruikswaarde dan complexwaarde	€	105.000	
Totaal	€	34.561.154	
Oppervlakte exploitatiegebied	338.756 m²		
ingesloten te handhaven percelen			
GPN3	3.266 m²		
GPN8	2.055 m²		
Kosten bruto plangebied	344.077 m²	per m²	€ 100,45/m²
Prijspeil grex	1-jan-14		
Prijspeil taxatie	1-jan-14		
Kosten/m² bruto exploitatiegebied prijspeil taxatie	rente kosten	1,0%	€ 100,45/m²

Uitgangspunten waardering

opbrengst/m² plangebied o.b.v. te realiseren programma	€ 189,79 /m²	
Subsidies en/of bijdragen	€ 0,00/m²	+
Totaal opbrengsten/m² exploitatiegebied		€ 189,79/m²
kosten/m² exploitatiegebied/profijt hebbende percelen		€ 100,45 /m²
prijspeil taxatie	1-jan-14	periode na
Moment gronduitgifte gemiddeld	datum	prijspeil taxatie
fase 1 hoofdinfrastructuur	1-jan-14	0,00 jaar
fase 2 hoofdinfrastructuur, overige	1-jan-17	3,00 jaar
fase 2h hoofdinfrastructuur, groen/park	1-jul-18	4,50 jaar
fase 3 hoofdinfrastructuur	1-jan-21	7,00 jaar
overige gronden		
fase 1a	1-jan-14	0,00 jaar
fase 1-overig	1-jul-15	1,49 jaar
fase 2	1-jan-17	3,00 jaar
fase 3	1-jan-21	7,00 jaar

Rentepercentages

notaris- verkoop kosten/winst en risico	6,0%	
opbrengstenstijging per jaar	2,0%	naam
kostenstijging per jaar	2,0%	
IRR	7,0%	
kosten koper	7,0%	
kosten koper, bouwterrein	1,0%	

Risicopercentage

fase 1 hoofdinfrastructuur	0,0%
fase 2 hoofdinfrastructuur, overige	8,0%
fase 2h hoofdinfrastructuur, groen/park	10,0%
fase 3 hoofdinfrastructuur	18,0%
fase 1a	0,0%
fase 1-overig	5,0%
fase 2	8,0%
fase 3	18,0%

Waardering residuele grondwaarde

gemiddelde grondopbrengst/m² exploitatiegebied excl. BTW		€	189,79	
notaris- verkoop kosten/winst en risico	6,0%	€	10,74	-
grondopbrengst per m² exploitatiegebied		€	179,05	

DCF berekening fase 1 hoofdinfrastructuur			
prijspeil		1-jan-14	1-jan-14
grondopbrengst per m² exploitatiegebied		€ 179,05 /m²	€ 179,05 /m²
kosten/m²		€ 100,45 /m²	€ 100,45 /m² -
resteert			€ 78,60 /m²
contante waarde		€ 78,60 /m²	
risico	0,0%	€ 0,00 /m²	
investering/m² plangebied		€ 78,60 /m²	-
kosten koper	1,0%	€ 5,45 /m²	
waarde k.k. per m² plangebied		€ 73,16 /m²	
waarde k.k. per m² fase 1, afgerond		**€ 74,00 /m²**	
DCF berekening fase 2a en b hoofdinfrastructuur, overige			
prijspeil		1-jan-14	1-jan-17
grondopbrengst per m² plangebied		€ 179,05 /m²	€ 190,01 /m²
kosten/m²		€ 100,45 /m²	€ 106,60 /m² -
resteert			€ 83,42 /m²
contante waarde		€ 68,09 /m²	
risico	8,0%	€ 5,45 /m²	8,0%
investering/m² plangebied		€ 62,64 /m²	-
kosten koper	1,0%	€ 4,34 /m²	
waarde k.k. per m² plangebied		€ 58,30 /m²	
waarde k.k. per m² fase 1, afgerond		**€ 59,00 /m²**	
DCF berekening fase 2h hoofdinfrastructuur, groen/park			
prijspeil		1-jan-14	1-jul-18
grondopbrengst per m² plangebied		€ 179,05 /m²	€ 195,72 /m²
kosten/m²		€ 100,45 /m²	€ 109,80 /m² -
resteert			€ 85,92 /m²
contante waarde		€ 63,39 /m²	
risico	10,0%	€ 6,34 /m²	10,0%
investering/m² plangebied		€ 57,05 /m²	-
kosten koper	1,0%	€ 3,95 /m²	
waarde k.k. per m² plangebied		€ 53,10 /m²	
waarde k.k. per m² fase 1, afgerond		**€ 54,00 /m²**	
DCF berekening fase 3 hoofdinfrastructuur			
prijspeil		1-jan-14	1-jan-21
grondopbrengst per m² plangebied		€ 179,05 /m²	€ 205,67 /m²
kosten/m²		€ 100,45 /m²	€ 115,38 /m² -
resteert			€ 90,29 /m²
contante waarde		€ 56,23 /m²	
risico	18,0%	€ 10,12 /m²	18,0%
investering/m² plangebied		€ 46,11 /m²	-
kosten koper	7,0%	€ 3,02 /m²	
waarde k.k. per m² plangebied		€ 43,09 /m²	
waarde k.k. per m² fase 1, afgerond		**€ 44,00 /m²**	
DCF berekening fase 1a			
prijspeil		1-jan-14	1-jan-14
grondopbrengst per m² plangebied		€ 179,05 /m²	€ 179,05 /m²
kosten/m²		€ 100,45 /m²	€ 100,45 /m² -
resteert			€ 78,60 /m²
contante waarde		€ 78,60 /m²	
risico	0,0%	€ 0,00 /m²	0,0%
investering/m² plangebied		€ 78,60 /m²	-
kosten koper	1,0%	€ 5,45 /m²	
waarde k.k. per m² plangebied		€ 73,16 /m²	
waarde k.k. per m² fase 1, afgerond		**€ 74,00 /m²**	
DCF berekening fase 1 overig			
prijspeil		1-jan-14	1-jul-15
grondopbrengst per m² plangebied		€ 179,05 /m²	€ 184,43 /m²
kosten/m²		€ 100,45 /m²	€ 103,46 /m² -
resteert			€ 80,96 /m²
contante waarde		€ 73,18 /m²	
risico	5,0%	€ 3,66 /m²	5,0%
investering/m² plangebied		€ 69,52 /m²	-
kosten koper	1,0%	€ 4,82 /m²	
waarde k.k. per m² plangebied		€ 64,70 /m²	
waarde k.k. per m² fase 1, afgerond		**€ 65,00 /m²**	
DCF berekening fase 2			
prijspeil		1-jan-14	1-jan-17
grondopbrengst per m² plangebied		€ 179,05 /m²	€ 190,01 /m²
kosten/m²		€ 100,45 /m²	€ 106,60 /m² -
resteert			€ 83,42 /m²
contante waarde		€ 68,09 /m²	
risico	8,0%	€ 5,45 /m²	8,0%
investering/m² plangebied		€ 62,64 /m²	-
kosten koper	1,0%	€ 4,34 /m²	
waarde k.k. per m² plangebied		€ 58,30 /m²	
waarde k.k. per m² fase 1, afgerond		**€ 59,00 /m²**	
DCF berekening fase 3 hoofdinfrastructuur			
prijspeil		1-jan-14	1-jan-21
grondopbrengst per m² plangebied		€ 179,05 /m²	€ 205,67 /m²
kosten/m²		€ 100,45 /m²	€ 115,38 /m² -
resteert			€ 90,29 /m²
contante waarde		€ 56,23 /m²	
risico	18,0%	€ 10,12 /m²	18,0%
investering/m² plangebied		€ 46,11 /m²	-
kosten koper	7,0%	€ 3,02 /m²	
waarde k.k. per m² plangebied		€ 43,09 /m²	
waarde k.k. per m² fase 1, afgerond		**€ 44,00 /m²**	

recapitulatie residu

fase 1 hoofdinfrastructuur	€ 74,00 /m²
fase 2 hoofdinfrastructuur, overige	€ 59,00 /m²
fase 2h hoofdinfrastructuur, groen/park	€ 54,00 /m²
fase 3 hoofdinfrastructuur	€ 44,00 /m²
fase 1a	€ 74,00 /m²
fase 1-overig	€ 65,00 /m²
fase 2	€ 59,00 /m²
fase 3	€ 44,00 /m²

INBRENGWAARDE PER EIGENAAR BIJLAGE 3

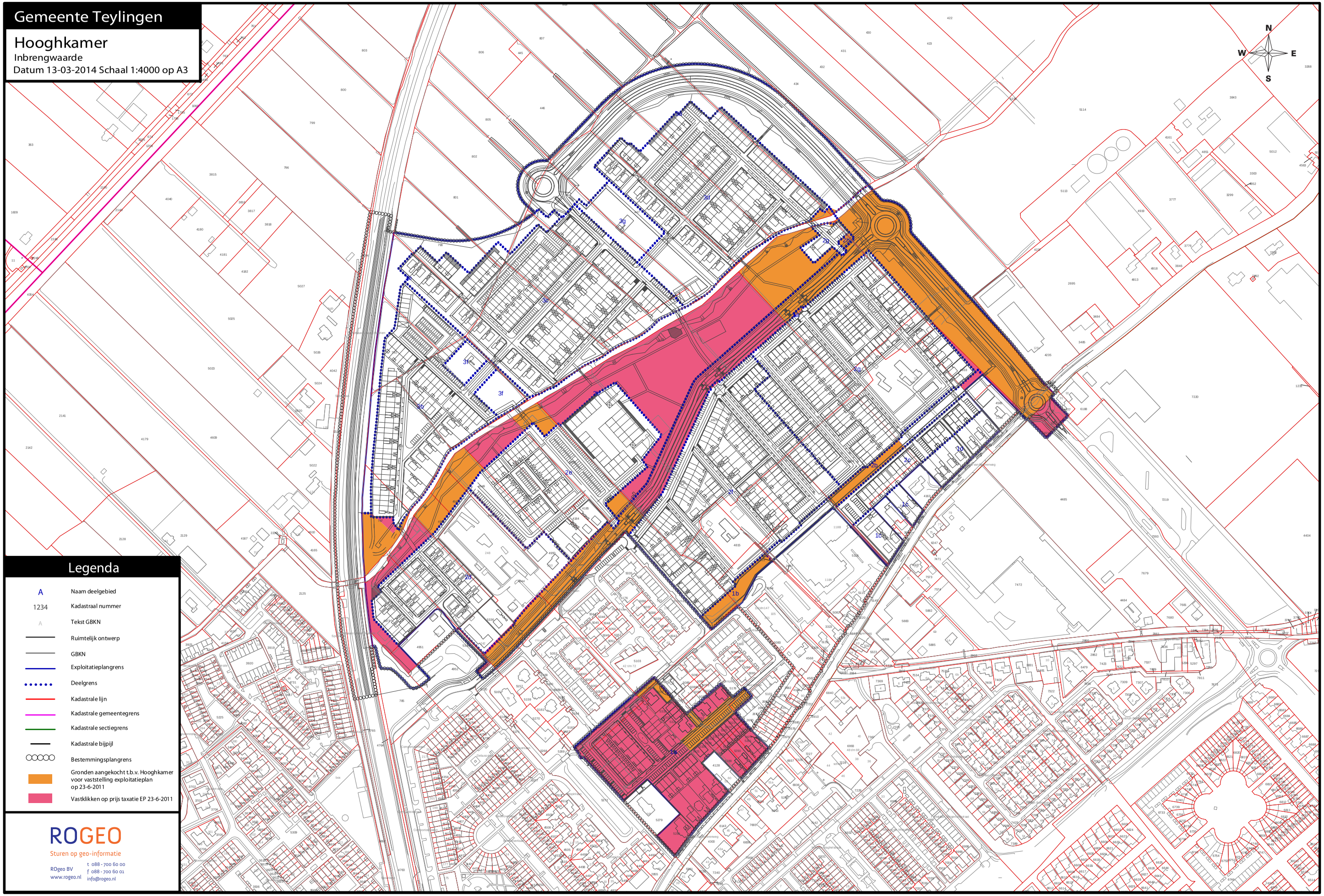
recapitulatie inbrengwaarde Hooghkamer			
Grond plannr.	Oppervlakte in exploitatiegebied	Inbrengwaarde	
GPN1	142.343 m²	€	6.830.206
GPN2	1.659 m²	€	97.881
GPN3	13.281 m²	€	805.809
GPN4	1.395 m²	€	88.005
GPN5	72.200 m²	€	3.862.690
GPN6	6.628 m²	€	391.058
GPN7	gerealiseerd		
GPN8	75 m²	€	16.000
GPN9	410 m²	€	21.985
GPN10	9.182 m²	€	541.738
GPN11	1.568 m²	€	116.032
GPN12	gerealiseerd		
GPN13	43 m²	€	2.537
GPN14	600 m²	€	123.000
Totaal	249.384 m²	€	12.896.941
Totaal	afgerond	**€**	**12.897.000**

Gemeente Teylingen

Hooghkamer

Inbrengwaarde

Datum 13-03-2014 Schaal 1:4000 op A3



Legenda

A	Naam deelgebied
1234	Kadastraal nummer
A	Tekst GBKN
	Ruimtelijk ontwerp
	GBKN
	Exploitatieplangrens
	Deelgrens
	Kadastrale lijn
	Kadastrale gemeentegrens
	Kadastrale sectiegrens
	Kadastrale bijpijl
	Bestemmingsplangrens
	Gronden aangekocht t.b.v. Hooghkamer voor vaststelling exploitatieplan op 23-6-2011
	Vastklikken op prijs taxatie EP 23-6-2011

ROGEO

Sturen op geo-informatie

ROgeo BV
www.rogeo.nl

t 088 - 700 60 00
f 088 - 700 60 01
info@rogeo.nl

Bijlage 12: Kaart Bouwrijp gemaakte gronden

Gemeente Teylingen

Hooghkamer

Bouwrijp gemaakte gronden

Datum 13-03-2014 Schaal 1:4000 op A3



Legenda

A	Naam deelgebied
1234	Kadastraal nummer
A	Tekst GBKN
	Ruimtelijk ontwerp
	GBKN
	Exploitatieplangrens
	Deelgrens
	Bestemmingsplangrens
	Kadastrale lijn
	Kadastrale gemeentegrens
	Kadastrale sectiegrens
	Kadastrale bijpijl
	Bouwrijp gemaakte gronden

ROGEO

Sturen op geo-informatie

ROgeo BV
www.rogeo.nl

t 088 - 700 60 00
f 088 - 700 60 01
info@rogeo.nl

Bijlage 13: Kaart Woonrijp gemaakte gronden

Gemeente Teylingen

Hooghkamer

Woonrijp gemaakt/aanbesteding woonrijp maken gegund

Datum 13-03-2014 Schaal 1:4000 op A3

N

W E

S

Legenda

A	Naam deelgebied
1234	Kadastraal nummer
A	Tekst GBKN
	Ruimtelijk ontwerp
	GBKN
	Exploitatieplangrens
	Deelgrens
	Bestemmingsplangrens
	Kadastrale lijn
	Kadastrale gemeentegrens
	Kadastrale sectiegrens
	Kadastrale bijpijl
	Bouwrijp gemaakte gronden

ROGEO

Sturen op geo-informatie

ROgeo BV
www.rogeo.nl

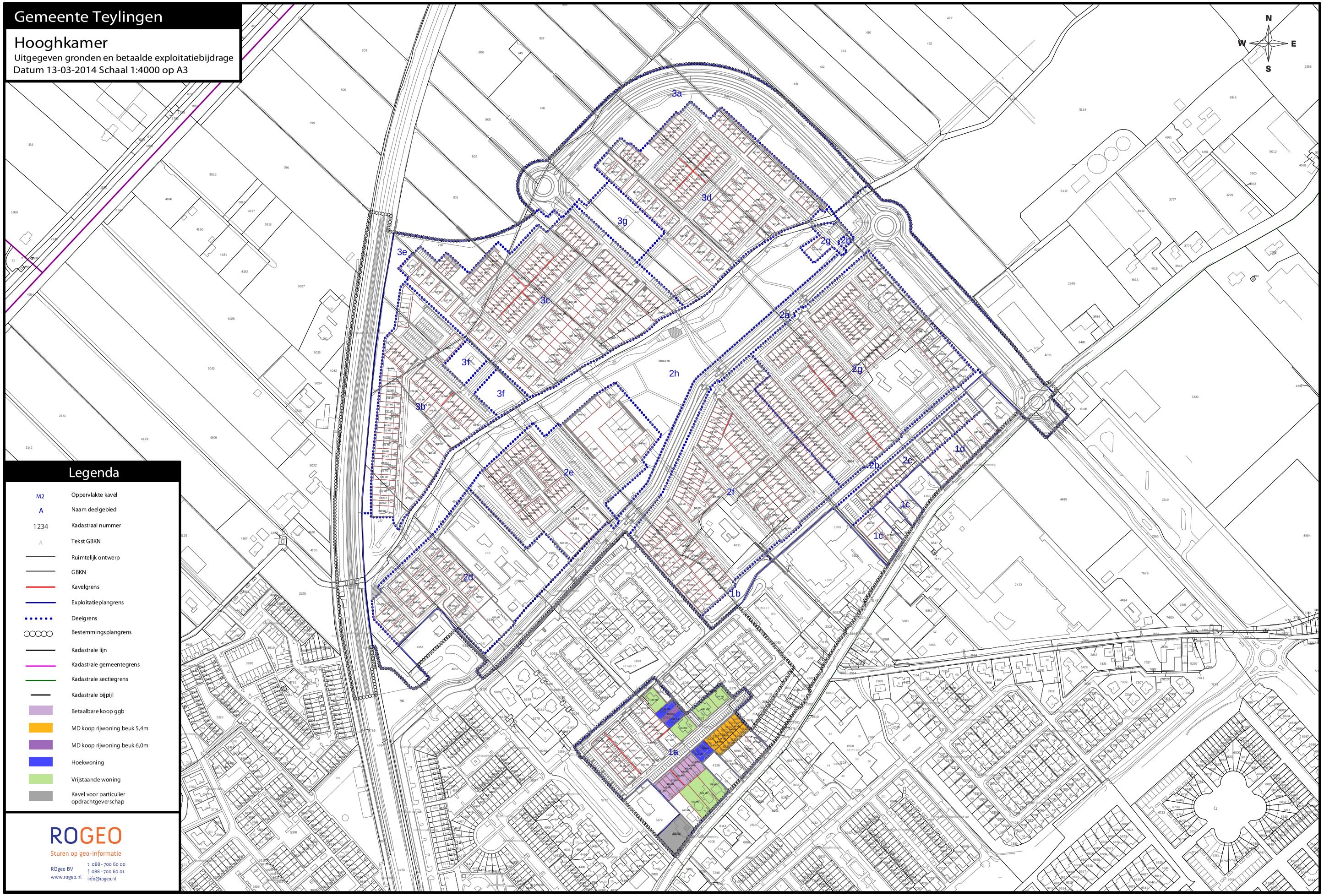
t 088 - 700 60 00
f 088 - 700 60 01
info@rogeo.nl

Bijlage 14: Kaart Uitgegeven gronden

Gemeente Teylingen

Hooghkamer

Uitgegeven gronden en betaalde exploitatiebijdrage
Datum 13-03-2014 Schaal 1:4000 op A3



Legenda

M2	Oppervlakte kavel
A	Naam deelgebied
1234	Kadastraal nummer
A	Tekst GBKN
	Ruimtelijk ontwerp
	GBKN
	Kavelgrens
	Exploitatieplangrens
	Deelgrens
	Bestemmingsplangrens
	Kadastrale lijn
	Kadastrale gemeentegrens
	Kadastrale sectiegrens
	Kadastrale bijpijl
	Betaalbare koop ggb
	MD koop rijwoning beuk 5,4m
	MD koop rijwoning beuk 6,0m
	Hoekwoning
	Vrijstaande woning
	Kavel voor particulier opdrachtgeverschap

ROGEO
Sturen op geo-informatie
ROgeo BV
www.rogeo.nl
t 088 - 700 60 00
f 088 - 700 60 01
info@rogeo.nl

Bijlage 15: Kaart Tijdelijke overhoogte

Gemeente Teylingen

Hooghkamer

ROgeo Functiekaart met gebieden
Datum 13-03-2014 Schaal 1:4000 op A3

N
W E
S

Legenda

A	Naam deelgebied
A	Tekst gebieden
1324	Kadastraal nummer
A	Tekst GBKN
	Functielijn
	Begrenzing duiker
	Ruimtelijk ontwerp
	GBKN
	Exploitatieplangrens
	Deelgrens
	Kadastrale lijn
	Kadastrale gemeentegrens
	Kadastrale sectiegrens
	Kadastrale bijpijl
	Buiten beschouwing
	Groen
	Speelplaats
	Groen Privé
	Water
	Wijkweg
	Woonstraat
	Parkeren
	Fietspad
	Voetpad
	Kade
	Uitgeefbaar

Gebieden

	Gebied 1
	Gebied 2
	Gebied 3

ROGEO
Sturen op geo-informatie

ROgeo BV
www.rogeo.nl

t 088 - 700 60 00
f 088 - 700 60 01
info@rogeo.nl

Bijlage 16: Berekening exploitatiebijdrage per eigenaar

De eerste stap in de berekening van de exploitatiebijdragen per eigenaar is het bepalen van de basiseenheden per uitgiftecategorie per eigenaar, een en ander op basis van de artikelen 6.18 lid 1 en 2 Wro om zodoende de gewogen eenheden te kunnen bepalen.

BASISEENHEDEN PER UITGIFTECATEGORIE PER EIGENAAR (ARTIKEL 6.18 LID 1 EN 2 Wro)

UITGIFTECATEGORIE	01. INTERPROJECTA VASTGOED BEST BV	02. 5X JANSZE	03. H.G.W. JANSZE (ERVEN VAN)	04. A. JANSZE	05. VAN DER HULST BOUWPROJEKTEN BV	06. GEMEENTE TEYLINGEN	07. JG GROEN IN T WOUD	08. HOOGHEEMRAADSCHAP VAN RIJNLAND	09. WOONSTICHTING STEK	10. HLMP VAN DER HULST	11. VASTGOED TEYLINGENMATRIX BV	12. AM VAN SCHOOTEN	13. T. TEEUWEN	14. REEDS UITGEGEVEN (incl. PZH)	TOTAAL
a. Sociale huur ggb	4.146	-	-	-	4.180	-	-	-	641	-	-	-	-	-	**8.967**
b. Sociale koop ggb	1.920	-	-	-	2.180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**4.100**
c. Betaalbare koop ggb	3.347	-	115	-	2.210	-	-	-	2.935	-	-	-	-	1.584	**10.191**
d. MD koop rijwoning beuk 5,1m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	547	-	-	-	**547**
e. MD koop rijwoning beuk 5,4m	5.854	-	-	-	2.917	155	-	-	-	-	-	-	-	1.304	**10.230**
f. MD koop rijwoning beuk 5,7m	999	-	405	-	524	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**1.928**
g. MD koop rijwoning beuk 6,0m	12.644	-	1.745	430	5.988	1.292	-	1	-	-	-	-	-	158	**22.258**
h. MD koop rijwoning beuk 7,5m	3.242	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**3.242**
i. Hoekwoningen	4.014	-	349	-	-	12	-	-	-	-	-	-	-	851	**5.226**
j. 2^1kap woningen	8.305	-	-	-	9.353	570	-	-	-	-	363	-	-	-	**18.591**
k. Vrijstaande woningen	9.081	-	258	-	7.544	23	-	19	-	-	1.057	-	-	3.422	**21.404**
l. Appartementen sociale huur	1.067	-	-	-	7.236	307	-	-	-	-	2.820	-	-	-	**11.430**
m. Appartementen sociale koop	-	-	-	-	1.037	221	-	-	-	-	1.493	-	-	-	**2.751**
n. Appartementen betaalbare koop	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.066	-	-	-	**1.066**
o. Appartementen vrije sector huur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**-**
p. Appartementen vrije sector koop	2.736	-	-	-	3.772	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**6.508**
q. Particulier opdrachtgeverschap / vrije kavels	6.443	1.658	3.826	950	2.721	435	-	127	2.234	1.567	-	-	600	600	**21.161**
Sociale voorzieningen	-	-	-	-	600	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**600**
TOTAAL	**63.798**	**1.658**	**6.698**	**1.380**	**50.261**	**3.015**	**-**	**147**	**5.810**	**1.567**	**7.346**	**-**	**600**	**7.919**	**150.199**

De volgende stap is om, conform artikel 6.18 lid 3 Wro, per eigenaar per uitgiftecategorie de gewogen eenheden te bepalen. Hiertoe zijn de oppervlakten van de basiseenheden per categorie per eigenaar vermenigvuldigd met de gewichtsfactor (=gelijk aan de gewogen eenheid per basiseenheid). In onderstaande tabel is aangegeven per categorie hoeveel gewogen eenheden een eigenaar heeft. Tevens zijn de gewogen eenheden per categorie per eigenaar bij elkaar opgeteld (artikel 6.18 lid 4 Wro).

GEWOGEN EENHEDEN PER UITGIFTECATEGORIE PER EIGENAAR (ARTIKEL 6.18 LID 3 Wro)

UITGIFTECATEGORIE	01. INTERPROJECTA VASTGOED BEST BV	02. 5X JANSZE	03. H.G.W. JANSZE (ERVEN VAN)	04. A. JANSZE	05. VAN DER HULST BOUWPROJEKTEN BV	06. GEMEENTE TEYLINGEN	07. JG GROEN IN T WOUD	08. HOOGHEEMRAADSCHAP VAN RIJNLAND	09. WOONSTICHTING STEK	10. HLMP VAN DER HULST	11. VASTGOED TEYLINGENMATRIX BV	12. AM VAN SCHOOTEN	13. T. TEEUWEN	14. REEDS UITGEGEVEN (incl. PZH)	TOTAAL
a. Sociale huur ggb	4.242,12	-	-	-	4.276,91	-	-	-	655,86	-	-	-	-	-	**9.174,89**
b. Sociale koop ggb	6.039,63	-	-	-	6.857,50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**12.897,13**
c. Betaalbare koop ggb	9.193,97	-	315,90	-	6.070,71	-	-	-	8.062,23	-	-	-	-	4.351,13	**27.993,95**
d. MD koop rijwoning beuk 5,1m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.716,94	-	-	-	**1.716,94**
e. MD koop rijwoning beuk 5,4m	18.614,37	-	-	-	9.275,39	492,86	-	-	-	-	-	-	-	4.146,42	**32.529,04**
f. MD koop rijwoning beuk 5,7m	4.269,97	-	1.731,07	-	2.239,71	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**8.240,75**
g. MD koop rijwoning beuk 6,0m	43.320,52	-	5.978,67	1.473,25	20.515,92	4.426,61	-	3,43	-	-	-	-	-	541,34	**76.259,74**
h. MD koop rijwoning beuk 7,5m	12.710,25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**12.710,25**
i. Hoekwoningen	9.462,29	-	822,71	-	-	28,29	-	-	-	-	-	-	-	2.006,08	**12.319,37**
j. 2^1kap woningen	17.835,83	-	-	-	20.086,52	1.224,13	-	-	-	-	779,58	-	-	-	**39.926,06**
k. Vrijstaande woningen	24.983,94	-	709,82	-	20.755,30	63,28	-	52,27	-	-	2.908,05	-	-	9.414,72	**58.887,37**
l. Appartementen sociale huur	1.197,79	-	-	-	8.124,89	344,43	-	-	-	-	3.166,68	-	-	-	**12.833,78**
m. Appartementen sociale koop	-	-	-	-	3.023,87	644,10	-	-	-	-	4.356,14	-	-	-	**8.024,11**
n. Appartementen betaalbare koop	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.829,71	-	-	-	**2.829,71**
o. Appartementen vrije sector huur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**-**
p. Appartementen vrije sector koop	4.088,14	-	-	-	5.635,82	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**9.723,95**
q. Particulier opdrachtgeverschap / vrije kavels	19.942,70	5.131,93	11.842,43	2.940,49	8.422,18	1.346,43	-	393,10	6.914,79	4.850,26	-	-	1.857,15	1.857,15	**65.498,60**
Sociale voorzieningen	-	-	-	-	600,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**600,00**
Totaal (artikel 6.18 lid 4 Wro)	**175.901,53**	**5.131,93**	**21.400,59**	**4.413,74**	**115.884,71**	**8.570,14**	**-**	**448,80**	**15.632,89**	**4.850,26**	**15.757,10**	**-**	**1.857,15**	**22.316,84**	**392.165,66**

De laatste stap om te komen tot de bruto exploitatiebijdrage per eigenaar is de in de voorgaande tabel gewogen eenheden per categorie (artikel 6.18 lid 3 Wro) te vermenigvuldigen met het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid, zijnde € 131,58 (artikel 6.18 lid 5 Wro). De resultaten daarvan staan in de onderstaande tabel. De optelling van de bijdrage per categorie geeft de bruto exploitatiebijdrage per eigenaar aan.

EXPLOITATIEBIJDRAGE PER EIGENAAR (ARTIKEL 6.19 Wro)															
UITGIFTECATEGORIE	01. INTERPROJECTA VASTGOED BEST BV	02. 5X JANSZE	03. H.G.W. JANSZE (ERVEN VAN)	04. A. JANSZE	05. VAN DER HULST BOUWPROJEKTEN BV	06. GEMEENTE TEYLINGEN	07. JG GROEN IN T WOUD	08. HOOGHEEMRAADSCHAP VAN RIJNLAND	09. WOONSTICHTING STEK	10. HLMP VAN DER HULST	11. VASTGOED TEYLINGENMATRIX BV	12. AM VAN SCHOOTEN	13. T. TEEUWEN	14. REEDS UITGEGEVEN (incl. PZH)	TOTAAL
a. Sociale huur ggb	€ 568.902,44	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 573.567,82	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 87.956,21	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	**€ 1.230.426,47**
b. Sociale koop ggb	€ 809.963,13	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 919.645,63	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	**€ 1.729.608,76**
c. Betaalbare koop ggb	€ 1.232.984,95	€ 0,00	€ 42.364,29	€ 0,00	€ 814.131,08	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 1.081.210,28	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 583.522,01	**€ 3.754.212,60**
d. MD koop rijwoning beuk 5,1m	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 230.255,55	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	**€ 230.255,55**
e. MD koop rijwoning beuk 5,4m	€ 2.496.336,20	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 1.243.903,77	€ 66.097,05	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 556.068,06	**€ 4.362.405,07**
f. MD koop rijwoning beuk 5,7m	€ 572.637,63	€ 0,00	€ 232.150,39	€ 0,00	€ 300.362,48	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	**€ 1.105.150,49**
g. MD koop rijwoning beuk 6,0m	€ 5.809.628,83	€ 0,00	€ 801.787,59	€ 197.575,17	€ 2.751.349,05	€ 593.644,45	€ 0,00	€ 459,48	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 72.597,39	**€ 10.227.041,95**
h. MD koop rijwoning beuk 7,5m	€ 1.704.546,77	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	**€ 1.704.546,77**
i. Hoekwoningen	€ 1.268.969,46	€ 0,00	€ 110.331,43	€ 0,00	€ 0,00	€ 3.793,63	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 269.031,64	**€ 1.652.126,15**
j. 2^1kap woningen	€ 2.391.928,06	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 2.693.763,17	€ 164.166,04	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 104.547,85	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	**€ 5.354.405,11**
k. Vrijstaande woningen	€ 3.350.546,39	€ 0,00	€ 95.192,27	€ 0,00	€ 2.783.451,38	€ 8.486,13	€ 0,00	€ 7.010,28	€ 0,00	€ 0,00	€ 389.993,12	€ 0,00	€ 0,00	€ 1.262.588,90	**€ 7.897.268,47**
l. Appartementen sociale huur	€ 160.632,63	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 1.089.613,20	€ 46.190,50	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 424.676,83	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	**€ 1.721.113,16**
m. Appartementen sociale koop	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 405.525,50	€ 86.378,75	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 584.193,12	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	**€ 1.076.097,36**
n. Appartementen betaalbare koop	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 379.486,47	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	**€ 379.486,47**
o. Appartementen vrije sector huur	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	**€ 0,00**
p. Appartementen vrije sector koop	€ 548.252,01	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 755.808,17	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	**€ 1.304.060,18**
q. Particulier opdrachtgeverschap / vrije kavels	€ 2.674.476,10	€ 688.232,40	€ 1.588.164,76	€ 394.343,05	€ 1.129.481,53	€ 180.567,61	€ 0,00	€ 52.717,44	€ 927.328,82	€ 650.458,49	€ 0,00	€ 0,00	€ 249.058,77	€ 249.058,77	**€ 8.783.887,75**
Sociale voorzieningen	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 80.464,81	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	**€ 80.464,81**
Totaal Bruto bijdrage	**€ 23.589.804,58**	**€ 688.232,40**	**€ 2.869.990,72**	**€ 591.918,22**	**€ 15.541.067,59**	**€ 1.149.324,16**	**€ 0,00**	**€ 60.187,20**	**€ 2.096.495,32**	**€ 650.458,49**	**€ 2.113.152,93**	**€ 0,00**	**€ 249.058,77**	**€ 2.992.866,76**	**€ 52.592.557,14**
Inbrengwaarde	*€ 6.830.206,00*	*€ 97.881,00*	*€ 805.809,00*	*€ 88.005,00*	*€ 3.862.690,00*	*€ 391.058,00*	*€ 16.000,00*	*€ 21.985,00*	*€ 541.738,00*	*€ 116.032,00*	*€ 0,00*	*€ 2.537,00*	*€ 123.000,00*	*€ 6.432.322,00*	*€ 19.329.263,00*
Totaal Netto bijdrage	**€ 16.759.598,58**	**€ 590.351,40**	**€ 2.064.181,72**	**€ 503.913,22**	**€ 11.678.377,59**	**€ 758.266,16**	**-€ 16.000,00**	**€ 38.202,20**	**€ 1.554.757,32**	**€ 534.426,49**	**€ 2.113.152,93**	**-€ 2.537,00**	**€ 126.058,77**	**-€ 3.439.455,24**	**€ 33.263.294,14**

De inbrengwaarde in de bovenstaande tabel is, indien van toepassing, een samenstelling van de inbrengwaarden per bouwfase. Tevens is geen rekening gehouden met hetgeen reeds is gecontracteerd en/of uitgegeven. Bij de reeds uitgegeven gronden is bij de inbrengwaarde rekening gehouden met de inbrengwaarde van de door de gemeente verworven gronden.

Bijlage 17: Berekening exploitatiebijdrage per eigenaar per bouwfase

BOUWFASE 1
De eerste stap in de berekening van de exploitatiebijdragen per eigenaar is het bepalen van de basiseenheden per uitgiftecategorie per eigenaar, een en ander op basis van de artikelen 6.18 lid 1 en 2 Wro om zodoende de gewogen eenheden te kunnen bepalen.

BASISEENHEDEN PER UITGIFTECATEGORIE PER EIGENAAR (ARTIKEL 6.18 LID 1 EN 2 Wro)															
UITGIFTECATEGORIE	01. INTERPROJECTA VASTGOED BEST BV	02. 5X JANSZE	03. H.G.W. JANSZE (ERVEN VAN)	04. A. JANSZE	05. VAN DER HULST BOUWPROJEKTEN BV	06. GEMEENTE TEYLINGEN	07. JG GROEN IN T WOUD	08. HOOGHEEMRAADSCHAP VAN RIJNLAND	09. WOONSTICHTING STEK	10. HLMP VAN DER HULST	11. VASTGOED TEYLINGENMATRIX BV	12. AM VAN SCHOOTEN	13. T. TEEUWEN	14. REEDS UITGEGEVEN (incl. PZH)	TOTAAL
a. Sociale huur ggb	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**-**
b. Sociale koop ggb	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**-**
c. Betaalbare koop ggb	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.584	**1.584**
d. MD koop rijwoning beuk 5,1m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	547	-	-	-	**547**
e. MD koop rijwoning beuk 5,4m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.304	**1.304**
f. MD koop rijwoning beuk 5,7m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**-**
g. MD koop rijwoning beuk 6,0m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	158	**158**
h. MD koop rijwoning beuk 7,5m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**-**
i. Hoekwoningen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	851	**851**
j. 2^1kap woningen	24	-	-	-	-	98	-	-	-	-	363	-	-	-	**485**
k. Vrijstaande woningen	1.492	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.057	-	-	3.422	**5.971**
l. Appartementen sociale huur	-	-	-	-	-	307	-	-	-	-	2.820	-	-	-	**3.127**
m. Appartementen sociale koop	-	-	-	-	-	221	-	-	-	-	1.493	-	-	-	**1.714**
n. Appartementen betaalbare koop	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.066	-	-	-	**1.066**
o. Appartementen vrije sector huur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**-**
p. Appartementen vrije sector koop	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**-**
q. Particulier opdrachtgeverschap / vrije kavels	2	-	3.065	950	-	1	-	-	-	1.567	-	-	-	600	**6.185**
Sociale voorzieningen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**-**
Totaal	**1.518**	**-**	**3.065**	**950**	**-**	**627**	**-**	**-**	**-**	**1.567**	**7.346**	**-**	**-**	**7.919**	**22.992**

De volgende stap is om, conform artikel 6.18 lid 3 Wro, per eigenaar per uitgiftecategorie de gewogen eenheden te bepalen. Hiertoe zijn de oppervlakten van de basiseenheden per categorie per eigenaar vermenigvuldigd met de gewichtsfactor (=gelijk aan de gewogen eenheid per basiseenheid). In onderstaande tabel is aangegeven per categorie hoeveel gewogen eenheden een eigenaar heeft. Tevens zijn de gewogen eenheden per categorie per eigenaar bij elkaar opgeteld (artikel 6.18 lid 4 Wro).

GEWOGEN EENHEDEN PER UITGIFTECATEGORIE PER EIGENAAR (ARTIKEL 6.18 LID 3 Wro)

UITGIFTECATEGORIE	01. INTERPROJECTA VASTGOED BEST BV	02. 5X JANSZE	03. H.G.W. JANSZE (ERVEN VAN)	04. A. JANSZE	05. VAN DER HULST BOUWPROJEKTEN BV	06. GEMEENTE TEYLINGEN	07. JG GROEN IN T WOUD	08. HOOGHEEMRAADSCHAP VAN RIJNLAND	09. WOONSTICHTING STEK	10. HLMP VAN DER HULST	11. VASTGOED TEYLINGENMATRIX BV	12. AM VAN SCHOOTEN	13. T. TEEUWEN	14. REEDS UITGEGEVEN (incl. PZH)	TOTAAL
a. Sociale huur ggb	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**-**
b. Sociale koop ggb	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**-**
c. Betaalbare koop ggb	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.351,13	**4.351,13**
d. MD koop rijwoning beuk 5,1m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.716,94	-	-	-	**1.716,94**
e. MD koop rijwoning beuk 5,4m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.146,42	**4.146,42**
f. MD koop rijwoning beuk 5,7m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**-**
g. MD koop rijwoning beuk 6,0m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	541,34	**541,34**
h. MD koop rijwoning beuk 7,5m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**-**
i. Hoekwoningen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.006,08	**2.006,08**
j. 2^1kap woningen	51,54	-	-	-	-	210,46	-	-	-	-	779,58	-	-	-	**1.041,59**
k. Vrijstaande woningen	4.104,84	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.908,05	-	-	9.414,72	**16.427,61**
l. Appartementen sociale huur	-	-	-	-	-	344,43	-	-	-	-	3.166,68	-	-	-	**3.511,11**
m. Appartementen sociale koop	-	-	-	-	-	644,10	-	-	-	-	4.356,14	-	-	-	**5.000,24**
n. Appartementen betaalbare koop	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.829,71	-	-	-	**2.829,71**
o. Appartementen vrije sector huur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**-**
p. Appartementen vrije sector koop	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**-**
q. Particulier opdrachtgeverschap / vrije kavels	6,19	-	9.486,94	2.940,49	-	3,10	-	-	-	4.850,26	-	-	-	1.857,15	**19.144,13**
Sociale voorzieningen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**-**
Totaal (artikel 6.18 lid 4 Wro)	**4.162,57**	**-**	**9.486,94**	**2.940,49**	**-**	**1.202,09**	**-**	**-**	**-**	**4.850,26**	**15.757,10**	**-**	**-**	**22.316,84**	**60.716,28**

De laatste stap om te komen tot de bruto exploitatiebijdrage per eigenaar is de in de voorgaande tabel gewogen eenheden per categorie (artikel 6.18 lid 3 Wro) te vermenigvuldigen met het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid, zijnde € 131,58 (artikel 6.18 lid 5 Wro). De resultaten daarvan staan in de onderstaande tabel. De optelling van de bijdrage per categorie geeft de bruto exploitatiebijdrage per eigenaar aan.

EXPLOITATIEBIJDRAGE PER EIGENAAR (ARTIKEL 6.19 Wro)															
UITGIFTECATEGORIE	01. INTERPROJECTA VASTGOED BEST BV	02. 5X JANSZE	03. H.G.W. JANSZE (ERVEN VAN)	04. A. JANSZE	05. VAN DER HULST BOUWPROJEKTEN BV	06. GEMEENTE TEYLINGEN	07. JG GROEN IN T WOUD	08. HOOGHEEMRAADSCHAP VAN RIJNLAND	09. WOONSTICHTING STEK	10. HLMP VAN DER HULST	11. VASTGOED TEYLINGENMATRIX BV	12. AM VAN SCHOOTEN	13. T. TEEUWEN	14. REEDS UITGEGEVEN (incl. PZH)	TOTAAL
a. Sociale huur ggb	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	**€ 0,00**
b. Sociale koop ggb	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	**€ 0,00**
c. Betaalbare koop ggb	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 583.522,01	**€ 583.522,01**
d. MD koop rijwoning beuk 5,1m	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 230.255,55	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	**€ 230.255,55**
e. MD koop rijwoning beuk 5,4m	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 556.068,06	**€ 556.068,06**
f. MD koop rijwoning beuk 5,7m	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	**€ 0,00**
g. MD koop rijwoning beuk 6,0m	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 72.597,39	**€ 72.597,39**
h. MD koop rijwoning beuk 7,5m	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	**€ 0,00**
i. Hoekwoningen	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 269.031,64	**€ 269.031,64**
j. 2^1kap woningen	€ 6.912,25	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 28.225,04	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 104.547,85	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	**€ 139.685,14**
k. Vrijstaande woningen	€ 550.491,71	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 389.993,12	€ 0,00	€ 0,00	€ 1.262.588,90	**€ 2.203.073,73**
l. Appartementen sociale huur	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 46.190,50	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 424.676,83	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	**€ 470.867,33**
m. Appartementen sociale koop	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 86.378,75	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 584.193,12	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	**€ 670.571,87**
n. Appartementen betaalbare koop	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 379.486,47	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	**€ 379.486,47**
o. Appartementen vrije sector huur	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	**€ 0,00**
p. Appartementen vrije sector koop	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	**€ 0,00**
q. Particulier opdrachtgeverschap / vrije kavels	€ 830,20	€ 0,00	€ 1.272.275,22	€ 394.343,05	€ 0,00	€ 415,10	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 650.458,49	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 249.058,77	**€ 2.567.380,83**
Sociale voorzieningen	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	**€ 0,00**
Totaal Bruto bijdrage	**€ 558.234,16**	**€ 0,00**	**€ 1.272.275,22**	**€ 394.343,05**	**€ 0,00**	**€ 161.209,39**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 650.458,49**	**€ 2.113.152,93**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 2.992.866,76**	**€ 8.142.540,00**
Inbrengwaarde	*€ 113.360,00*	*€ 0,00*	*€ 208.325,00*	*€ 61.750,00*	*€ 0,00*	*€ 65,00*	*€ 0,00*	*€ 0,00*	*€ 0,00*	*€ 116.032,00*	*€ 0,00*	*€ 0,00*	*€ 0,00*	*€ 1.820.004,00*	*€ 2.319.536,00*
Totaal Netto bijdrage	**€ 444.874,16**	**€ 0,00**	**€ 1.063.950,22**	**€ 332.593,05**	**€ 0,00**	**€ 161.144,39**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 534.426,49**	**€ 2.113.152,93**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 1.172.862,76**	**€ 5.823.004,00**

BOUWFASE 2
De eerste stap in de berekening van de exploitatiebijdragen per eigenaar is het bepalen van de basiseenheden per uitgiftecategorie per eigenaar, een en ander op basis van de artikelen 6.18 lid 1 en 2 Wro om zodoende de gewogen eenheden te kunnen bepalen.

BASISEENHEDEN PER UITGIFTECATEGORIE PER EIGENAAR (ARTIKEL 6.18 LID 1 EN 2 Wro)															
UITGIFTECATEGORIE	01. INTERPROJECTA VASTGOED BEST BV	02. 5X JANSZE	03. H.G.W. JANSZE (ERVEN VAN)	04. A. JANSZE	05. VAN DER HULST BOUWPROJEKTEN BV	06. GEMEENTE TEYLINGEN	07. JG GROEN IN T WOUD	08. HOOGHEEMRAADSCHAP VAN RIJNLAND	09. WOONSTICHTING STEK	10. HLMP VAN DER HULST	11. VASTGOED TEYLINGENMATRIX BV	12. AM VAN SCHOOTEN	13. T. TEEUWEN	14. REEDS UITGEGEVEN (incl. PZH)	TOTAAL
a. Sociale huur ggb	1.074	-	-	-	2.938	-	-	-	641	-	-	-	-	-	**4.653**
b. Sociale koop ggb	989	-	-	-	2.180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**3.169**
c. Betaalbare koop ggb	2.400	-	115	-	1.033	-	-	-	2.935	-	-	-	-	-	**6.483**
d. MD koop rijwoning beuk 5,1m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**-**
e. MD koop rijwoning beuk 5,4m	5.854	-	-	-	2.917	155	-	-	-	-	-	-	-	-	**8.926**
f. MD koop rijwoning beuk 5,7m	433	-	405	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**838**
g. MD koop rijwoning beuk 6,0m	2.399	-	1.745	430	4.563	1.292	-	-	-	-	-	-	-	-	**10.429**
h. MD koop rijwoning beuk 7,5m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**-**
i. Hoekwoningen	812	-	349	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**1.161**
j. 2^1kap woningen	2.030	-	-	-	7.959	472	-	-	-	-	-	-	-	-	**10.461**
k. Vrijstaande woningen	970	-	258	-	977	23	-	-	-	-	-	-	-	-	**2.228**
l. Appartementen sociale huur	-	-	-	-	5.908	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**5.908**
m. Appartementen sociale koop	-	-	-	-	1.037	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**1.037**
n. Appartementen betaalbare koop	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**-**
o. Appartementen vrije sector huur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**-**
p. Appartementen vrije sector koop	1.197	-	-	-	3.772	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**4.969**
q. Particulier opdrachtgeverschap / vrije kavels	139	1.658	761	-	2.562	434	-	-	2.234	-	-	-	600	-	**8.388**
Sociale voorzieningen	-	-	-	-	600	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**600**
Totaal	**18.297**	**1.658**	**3.633**	**430**	**36.446**	**2.376**	**-**	**-**	**5.810**	**-**	**-**	**-**	**600**	**-**	**69.250**

De volgende stap is om, conform artikel 6.18 lid 3 Wro, per eigenaar per uitgiftecategorie de gewogen eenheden te bepalen. Hiertoe zijn de oppervlakten van de basiseenheden per categorie per eigenaar vermenigvuldigd met de gewichtsfactor (=gelijk aan de gewogen eenheid per basiseenheid). In onderstaande tabel is aangegeven per categorie hoeveel gewogen eenheden een eigenaar heeft. Tevens zijn de gewogen eenheden per categorie per eigenaar bij elkaar opgeteld (artikel 6.18 lid 4 Wro).

GEWOGEN EENHEDEN PER UITGIFTECATEGORIE PER EIGENAAR (ARTIKEL 6.18 LID 3 Wro)

UITGIFTECATEGORIE	01. INTERPROJECTA VASTGOED BEST BV	02. 5X JANSZE	03. H.G.W. JANSZE (ERVEN VAN)	04. A. JANSZE	05. VAN DER HULST BOUWPROJEKTEN BV	06. GEMEENTE TEYLINGEN	07. JG GROEN IN T WOUD	08. HOOGHEEMRAADSCHAP VAN RIJNLAND	09. WOONSTICHTING STEK	10. HLMP VAN DER HULST	11. VASTGOED TEYLINGENMATRIX BV	12. AM VAN SCHOOTEN	13. T. TEEUWEN	14. REEDS UITGEGEVEN (incl. PZH)	TOTAAL
a. Sociale huur ggb	1.098,90	-	-	-	3.006,11	-	-	-	655,86	-	-	-	-	-	**4.760,88**
b. Sociale koop ggb	3.111,04	-	-	-	6.857,50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**9.968,54**
c. Betaalbare koop ggb	6.592,63	-	315,90	-	2.837,58	-	-	-	8.062,23	-	-	-	-	-	**17.808,34**
d. MD koop rijwoning beuk 5,1m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**-**
e. MD koop rijwoning beuk 5,4m	18.614,37	-	-	-	9.275,39	492,86	-	-	-	-	-	-	-	-	**28.382,62**
f. MD koop rijwoning beuk 5,7m	1.850,75	-	1.731,07	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**3.581,82**
g. MD koop rijwoning beuk 6,0m	8.219,39	-	5.978,67	1.473,25	15.633,62	4.426,61	-	-	-	-	-	-	-	-	**35.731,55**
h. MD koop rijwoning beuk 7,5m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**-**
i. Hoekwoningen	1.914,15	-	822,71	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**2.736,85**
j. 2^1kap woningen	4.359,63	-	-	-	17.092,76	1.013,67	-	-	-	-	-	-	-	-	**22.466,06**
k. Vrijstaande woningen	2.668,70	-	709,82	-	2.687,95	63,28	-	-	-	-	-	-	-	-	**6.129,75**
l. Appartementen sociale huur	-	-	-	-	6.634,09	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**6.634,09**
m. Appartementen sociale koop	-	-	-	-	3.023,87	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**3.023,87**
n. Appartementen betaalbare koop	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**-**
o. Appartementen vrije sector huur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**-**
p. Appartementen vrije sector koop	1.789,27	-	-	-	5.635,82	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**7.425,08**
q. Particulier opdrachtgeverschap / vrije kavels	430,24	5.131,93	2.355,49	-	7.930,03	1.343,34	-	-	6.914,79	-	-	-	1.857,15	-	**25.962,96**
Sociale voorzieningen	-	-	-	-	600,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**600,00**
Totaal (artikel 6.18 lid 4 Wro)	**50.649,05**	**5.131,93**	**11.913,65**	**1.473,25**	**81.214,73**	**7.339,76**	**-**	**-**	**15.632,89**	**-**	**-**	**-**	**1.857,15**	**-**	**175.212,41**

De laatste stap om te komen tot de bruto exploitatiebijdrage per eigenaar is de in de voorgaande tabel gewogen eenheden per categorie (artikel 6.18 lid 3 Wro) te vermenigvuldigen met het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid, zijnde € 131,58 (artikel 6.18 lid 5 Wro). De resultaten daarvan staan in de onderstaande tabel. De optelling van de bijdrage per categorie geeft de bruto exploitatiebijdrage per eigenaar aan.

EXPLOITATIEBIJDRAGE PER EIGENAAR (ARTIKEL 6.19 Wro)															
UITGIFTECATEGORIE	01. INTERPROJECTA VASTGOED BEST BV	02. 5X JANSZE	03. H.G.W. JANSZE (ERVEN VAN)	04. A. JANSZE	05. VAN DER HULST BOUWPROJEKTEN BV	06. GEMEENTE TEYLINGEN	07. JG GROEN IN T WOUD	08. HOOGHEEMRAADSCHAP VAN RIJNLAND	09. WOONSTICHTING STEK	10. HLMP VAN DER HULST	11. VASTGOED TEYLINGENMATRIX BV	12. AM VAN SCHOOTEN	13. T. TEEUWEN	14. REEDS UITGEGEVEN (incl. PZH)	TOTAAL
a. Sociale huur ggb	€ 147.371,25	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 403.144,08	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 87.956,21	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	**€ 638.471,55**
b. Sociale koop ggb	€ 417.215,38	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 919.645,63	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	**€ 1.336.861,02**
c. Betaalbare koop ggb	€ 884.124,25	€ 0,00	€ 42.364,29	€ 0,00	€ 380.541,81	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 1.081.210,28	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	**€ 2.388.240,63**
d. MD koop rijwoning beuk 5,1m	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	**€ 0,00**
e. MD koop rijwoning beuk 5,4m	€ 2.496.336,20	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 1.243.903,77	€ 66.097,05	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	**€ 3.806.337,02**
f. MD koop rijwoning beuk 5,7m	€ 248.200,29	€ 0,00	€ 232.150,39	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	**€ 480.350,68**
g. MD koop rijwoning beuk 6,0m	€ 1.102.285,63	€ 0,00	€ 801.787,59	€ 197.575,17	€ 2.096.594,14	€ 593.644,45	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	**€ 4.791.886,99**
h. MD koop rijwoning beuk 7,5m	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	**€ 0,00**
i. Hoekwoningen	€ 256.702,34	€ 0,00	€ 110.331,43	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	**€ 367.033,77**
j. 2^1kap woningen	€ 584.661,52	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 2.292.276,39	€ 135.941,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	**€ 3.012.878,91**
k. Vrijstaande woningen	€ 357.893,40	€ 0,00	€ 95.192,27	€ 0,00	€ 360.476,14	€ 8.486,13	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	**€ 822.047,94**
l. Appartementen sociale huur	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 889.684,17	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	**€ 889.684,17**
m. Appartementen sociale koop	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 405.525,50	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	**€ 405.525,50**
n. Appartementen betaalbare koop	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	**€ 0,00**
o. Appartementen vrije sector huur	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	**€ 0,00**
p. Appartementen vrije sector koop	€ 239.955,17	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 755.808,17	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	**€ 995.763,34**
q. Particulier opdrachtgeverschap / vrije kavels	€ 57.698,62	€ 688.232,40	€ 315.889,54	€ 0,00	€ 1.063.480,95	€ 180.152,51	€ 0,00	€ 0,00	€ 927.328,82	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 249.058,77	€ 0,00	**€ 3.481.841,62**
Sociale voorzieningen	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 80.464,81	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	**€ 80.464,81**
Totaal Bruto bijdrage	**€ 6.792.444,07**	**€ 688.232,40**	**€ 1.597.715,50**	**€ 197.575,17**	**€ 10.891.545,57**	**€ 984.321,15**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 2.096.495,32**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 249.058,77**	**€ 0,00**	**€ 23.497.387,94**
Inbrengwaarde	*€ 2.086.594,00*	*€ 97.881,00*	*€ 597.484,00*	*€ 26.255,00*	*€ 2.697.834,00*	*€ 390.993,00*	*€ 16.000,00*	*€ 15.517,00*	*€ 541.738,00*	*€ 0,00*	*€ 0,00*	*€ 2.537,00*	*€ 123.000,00*	*€ 4.612.318,00*	*€ 11.208.151,00*
Totaal Netto bijdrage	**€ 4.705.850,07**	**€ 590.351,40**	**€ 1.000.231,50**	**€ 171.320,17**	**€ 8.193.711,57**	**€ 593.328,15**	**-€ 16.000,00**	**-€ 15.517,00**	**€ 1.554.757,32**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**-€ 2.537,00**	**€ 126.058,77**	**-€ 4.612.318,00**	**€ 12.289.236,94**

BOUWFASE 3
De eerste stap in de berekening van de exploitatiebijdragen per eigenaar is het bepalen van de basiseenheden per uitgiftecategorie per eigenaar, een en ander op basis van de artikelen 6.18 lid 1 en 2 Wro om zodoende de gewogen eenheden te kunnen bepalen.

BASISEENHEDEN PER UITGIFTECATEGORIE PER EIGENAAR (ARTIKEL 6.18 LID 1 EN 2 Wro)															
UITGIFTECATEGORIE	01. INTERPROJECTA VASTGOED BEST BV	02. 5X JANSZE	03. H.G.W. JANSZE (ERVEN VAN)	04. A. JANSZE	05. VAN DER HULST BOUWPROJEKTEN BV	06. GEMEENTE TEYLINGEN	07. JG GROEN IN T WOUD	08. HOOGHEEMRAADSCHAP VAN RIJNLAND	09. WOONSTICHTING STEK	10. HLMP VAN DER HULST	11. VASTGOED TEYLINGENMATRIX BV	12. AM VAN SCHOOTEN	13. T. TEEUWEN	14. REEDS UITGEGEVEN (incl. PZH)	TOTAAL
a. Sociale huur ggb	3.072	-	-	-	1.242	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**4.314**
b. Sociale koop ggb	931	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**931**
c. Betaalbare koop ggb	947	-	-	-	1.177	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**2.124**
d. MD koop rijwoning beuk 5,1m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**-**
e. MD koop rijwoning beuk 5,4m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**-**
f. MD koop rijwoning beuk 5,7m	566	-	-	-	524	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**1.090**
g. MD koop rijwoning beuk 6,0m	10.245	-	-	-	1.425	-	-	1	-	-	-	-	-	-	**11.671**
h. MD koop rijwoning beuk 7,5m	3.242	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**3.242**
i. Hoekwoningen	3.202	-	-	-	-	12	-	-	-	-	-	-	-	-	**3.214**
j. 2^1kap woningen	6.251	-	-	-	1.394	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**7.645**
k. Vrijstaande woningen	6.619	-	-	-	6.567	-	-	19	-	-	-	-	-	-	**13.205**
l. Appartementen sociale huur	1.067	-	-	-	1.328	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**2.395**
m. Appartementen sociale koop	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**-**
n. Appartementen betaalbare koop	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**-**
o. Appartementen vrije sector huur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**-**
p. Appartementen vrije sector koop	1.539	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**1.539**
q. Particulier opdrachtgeverschap / vrije kavels	6.302	-	-	-	159	-	-	127	-	-	-	-	-	-	**6.588**
Sociale voorzieningen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**-**
Totaal	**43.982**	**-**	**-**	**-**	**13.816**	**12**	**-**	**147**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**57.957**

De volgende stap is om, conform artikel 6.18 lid 3 Wro, per eigenaar per uitgiftecategorie de gewogen eenheden te bepalen. Hiertoe zijn de oppervlakten van de basiseenheden per categorie per eigenaar vermenigvuldigd met de gewichtsfactor (=gelijk aan de gewogen eenheid per basiseenheid). In onderstaande tabel is aangegeven per categorie hoeveel gewogen eenheden een eigenaar heeft. Tevens zijn de gewogen eenheden per categorie per eigenaar bij elkaar opgeteld (artikel 6.18 lid 4 Wro).

GEWOGEN EENHEDEN PER UITGIFTECATEGORIE PER EIGENAAR (ARTIKEL 6.18 LID 3 Wro)

UITGIFTECATEGORIE	01. INTERPROJECTA VASTGOED BEST BV	02. 5X JANSZE	03. H.G.W. JANSZE (ERVEN VAN)	04. A. JANSZE	05. VAN DER HULST BOUWPROJEKTEN BV	06. GEMEENTE TEYLINGEN	07. JG GROEN IN T WOUD	08. HOOGHEEMRAADSCHAP VAN RIJNLAND	09. WOONSTICHTING STEK	10. HLMP VAN DER HULST	11. VASTGOED TEYLINGENMATRIX BV	12. AM VAN SCHOOTEN	13. T. TEEUWEN	14. REEDS UITGEGEVEN (incl. PZH)	TOTAAL
a. Sociale huur ggb	3.143,22	-	-	-	1.270,79	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**4.414,02**
b. Sociale koop ggb	2.928,59	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**2.928,59**
c. Betaalbare koop ggb	2.601,34	-	-	-	3.233,13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**5.834,48**
d. MD koop rijwoning beuk 5,1m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**-**
e. MD koop rijwoning beuk 5,4m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**-**
f. MD koop rijwoning beuk 5,7m	2.419,22	-	-	-	2.239,71	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**4.658,93**
g. MD koop rijwoning beuk 6,0m	35.101,13	-	-	-	4.882,30	-	-	3,43	-	-	-	-	-	-	**39.986,85**
h. MD koop rijwoning beuk 7,5m	12.710,25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**12.710,25**
i. Hoekwoningen	7.548,15	-	-	-	-	28,29	-	-	-	-	-	-	-	-	**7.576,44**
j. 2^1kap woningen	13.424,66	-	-	-	2.993,76	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**16.418,42**
k. Vrijstaande woningen	18.210,41	-	-	-	18.067,34	-	-	52,27	-	-	-	-	-	-	**36.330,02**
l. Appartementen sociale huur	1.197,79	-	-	-	1.490,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**2.688,59**
m. Appartementen sociale koop	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**-**
n. Appartementen betaalbare koop	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**-**
o. Appartementen vrije sector huur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**-**
p. Appartementen vrije sector koop	2.298,87	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**2.298,87**
q. Particulier opdrachtgeverschap / vrije kavels	19.506,27	-	-	-	492,14	-	-	393,10	-	-	-	-	-	-	**20.391,51**
Sociale voorzieningen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**-**
Totaal (artikel 6.18 lid 4 Wro)	**121.089,90**	**-**	**-**	**-**	**34.669,98**	**28,29**	**-**	**448,80**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**156.236,97**

De laatste stap om te komen tot de bruto exploitatiebijdrage per eigenaar is de in de voorgaande tabel gewogen eenheden per categorie (artikel 6.18 lid 3 Wro) te vermenigvuldigen met het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid, zijnde € 131,58 (artikel 6.18 lid 5 Wro). De resultaten daarvan staan in de onderstaande tabel. De optelling van de bijdrage per categorie geeft de bruto exploitatiebijdrage per eigenaar aan.

EXPLOITATIEBIJDRAGE PER EIGENAAR (ARTIKEL 6.19 Wro)															
UITGIFTECATEGORIE	01. INTERPROJECTA VASTGOED BEST BV	02. 5X JANSZE	03. H.G.W. JANSZE (ERVEN VAN)	04. A. JANSZE	05. VAN DER HULST BOUWPROJEKTEN BV	06. GEMEENTE TEYLINGEN	07. JG GROEN IN T WOUD	08. HOOGHEEMRAADSCHAP VAN RIJNLAND	09. WOONSTICHTING STEK	10. HLMP VAN DER HULST	11. VASTGOED TEYLINGENMATRIX BV	12. AM VAN SCHOOTEN	13. T. TEEUWEN	14. REEDS UITGEGEVEN (incl. PZH)	TOTAAL
a. Sociale huur ggb	€ 421.531,18	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 170.423,74	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	**€ 591.954,92**
b. Sociale koop ggb	€ 392.747,75	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	**€ 392.747,75**
c. Betaalbare koop ggb	€ 348.860,69	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 433.589,27	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	**€ 782.449,96**
d. MD koop rijwoning beuk 5,1m	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	**€ 0,00**
e. MD koop rijwoning beuk 5,4m	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	**€ 0,00**
f. MD koop rijwoning beuk 5,7m	€ 324.437,33	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 300.362,48	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	**€ 624.799,81**
g. MD koop rijwoning beuk 6,0m	€ 4.707.343,19	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 654.754,91	€ 0,00	€ 0,00	€ 459,48	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	**€ 5.362.557,58**
h. MD koop rijwoning beuk 7,5m	€ 1.704.546,77	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	**€ 1.704.546,77**
i. Hoekwoningen	€ 1.012.267,12	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 3.793,63	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	**€ 1.016.060,75**
j. 2^1kap woningen	€ 1.800.354,28	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 401.486,78	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	**€ 2.201.841,06**
k. Vrijstaande woningen	€ 2.442.161,28	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 2.422.975,24	€ 0,00	€ 0,00	€ 7.010,28	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	**€ 4.872.146,80**
l. Appartementen sociale huur	€ 160.632,63	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 199.929,03	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	**€ 360.561,66**
m. Appartementen sociale koop	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	**€ 0,00**
n. Appartementen betaalbare koop	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	**€ 0,00**
o. Appartementen vrije sector huur	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	**€ 0,00**
p. Appartementen vrije sector koop	€ 308.296,84	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	**€ 308.296,84**
q. Particulier opdrachtgeverschap / vrije kavels	€ 2.615.947,29	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 66.000,57	€ 0,00	€ 0,00	€ 52.717,44	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	**€ 2.734.665,30**
Sociale voorzieningen	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	**€ 0,00**
Totaal Bruto bijdrage	**€ 16.239.126,35**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 4.649.522,02**	**€ 3.793,63**	**€ 0,00**	**€ 60.187,20**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 20.952.629,20**
Inbrengwaarde	*€ 4.630.252,00*	*€ 0,00*	*€ 0,00*	*€ 0,00*	*€ 1.164.856,00*	*€ 0,00*	*€ 0,00*	*€ 6.468,00*	*€ 0,00*	*€ 0,00*	*€ 0,00*	*€ 0,00*	*€ 0,00*	*€ 0,00*	*€ 5.801.576,00*
Totaal Netto bijdrage	**€ 11.608.874,35**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 3.484.666,02**	**€ 3.793,63**	**€ 0,00**	**€ 53.719,20**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 15.151.053,20**

Bijlage 18: Ruimtegebruik per eigenaar

m²	Interprojecta Vastgoed Best BV	5x Jansze	H.G.W. Jansze (erven van)	A. Jansze	Van der Hulst Bouwprojekten BV	Gemeente Teylingen	J.G. Groen in 't Woud	Hoogheemraadschap van Rijnland	Woonstichting Stek	H.L.M.P. van der Hulst	Vastgoed Teylingenmatrix BV	A.M. Van Schooten	T. Teeuwen	Reeds uitgegeven	Totaal
a. Fietspad	2.042	-	-	-	18	4.437	-	24	-	-	-	-	-	-	6.521
b. Groen	25.274	-	2.134	-	4.671	41.227	49	102	781	-	27	-	-	-	74.266
c. Groen privé	-	-	-	-	1.519	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.519
d. Kade	150	-	-	-	53	-	-	-	-	-	-	-	-	-	203
e. Parkeren	7.386	-	587	-	3.952	1.799	-	-	550	-	8	-	-	-	14.282
f. Speelplaatsen	682	-	200	-	106	590	-	-	-	-	-	-	-	-	1.578
g. Uitgeefbaar	61.546	1.658	6.699	1.395	42.717	2.716	-	147	5.810	1.567	4.484	-	600	7.919	137.258
h. Voetpad	10.306	-	684	-	4.710	5.999	26	14	1.003	-	262	-	-	-	23.003
i. Water	15.752	-	590	-	5.460	13.290	-	55	-	-	-	-	-	-	35.147
j. Woonstraat	15.208	-	2.382	-	8.997	9.313	-	-	1.038	-	11	43	-	-	36.991
k. Wijkweg	4.103	-	-	-	-	3.829	-	67	-	-	-	-	-	-	7.999
Totaal m²	142.449	1.658	13.276	1.395	72.203	83.200	75	409	9.182	1.567	4.791	43	600	7.919	338.768

Bijlage 19: Programma per eigenaar

m² uitgeefbaar	Interprojecta Vastgoed Best BV	5x Jansze	H.G.W. Jansze (erven van)	A. Jansze	Van der Hulst Bouwprojekten BV	Gemeente Teylingen	J.G. Groen in 't Woud	Hoogheemraadschap van Rijnland	Woonstichting Stek	H.L.M.P. van der Hulst	Vastgoed Teylingenmatrix BV	A.M. Van Schooten	T. Teeuwen	Reeds uitgegeven	Totaal
Sociale huur grondgebonden	4.146				4.180				641						8.967
Sociale koop grondgebonden	1.920				2.180				-						4.100
Betaalbare koop grondgebonden	3.347		115		2.210				2.935					1.584	10.191
Middelduur koop rijwoning beuk 5,1m											547				547
Middelduur koop rijwoning beuk 5,4m	5.854				2.917	155								1.304	10.230
Middelduur koop rijwoning beuk 5,7m	999		405		524										1.928
Middelduur koop rijwoning beuk 6,0m	12.644		1.745	430	5.988	1.292		1						158	22.258
Middelduur koop rijwoning beuk 7,5m	3.242														3.242
Hoekwoningen	4.014		349			12								851	5.226
2^1kap woningen	8.305				9.353	570					363				18.591
Vrijstaande woningen	9.081		258		7.544	23		19			1.057			3.422	21.404
Particulier opdrachtgeverschap	6.443	1.658	3.826	950	2.721	435		127	2.234	1.567			600	600	21.161
Totaal m² uitgeefbaar	59.995	1.658	6.698	1.380	37.617	2.487		147	5.810	1.567	1.967		600	7.919	127.845
m² BVO															
Appartementen sociale huur	466				3.161	134					1.232				4.993
Appartementen sociale koop					446	95					643				1.184
Appartementen betaalbare koop											643				643
Appartementen vrije sector huur															
Appartementen vrije sector koop	1.083				1.493										2.576

Sociale voorzieningen					600										
Totaal m² BVO	1.549				5.700	229					2.517				9.395

.

Bijlage 20: Uitspraak afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 22 januari 2014

Uitspraak 201110216/1/R4

DATUM VAN UITSPRAAK	woensdag 22 januari 2014
TEGEN	de raad van de gemeente Teylingen
PROCEDURESOORT	Eerste aanleg - meervoudig
RECHTSGEBIED	Ruimtelijke-ordeningskamer - Bestemmingsplannen Zuid-Holland

201110216/1/R4.
Datum uitspraak: 22 januari 2014

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. de vereniging Vereniging De natuurlijke Boekhorstpolder (hierna: de Vereniging), gevestigd te Voorhout, gemeente Teylingen,
2. de stichting Stichting Rivierduinen (hierna: Rivierduinen), gevestigd te Leiden,
3. [appellante sub 3 A] en [appellante sub 3 B] (hierna gezamenlijk in enkelvoud: [appellante sub 3]), beide gevestigd te [plaats],
4. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Interprojecta Vastgoed Best B.V. en de commanditaire vennootschap Terra Ontwikkeling C.V. (hierna gezamenlijk: Interprojecta en Terra), beide gevestigd te Rosmalen, gemeente 's-Hertogenbosch,
5. de stichting Woningstichting Stek (hierna: Stek), gevestigd te Lisse,
6. [appellant sub 6], wonend te Voorhout, gemeente Teylingen,

en

de raad van de gemeente Teylingen,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 23 juni 2011, kenmerk 178991, heeft de raad het bestemmingsplan "Hooghkamer 2011" en het gelijknamige exploitatieplan vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben de Vereniging, Rivierduinen, [appellante sub 3], Interprojecta en Terra, Stek en [appellant sub 6] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De raad heeft het taxatierapport inbrengwaarden van Overwater van 23 juni 2011 (hierna: het taxatierapport) en de daarbij behorende oplegnotitie ingezonden en ten aanzien van de oplegnotitie verzocht om beperkte kennisneming als bedoeld in artikel 8:29 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb). Bij beslissing van 7 augustus 2012 heeft een andere kamer van de Afdeling het verzoek om beperkte kennisneming ingewilligd. [appellante sub 3] en [appellant sub 6] is gevraagd om toestemming om mede op grondslag van de geheim te houden informatie in de oplegnotitie uitspraak te doen. [appellante sub 3] en [appellant sub 6] hebben deze toestemming verleend.

[appellante sub 3] heeft nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 16 augustus 2012, waar de Vereniging, vertegenwoordigd door M.S. Wagenmaker en E.J. Weebers, [appellante sub 3], vertegenwoordigd door [gemachtigde], bijgestaan door mr. C.W. Kniestedt en mr. L. Schapink, beiden advocaat te Amsterdam, en F.H. de Bruijne, werkzaam bij Gloudemans, Stek, vertegenwoordigd door T.A.C. de Wit, en de raad, vertegenwoordigd door mr. H.J.M. Winkelhuizen, advocaat te Alphen aan den Rijn, J.R. van der Kooij, werkzaam bij Overwater Grondbeleid Adviesbureau, N. Harkes, werkzaam bij NEXT Vastgoed Consultancy, dr. F.A.M. Schreiner en P.M.W.M. van Goch, beiden werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

Na sluiting van het onderzoek ter zitting heeft de Afdeling het onderzoek heropend. De raad heeft nadere stukken ingediend. [appellante sub 3] en Stek hebben hierop gereageerd. De raad heeft op deze reacties gereageerd. De Afdeling heeft de raad tevens een aantal vragen voorgelegd. De raad heeft deze beantwoord. [appellante sub 3] heeft op de beantwoording gereageerd. Voorts heeft de raad een nader verweerschrift ingediend, waarop [appellante sub 3] heeft gereageerd. Met toestemming van partijen is een nadere zitting achterwege gebleven.

Bij tussenuitspraak van 12 juni 2013 in zaak nr. 201110216/1/T1/R4 heeft de Afdeling de raad opgedragen om binnen twaalf weken na de verzending van deze tussenuitspraak de daarin omschreven gebreken in het besluit van 23 juni 2011 te herstellen. Deze tussenuitspraak is aangehecht.

Bij besluit van 2 september 2013, kenmerk 2013_Raad_00059, heeft de raad het besluit van 23 juni 2011, voor zover dit strekt tot vaststelling van het exploitatieplan "Hooghkamer 2011", gewijzigd vastgesteld.

Partijen zijn in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen over het besluit van 2 september 2013 naar voren te brengen.

De Afdeling heeft bepaald dat een nadere zitting achterwege blijft.
Vervolgens heeft de Afdeling het onderzoek gesloten.

Overwegingen

1. De Afdeling heeft in de tussenuitspraak overwogen dat het besluit van 23 juni 2011, voor zover dit strekt tot vaststelling van het exploitatieplan, is vastgesteld in strijd met artikel 6.13, eerste lid, en artikel 6.18, gelezen in samenhang met de artikelen 6.19 en 6.13, eerste lid, aanhef en onder c, ten zesde, van de Wet ruimtelijke ordening en de artikelen 3:2 en 3:46 van de Awb. De Afdeling heeft de raad opgedragen:

a. met inachtneming van hetgeen in 24.3 van de tussenuitspraak is overwogen de exploitatieopzet van het exploitatieplan zodanig te wijzigen dat tot de raming van de kosten in verband met de exploitatie niet langer behoren de kosten voor de afkoop van de historische bouwclaim;

b. met inachtneming van hetgeen in 26.3 van de tussenuitspraak is overwogen alsnog toereikend te motiveren dat de gehele verharding in het plangebied met 1,5 m dient te worden verhoogd dan wel de exploitatieopzet van het exploitatieplan te wijzigen wat betreft de raming van de kosten in verband met de exploitatie ten aanzien van de kosten van de voorbelasting;

c. met inachtneming van hetgeen in 30.3 van de tussenuitspraak is overwogen de exploitatieopzet van het exploitatieplan zodanig te wijzigen dat tot de raming van de kosten in verband met de exploitatie niet langer behoort de btw op het geluidscherm;

d. met inachtneming van hetgeen in 38.3 van de tussenuitspraak is overwogen de exploitatieopzet van het exploitatieplan zodanig te wijzigen dat de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden inzichtelijk is.

2. Gelet op hetgeen in de tussenuitspraak is overwogen, zijn de beroepen van [appellante sub 3], Interprojecta en Terra, Stek en [appellant sub 6] tegen het besluit van 23 juni 2011, voor zover dit strekt tot vaststelling van het financiële deel van het exploitatieplan, gegrond. De beroepen van [appellante sub 3] en Interprojecta en Terra tegen het besluit van 23 juni 2011, voor zover dit strekt tot vaststelling van de fasering van het exploitatieplan, zijn ongegrond.

3. Gelet op hetgeen in de tussenuitspraak is overwogen, zijn de beroepen van de Vereniging, Rivierduinen en Interprojecta en Terra tegen het besluit van 23 juni 2011, voor zover dit strekt tot vaststelling van het bestemmingsplan, ongegrond.

4. [appellante sub 3], Interprojecta en Terra, Stek en [appellant sub 6] hebben naar aanleiding van het besluit van 2 september 2013 geen zienswijzen ingediend over de hierin opgenomen wijzigingen van het exploitatieplan. De Afdeling leidt hieruit af dat [appellante sub 3], Interprojecta en Terra, Stek en [appellant sub 6] geen bezwaren hebben tegen het besluit van 2 september 2013, zodat de van rechtswege ontstane beroepen tegen dit besluit ongegrond zijn.

5. De raad dient ten aanzien van [appellante sub 3] en [appellant sub 6] op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld. Het verzoek van [appellante sub 3]

tot vergoeding van de kosten voor het inschakelen van een deskundige wordt afgewezen, omdat [appellante sub 3] niet te kennen heeft gegeven hoeveel uren de deskundige aan het overgelegde deskundigenrapport heeft besteed en evenmin een nota voor dit deskundigenrapport heeft overgelegd.

Niet is gebleken van proceskosten van Interprojecta en Terra en Stek die voor vergoeding in aanmerking komen.

Voor een proceskostenveroordeling ten aanzien van de Vereniging en Rivierduinen bestaat geen aanleiding.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart de beroepen van de stichting Woningstichting Stek en [appellant sub 6] tegen het besluit van de raad van de gemeente Teylingen van 23 juni 2011, kenmerk 178991, voor zover het betreft de vaststelling van het exploitatieplan "Hooghkamer 2011", gegrond;

II. verklaart de beroepen van [appellante sub 3] Projectontwikkeling B.V. en [appellante sub 3 B] en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Interprojecta Vastgoed Best B.V. en de commanditaire vennootschap Terra Ontwikkeling C.V. tegen het besluit van de raad van de gemeente Teylingen van 23 juni 2011, kenmerk 178991, voor zover het betreft de vaststelling van het exploitatieplan "Hooghkamer 2011", gedeeltelijk gegrond;

III. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Teylingen van 23 juni 2011, kenmerk 178991, voor zover het betreft de vaststelling van het financiële deel van het exploitatieplan "Hooghkamer 2011";

IV. verklaart de beroepen van [appellante sub 3] en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Interprojecta Vastgoed Best B.V. en de commanditaire vennootschap Terra Ontwikkeling C.V. tegen het besluit van de raad van de gemeente Teylingen van 23 juni 2011, kenmerk 178991, voor zover het betreft de vaststelling van het exploitatieplan "Hooghkamer 2011", voor het overige ongegrond;

V. verklaart de beroepen van de vereniging Vereniging De natuurlijke Boekhorstpolder, de stichting Stichting Rivierduinen en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Interprojecta Vastgoed Best B.V. en de commanditaire vennootschap Terra Ontwikkeling C.V. tegen het besluit van de raad van de gemeente Teylingen van 23 juni 2011, kenmerk 178991, voor zover het betreft de vaststelling van het bestemmingsplan "Hooghkamer 2011", ongegrond;

VI. verklaart de beroepen van [appellante sub 3], de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Interprojecta Vastgoed Best B.V. en de commanditaire vennootschap Terra Ontwikkeling C.V., de stichting Woningstichting Stek en [appellant sub 6] tegen het besluit van de raad van de gemeente Teylingen van 2 september 2013, kenmerk 2013_Raad_00059, ongegrond;

VII. veroordeelt de raad van de gemeente Teylingen tot vergoeding van bij [appellante sub 3] in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 974,00 (zegge: negenhonderdvierenzeventig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat betaling aan één van hen bevrijdt ten opzichte van de ander;

veroordeelt de raad van de gemeente Teylingen tot vergoeding van bij [appellant sub 6] in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 487,00 (zegge: vierhonderdzevenentachtig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

VIII. gelast dat de raad van de gemeente Teylingen aan appellanten het door hen voor de behandeling van de beroepen betaalde griffierecht ten bedrage van € 302,00 (zegge: driehonderdtwee euro) voor [appellante sub 3], met dien verstande dat betaling aan één van hen bevrijdt ten opzichte van de ander, € 302,00 (zegge: driehonderdtwee euro) voor de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Interprojecta Vastgoed Best B.V. en Terra Ontwikkeling C.V., met dien verstande dat betaling aan één van hen bevrijdt ten opzichte

van de ander, € 302,00 (zegge: driehonderdtwee euro) voor de stichting Woningstichting Stek en € 152,00 (zegge: honderdtweeënvijftig euro) voor [appellant sub 6] vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. P.J.J. van Buuren, voorzitter, en mr. P.B.M.J. van der Beek-Gillessen en mr. J.C. Kranenburg, leden, in tegenwoordigheid van mr. R.R. Jacobs, ambtenaar van staat.

w.g. Van Buuren w.g. Jacobs
voorzitter ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 22 januari 2014

717.

Uitspraak 201110216/1/T1/R4

DATUM VAN UITSPRAAK	woensdag 12 juni 2013
TEGEN	de raad van de gemeente Teylingen
PROCEDURESOORT	Eerste aanleg - meervoudig
RECHTSGEBIED	Ruimtelijke-ordeningskamer - Bestemmingsplannen Zuid-Holland

201110216/1/T1/R4.
Datum uitspraak: 12 juni 2013

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Tussenuitspraak met toepassing van artikel 46, zesde lid, (oud) van de Wet op de Raad van State in het geding tussen:

1. de vereniging Vereniging De natuurlijke Boekhorstpolder (hierna: de Vereniging), gevestigd te Voorhout, gemeente Teylingen,
2. de stichting Stichting Rivierduinen (hierna: Rivierduinen), gevestigd te Leiden,
3. [appellante sub 3A] en [appellante sub 3B] (hierna gezamenlijk in enkelvoud: [appellante sub 3]), gevestigd te Lisse,
4. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Interprojecta Vastgoed Best B.V. en de commanditaire vennootschap Terra Ontwikkeling C.V. (hierna gezamenlijk: Interprojecta en Terra), gevestigd te Rosmalen, gemeente 's-Hertogenbosch,
5. de stichting Woningstichting Stek (hierna: Stek), gevestigd te Lisse,
6. [appellant sub 6], wonend te Voorhout, gemeente Teylingen,

en

de raad van de gemeente Teylingen,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 23 juni 2011, kenmerk 178991, heeft de raad het bestemmingsplan "Hooghkamer 2011" en het gelijknamige exploitatieplan vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben de Vereniging, Rivierduinen, [appellante sub 3], Interprojecta en Terra, Stek en [appellant sub 6] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De raad heeft het taxatierapport inbrengwaarden van Overwater van 23 juni 2011 (hierna: het taxatierapport) en de daarbij behorende oplegnotitie ingezonden en ten aanzien van de oplegnotitie verzocht om beperkte kennisneming als bedoeld in artikel 8:29 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb). Bij beslissing van 7 augustus 2012 heeft een andere kamer van de Afdeling het verzoek om beperkte kennisneming ingewilligd. [appellante sub 3] en [appellant sub 6] is gevraagd om toestemming om mede op grondslag van de geheim te houden informatie in de oplegnotitie uitspraak te doen. [appellante sub 3] en [appellant sub 6] hebben deze toestemming verleend.

[appellante sub 3] heeft nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 16 augustus 2012, waar de Vereniging, vertegenwoordigd door M.S. Wagenmaker en E.J. Weebers, [appellante sub 3], vertegenwoordigd door [gemachtigde], bijgestaan door mr. C.W. Kniestedt en mr. L. Schapink, beiden advocaat te Amsterdam, en F.H. de Bruijne, werkzaam bij Gloudemans, Stek, vertegenwoordigd door T.A.C. de Wit, en de raad, vertegenwoordigd door mr. H.J.M. Winkelhuizen, advocaat te Alphen aan den Rijn, J.R. van der Kooij, werkzaam bij Overwater Grondbeleid Adviesbureau, N. Harkes, werkzaam bij NEXT Vastgoed Consultancy, dr. F.A.M. Schreiner en P.M.W.M. van Goch, beiden werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

Na sluiting van het onderzoek ter zitting heeft de Afdeling het onderzoek heropend. De raad heeft nadere stukken ingediend. [appellante sub 3] en Stek hebben hierop gereageerd. De raad heeft op deze reacties gereageerd. De Afdeling heeft de raad tevens een aantal vragen voorgelegd. De raad heeft deze beantwoord. [appellante sub 3] heeft op de beantwoording gereageerd. Voorts heeft de raad een nader verweerschrift ingediend, waarop [appellante sub 3] heeft gereageerd. Met toestemming van partijen is een nadere zitting achterwege gebleven.

Overwegingen

1. Ingevolge artikel 46, zesde lid, van de Wet op de Raad van State, zoals dat luidde ten tijde van belang, kan de Afdeling het bestuursorgaan opdragen een gebrek in het bestreden besluit te herstellen of te laten herstellen.

Crisis- en herstelwet

2. De raad heeft zich ter zitting op het standpunt gesteld dat de beroepen van [appellante sub 3] en [appellant sub 6] niet-ontvankelijk dienen te worden verklaard, omdat zij de gronden van hun beroep eerst na de beroepstermijn hebben ingediend, terwijl de Crisis- en herstelwet (hierna: Chw) dit niet toelaat.

2.1. Ingevolge artikel 6.5, eerste lid, aanhef en onder d, van de Awb bevat het beroepschrift de gronden van het beroep.

Ingevolge artikel 6.6 kan het beroep niet-ontvankelijk worden verklaard, indien:

a. niet is voldaan aan artikel 6:5 of aan enig ander bij de wet gesteld vereiste voor het in behandeling nemen van het beroep,

(…),

mits de indiener de gelegenheid heeft gehad het verzuim te herstellen binnen een hem daartoe gestelde termijn.

2.2. Ingevolge artikel 1.1, aanhef en onder a, in samenhang bezien met categorie 3, onder 3.1, van bijlage 1 van de Chw, zoals die luidde ten tijde van het bestreden besluit, is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van toepassing op alle besluiten die krachtens enig wettelijk voorschrift zijn vereist voor de ontwikkeling en verwezenlijking van werken en gebieden ten behoeve van de bouw van meer dan 20 woningen in een aaneengesloten gebied of de herstructurering van woon- en werkgebieden.

Ingevolge artikel 1.6, tweede lid, dat onderdeel is van afdeling 2 van hoofdstuk 1, is in afwijking van artikel 6:6 van de Awb het beroep niet-ontvankelijk indien niet is voldaan aan artikel 6:5, eerste lid, onderdeel d, van die wet.

2.3. Ingevolge artikel 11, eerste lid, van het Besluit uitvoering Chw, wordt, indien afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Chw op een besluit van toepassing is, dit bij het besluit en bij de bekendmaking of mededeling van het besluit vermeld.

Ingevolge het tweede lid wordt, indien tegen het besluit beroep openstaat, bij het besluit en bij de bekendmaking van het besluit voorts vermeld dat:

a. de beroepsgronden in het beroepschrift worden opgenomen, en

b. deze na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld.

2.4. Het plan voorziet in de mogelijkheid om bij recht meer dan 20 woningen in een aaneengesloten gebied te bouwen, zodat afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Chw op het bestreden besluit van toepassing is.

2.5. Niet in geschil is dat in het besluit, noch bij de bekendmaking van het besluit, is vermeld dat afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Chw van toepassing is en dat de beroepsgronden in het beroepschrift dienen te worden opgenomen en deze na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld.

2.6. Zoals de Afdeling heeft overwogen in de uitspraak van 30 november 2011 in zaak nr. 201103127/1/T1/R2, kan een belanghebbende in beginsel niet worden tegengeworpen dat hij de gronden van het beroep niet binnen de beroepstermijn heeft aangevoerd, indien in de rechtsmiddelenverwijzing niet is vermeld dat de Chw van toepassing is en dat daarom de

beroepsgronden in het beroepschrift moeten worden opgenomen, nu in de Chw wordt afgeweken van de Awb. Dit is slechts anders indien aannemelijk is dat de belanghebbende anderszins wist of kon weten dat na afloop van de termijn voor het instellen van beroep geen gronden kunnen worden aangevoerd. Die situatie doet zich hier niet voor. De enkele omstandigheid dat [appellante sub 3] en [appellant sub 6] worden bijgestaan door professionele rechtsbijstandverleners maakt niet dat zij ondanks de beperkte rechtsmiddelenverwijzing toch hadden moeten uitgaan van toepasselijkheid van de Chw.

2.7. [appellante sub 3] en [appellant sub 6] zijn bij brieven van de Afdeling van 5 oktober 2011 onderscheidenlijk 6 oktober 2011 in de gelegenheid gesteld om uiterlijk 2 november 2011 onderscheidenlijk 3 november 2011 alsnog de gronden van het beroep aan te voeren, van welke gelegenheid zij gebruik hebben gemaakt. Onder deze omstandigheden hebben [appellante sub 3] en [appellant sub 6] de verzuimen tijdig hersteld, zodat geen aanleiding bestaat hun beroepen niet-ontvankelijk te verklaren.

Het bestemmingsplan

3. Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van ongeveer 850 woningen en in een actuele juridisch-planologische regeling voor bestaande woningen en voorzieningen in de wijk Hooghkamer in Voorhout.

Intrekking beroepsgrond

4. Ter zitting heeft Stek de beroepsgrond over de begrenzing van het plandeel met de bestemming "Woongebied - Uit te werken" en de aanduiding "specifieke vorm van woongebied - 5" ingetrokken.

Het beroep van de Vereniging

5. De Vereniging betoogt dat het bestemmingsplan de ruimtelijke samenhang van de Boekhorstpolder aantast, omdat het niet voorziet in de doorlopende groenzone tussen de gebieden Hooghkamer en Nieuw Boekhorst/Voorhout Noord zoals is opgenomen in het door de raad vastgestelde "Ontwikkelingsplan Hooghkamer/Voorhout Noord" (hierna: het ontwikkelingsplan). Volgens de Vereniging blijft de spoorlijn hierdoor een barrière vormen tussen de twee gebieden.

5.1. De raad stelt zich op het standpunt dat met het bestemmingsplan een nadere invulling is gegeven aan de in het ontwikkelingsplan op hoofdlijnen voorziene stedenbouwkundige structuur. De raad wijst erop dat de (economische) omstandigheden sinds de vaststelling van het ontwikkelingsplan in 2004 zijn gewijzigd. Volgens de raad zal de groen/blauwe structuur in de Boekhorstpolder nog steeds worden gerealiseerd, maar dan op kleinere schaal. De raad wijst in dit verband op de park- en waterzone in het plangebied. Deze heeft volgens de raad een iets andere vorm en een meer gedifferentieerde uitwerking dan oorspronkelijk voorzien. Dit is volgens de raad het gevolg van een gewijzigd woningbouwprogramma. Verder wijst de raad erop dat het bestemmingsplan de mogelijkheid biedt een (fiets)tunnel aan te leggen onder het spoor waarmee de parken aan weerszijden van het spoor met elkaar kunnen worden verbonden.

5.2. Ingevolge artikel 7, lid 7.1, aanhef en onder a, van de planregels zijn de voor "Verkeer" aangewezen gronden bestemd voor wegen, alsmede opstelstroken, busstroken, voet- en fietspaden, hellingbanen, opritten, bermen, bruggen, viaducten en duikers.

Ingevolge lid 7.3 mogen de gronden ter plaatse van de aanduiding "railverkeer" uitsluitend gebruikt worden ten dienste van het spoorwegverkeer en de daarbij behorende beheer- en onderhoudswerkzaamheden, alsmede ongelijkvloers kruisend verkeer.

5.3. Het ontwikkelingsplan betreft een door de raad vastgesteld beleidskader waaraan geen bindende werking toekomt. Uit de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) noch enige andere rechtsregel volgt dat de raad bij de vaststelling van het plan is gebonden aan het ontwikkelingsplan. Voorts is van belang dat het plan blijkens de verbeelding voorziet in een groen-blauwe zone. Dat de invulling hiervan afwijkt van het ontwikkelingsplan, betekent niet dat het plan de ruimtelijke samenhang van de Boekhorstpolder aantast, mede nu ingevolge de aangehaalde planregels een verkeerstunnel onder de spoorlijn mogelijk is. Derhalve faalt het betoog.

Het beroep van Rivierduinen

6. Rivierduinen, een instelling voor geestelijke gezondheidszorg die is gevestigd op het perceel Componistenlaan 248 te Voorhout, gemeente Teylingen, komt op tegen de vaststelling van het plandeel met de bestemming "Woongebied - Uit te werken", voor zover voorzien van de aanduidingen "specifieke vorm van woongebied - 6" en "specifieke vorm van woongebied - 5" en het plandeel met de bestemming "Tuin", voor zover deze grenzen aan voornoemd perceel. Rivierduinen betoogt dat het bestemmingsplan ten onrechte toestaat dat de gronden in een zone van tien meter rondom haar perceel, al dan niet na uitwerking, worden bebouwd voor woondoeleinden of worden gebruikt als tuin. Het gevolg hiervan is volgens Rivierduinen dat gevaar dreigt te ontstaan en dat de privacy van cliënten niet is gewaarborgd. Rivierduinen wijst erop dat de zuidwestzijde van haar perceel wordt gebruikt voor het aanbrengen van crisisgevallen en dat zich hier tevens de ingang van de separeervoorzieningen bevindt.

6.1. De raad stelt dat de vestiging van Rivierduinen in het plangebied behoort tot milieucategorie 1 en dat op grond van de brochure "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (hierna: de VNG-brochure) een adviesafstand van tien meter geldt in verband met mogelijke geluidhinder en dat aan deze afstand kan worden voldaan. Volgens de raad kan de vestiging van Rivierduinen goed functioneren in de toekomstige woonomgeving. Ter zitting heeft de raad zich verder op het standpunt gesteld dat niet valt in te zien hoe gevaarlijke situaties zullen ontstaan, nu rondom het perceel van Rivierduinen een hek staat. Voorts heeft de raad ter zitting uiteengezet dat volgens het stedenbouwkundig plan de naast Rivierduinen voorziene woningen met de achtertuin aan het perceel van Rivierduinen zullen grenzen zodat de privacy van de cliënten van Rivierduinen in zoverre is gewaarborgd.

6.2. Niet in geschil is dat de vestiging van Rivierduinen in het plangebied valt onder milieucategorie 1 als bedoeld in de VNG-brochure. In de VNG-brochure wordt, uitgaande van een rustige woonwijk, een afstand van tien meter aanbevolen in verband met geluidhinder. De adviesafstand vanwege gevaar is nul meter. De aanbevolen richtafstand geldt tussen de grens van de bestemming die de milieubelastende functie toelaat en de uiterste situering van de gevel van een woning.

6.3. Het bestemmingsplan staat niet bij recht de bouw van nieuwe woningen toe op de gronden die grenzen aan het perceel van Rivierduinen, maar dient daartoe eerst te worden uitgewerkt. In hetgeen Rivierduinen heeft aangevoerd, bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat de raad bij voorbaat had dienen in te zien dat mogelijk gevaar voor de bewoners van de nieuw te bouwen woningen of de privacy van haar cliënten in de weg staan aan een uitwerking van het plan die in overeenstemming is met de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Hierbij is van belang dat Rivierduinen niet aannemelijk heeft gemaakt dat de richtafstand van nul meter voor gevaar van de VNG-brochure in dit geval niet toereikend is. Wat betreft de privacy van de cliënten van Rivierduinen wijst de Afdeling erop dat volgens het stedenbouwkundig plan de woonbebouwing op enige afstand van de erfgrens zal worden gesitueerd en dat Rivierduinen ingevolge artikel 5, lid 5.2.3, van de planregels op haar perceel achter de voorgevelrooilijn een erfafscheiding van 2 m hoog mag oprichten.

7. Rivierduinen kan zich voorts niet verenigen met de vaststelling van het plandeel met de bestemming "Maatschappelijk" voor haar perceel. Zij betoogt dat het bestemmingsplan ten onrechte niet voorziet in de mogelijkheid de bestaande bebouwing uit te breiden. Zij wijst erop dat de behoefte aan geestelijke gezondheidszorg toeneemt. Daarnaast is zij van mening dat het perceel tevens voor woondoeleinden had moeten worden bestemd. In de toekomst zou kunnen blijken dat de zorgverlenende activiteiten niet zijn te verenigen met bewoning van de directe omgeving. Door reeds nu woningbouw toe te staan, wordt een mogelijke hervestiging elders vergemakkelijkt, aldus Rivierduinen.

7.1. De raad stelt zich op het standpunt dat het perceel van Rivierduinen overeenkomstig de bestaande situatie is bestemd, omdat Rivierduinen geen concrete uitbreidingsplannen kenbaar heeft gemaakt en ook niet heeft onderbouwd dat uitbreiding noodzakelijk is.

7.2. Niet in geschil is dat het perceel van Rivierduinen overeenkomstig de bestaande situatie is bestemd. Rivierduinen heeft niet aannemelijk gemaakt dat zij concrete plannen voor uitbreiding aan de raad heeft voorgelegd. Rivierduinen heeft voorts niet aannemelijk gemaakt dat uitbreiding van de bebouwing op haar perceel noodzakelijk is voor haar bedrijfsvoering. Derhalve heeft de raad in redelijkheid in het bestemmingsplan niet hoeven te voorzien in uitbreidingsmogelijkheden voor Rivierduinen.

Evenmin is in geschil dat Rivierduinen geen concrete plannen voor hervestiging of wijziging van het gebruik van haar perceel aan de raad heeft voorgelegd. De raad heeft in de enkele mogelijkheid dat Rivierduinen in de toekomst tot hervestiging of wijziging van het gebruik over zal gaan in redelijkheid geen aanleiding hoeven te zien in dit plan reeds bewoning op het perceel van Rivierduinen toe te staan.

8. Rivierduinen betoogt dat het bestemmingsplan ten onrechte niet bij recht voorziet in de mogelijkheid aan de noordwestelijke zijde van haar perceel een ontsluiting te realiseren. Volgens haar is deze ontsluiting nodig voor de hulpdiensten en heeft de raad toegezegd dat het bestemmingsplan in de nieuwe ontsluitingsmogelijkheid zou voorzien.

8.1. De raad stelt zich op het standpunt dat het perceel van Rivierduinen, inclusief de ontsluiting, overeenkomstig de bestaande situatie is bestemd en dat bij de uitwerking van het plan kan worden voorzien in de door Rivierduinen gewenste tweede ontsluitingsmogelijkheid. De raad wijst erop dat in het stedenbouwkundig ontwerp van Hooghkamer rekening is gehouden met deze nieuwe ontsluiting van Rivierduinen en dat de bestemming "Woongebied - Uit te werken" de aanleg van de ontsluiting toestaat.

8.2. Zoals hiervoor onder 7.2 is overwogen, is niet in geschil dat het perceel van Rivierduinen overeenkomstig de bestaande situatie is bestemd. Rivierduinen heeft niet aannemelijk gemaakt dat in de bestaande situatie de ontsluiting uit ruimtelijk oogpunt niet aanvaardbaar is. Overigens heeft de raad ter zitting toegelicht dat bij de uitwerking van het bestemmingsplan overeenkomstig het stedenbouwkundig plan zal worden voorzien in de tweede ontsluiting aan de noordwestelijke zijde van het perceel van Rivierduinen. Het betoog faalt.

Het beroep van Interprojecta en Terra

9. Interprojecta en Terra kunnen zich niet verenigen met de vaststelling van artikel 9, lid 9.2.1, onder f en onder 1 en 2, en artikel 12, lid 12.2.1, onder a, van de planregels. De raad heeft het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp gewijzigd vastgesteld in die zin dat op de gronden met de bestemming "Wonen - 1" ten zuidoosten van de bestaande woning aan de Jacoba van Beierenweg 56f een woning gebouwd mag worden. Volgens Interprojecta en Terra heeft de raad echter verzuimd om, zoals vermeld in de zienswijzennota, de maximale aantallen woningen en de minimale en maximale percentages voor particulier opdrachtgeverschap hierop aan te passen in voornoemde planregels.

9.1. De raad heeft ter zitting toegelicht dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan niet alleen ten zuidoosten van de bestaande woning aan de Jacoba van Beierenweg 56f één extra woning is toegestaan, maar dat ook op een aantal andere locaties een aanpassing van het aantal toegelaten woningen heeft plaatsgevonden, waardoor het totale aantal woningen en de percentages voor particulier opdrachtgeverschap uiteindelijk niet hoefden te worden gewijzigd. Interprojecta en Terra hebben deze uiteenzetting van de raad niet weersproken. Gelet hierop faalt het betoog.

10. Het beroep van Interprojecta en Terra richt zich voorts tegen de vaststelling van het plandeel met de bestemming "Water", voor zover dit grenst aan de noordelijke en oostelijke zijden van het plandeel met de bestemming "Woongebied - Uit te werken" en de aanduiding "specifieke vorm van woongebied - 3". Zij betogen dat de bestemming "Water" het aanleggen van vlonderterrassen ten onrechte uitsluit. Zij vrezen dat zonder deze mogelijkheid de bruikbaarheid van de buitenruimtes van de woningen in deelgebied 3 ondermaats zal zijn. Verder stellen zij dat het Hoogheemraadschap van Rijnland de beheerder zal worden van het water en dat de aanleg van vlonderterrassen op grond van de keur vergunningvrij is toegestaan.

10.1. De raad stelt zich op het standpunt dat het gebruik van de gronden in het plandeel "Water" voor vlonderterrassen van particulieren niet verenigbaar is met de waterbergende functie hiervan. Tevens zullen vlonderterrassen het onderhoud van de watergang bemoeilijken. Verder acht de raad het vanuit esthetisch oogpunt niet gewenst dat elke woning van een eigen vlonderterras zou kunnen worden voorzien, vanwege de ligging van de watergang naast de wijkontsluitingsweg. De raad heeft er ter zitting op gewezen dat de uitvoering van de buitenruimtes en de mogelijkheid van vlonderterrassen bij de woningen bij de uitwerking van het plan aan de orde zullen komen. Ook heeft de raad ter zitting gesteld dat de keur alleen geldt voor de Molenpoort als doorgaande vaart, maar niet voor het overige oppervlaktewater in het plangebied.

10.2. Niet in geschil is dat de bestemming "Water" de aanleg van vlonderterrassen niet toestaat.

10.3. Interprojecta en Terra hebben niet gemotiveerd weersproken dat de keur niet van toepassing is op de watergang ten noorden en ten oosten van het plandeel met de bestemming "Woongebied - Uit te werken" en de aanduiding "specifieke vorm van woongebied - 3". Zij hebben verder niet aannemelijk gemaakt dat de bestemmingsregeling van het plandeel met de bestemming "Water" bij voorbaat in de weg staat aan een uitwerking van het plandeel met de bestemming "Woongebied - Uit te werken" en de aanduiding "specifieke vorm van woongebied - 3" die wat betreft de buitenruimtes van de woningen voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Gelet hierop heeft de raad in redelijkheid het plandeel met de bestemming "Water", voor zover dit grenst aan de noordelijke en oostelijke zijden van het plandeel met de bestemming "Woongebied - Uit te werken" en de aanduiding "specifieke vorm van woongebied - 3", kunnen vaststellen.

11. Interprojecta en Terra betogen dat het bestemmingsplan ten onrechte maxima stelt aan het aantal kavels voor particulier opdrachtgeverschap. Zij stellen dat de raad de gekozen percentages bovendien niet heeft gemotiveerd. Zij wijzen er in dit verband op dat de raad zelf heeft geconstateerd dat een maatschappelijke wens bestaat om particulier opdrachtgeverschap te stimuleren.

11.1. De raad heeft uiteengezet dat de minimum- en maximumpercentages voor particulier opdrachtgeverschap in het bestemmingsplan verband houden met de stedenbouwkundige uitgangspunten voor de deelgebieden binnen Hooghkamer. Bij de bepaling van de percentages heeft volgens de raad een rol gespeeld de wens op sommige locaties een eenduidige architectuur te realiseren, terwijl deze wens voor andere locaties van minder belang is. Het is volgens de raad niet mogelijk de gekozen percentages precies te onderbouwen. De raad acht het niet stellen van een maximumpercentage niet aanvaardbaar met het oog op de gewenste stedenbouwkundige kwaliteit.

11.2. Ingevolge artikel 3.1 van de Wro stelt de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vast, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven. Deze regels betreffen in elk geval regels omtrent het gebruik van de grond en van de zich daar bevindende bouwwerken. Deze regels kunnen tevens strekken ten behoeve van de uitvoerbaarheid van in het plan opgenomen bestemmingen, met dien verstande dat deze regels ten aanzien van woningbouwcategorieën uitsluitend betrekking hebben op percentages gerelateerd aan het plangebied.

Ingevolge artikel 3.1.2, eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) kan een bestemmingsplan ten behoeve van de uitvoerbaarheid regels bevatten met betrekking tot sociale huurwoningen, sociale koopwoningen of particulier opdrachtgeverschap.

11.3. Ingevolge artikel 12, lid 12.2.1, aanhef en onder a, van de planregels, voor zover hier van belang, werkt het college van burgemeester en wethouders het bestemmingsplan uit met inachtneming van de uitwerkingsregels in de leden 12.2.2 tot en met 12.2.9, met dien verstande dat in totaal niet meer dan 850 woningen mogen worden geprojecteerd.

Ingevolge de leden 12.2.2 tot en met 12.2.9, kort weergeven en voor zover hier van belang, dienen bij de uitwerking van het bestemmingsplan in de deelgebieden de volgende percentages van het in lid 12.2.1, aanhef en onder a, genoemde aantal woningen voor particulier opdrachtgeverschap te worden bestemd: deelgebied 1, minimaal 0,3%, maximaal 1%; deelgebied 2, minimaal 0,3%, maximaal 1%; deelgebied 3, minimaal 0,2%, maximaal 1%; deelgebied 5, minimaal 0,5%, maximaal 1%; deelgebied 6, minimaal 0,5%, maximaal 1%; deelgebied 7, minimaal 1%, maximaal 2%.

11.4. Artikel 3.1 van de Wro geeft de raad de mogelijkheid in een bestemmingsplan ten aanzien van woningbouwcategorieën percentages gerelateerd aan het plangebied op te nemen. Interprojecta en Terra hebben niet aannemelijk gemaakt dat de raad op grond van de stedenbouwkundige uitgangspunten voor de deelgebieden binnen Hooghkamer niet in redelijkheid tot de vastgestelde maximumpercentages heeft kunnen komen. Derhalve bestaat geen grond voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre onvoldoende gemotiveerd is.

12. Interprojecta en Terra betogen dat bij een aantal woningen nabij de spoorlijn geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Zij voeren hiertoe aan dat

alleen een geluidscherm van 2,5 meter hoog de leefbaarheid van deze woningen kan verzekeren, terwijl uit de toelichting op het exploitatieplan blijkt dat een geluidscherm van 2 meter zal worden opgericht. In dat laatste geval zullen de woningen met dove gevels dienen te worden uitgevoerd, hetgeen afbreuk doet aan de verkoopbaarheid van deze woningen, aldus Interprojecta en Terra.

12.1. De raad heeft ter zitting uiteengezet dat vanwege de geluidhinder als gevolg van de spoorlijn in beginsel vijf woningen met een dove gevel uitgevoerd dienen te worden. In dat geval kan het geluidscherm naast de spoorlijn 2 meter in plaats van 2,5 meter hoog zijn, hetgeen een kostenbesparing oplevert. Volgens de raad zal evenwel eerst bij de uitwerking van het bestemmingsplan definitief worden bepaald welke maatregelen nodig zijn ter beperking van geluidhinder bij de te realiseren woningen.

12.2. Gelet op de stukken en het verhandelde ter zitting heeft het betoog van Interprojecta en Terra betrekking op een deel van het plangebied waarvoor het plan nog moet worden uitgewerkt. Interprojecta en Terra hebben niet aannemelijk gemaakt dat als gevolg van de geluidhinder van de spoorlijn het bestemmingsplan niet zodanig kan worden uitgewerkt dat wordt voldaan aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening en de voorschriften van de Wet geluidhinder. Derhalve faalt het betoog.

Conclusie beroepen tegen bestemmingsplan

13. In hetgeen de Vereniging, Rivierduinen en Interprojecta en Terra hebben aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het bestemmingsplan in zoverre strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit, voor zover dat strekt tot vaststelling van het bestemmingsplan, anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

De beroepen van de Vereniging, Rivierduinen en Interprojecta en Terra, voor zover gericht tegen de vaststelling van het bestemmingsplan, zullen in de einduitspraak ongegrond worden verklaard.

Het exploitatieplan

Intrekking beroepsgronden [appellante sub 3]

14. Ter zitting heeft [appellante sub 3] de beroepsgronden over de looptijd en de gewijzigde vaststelling van het exploitatieplan, de deskundigheid van één van de taxateurs, het percentage gerealiseerde kosten, de kosten voor het geluidscherm en het programma van eisen, behalve wat betreft de rioleringspompen, ingetrokken.

Procedureel

15. [appellante sub 3] voert aan dat niet alle relevante stukken met het ontwerp van het exploitatieplan ter inzage hebben gelegen. Volgens haar ontbraken de civieltechnische begroting, het rapport "Bouwrijp maken Hooghkamer Teylingen" van Deltares van januari 2008 (hierna: het Deltares-rapport) over de ophoging van het plangebied, de planschaderisicoanalyse, de plankostenscan en de grondexploitatie waarop het exploitatieplan is gebaseerd.

15.1. De raad heeft ter zitting toegelicht dat een raming van de civieltechnische kosten in het exploitatieplan is opgenomen, maar dat geen afzonderlijke civieltechnische begroting is gemaakt. Verder heeft de raad ter zitting gesteld dat het Deltares-rapport, de planschaderisicoanalyse, de plankostenscan en de grondexploitatie niet ter inzage hebben gelegen. Het Deltares-rapport en de grondexploitatie zijn volgens de raad evenwel niet nodig voor de beoordeling van het ontwerp van het exploitatieplan. De planschaderisicoanalyse en de plankostenscan zijn dat volgens de raad wel, maar hij wijst erop dat de gemeente ongeveer 2,5 jaar met [appellante sub 3] in gesprek is geweest over de ontwikkeling van Hooghkamer en dat [appellante sub 3] in dit kader inzage in de stukken heeft gehad.

15.2. Ingevolge artikel 6.14, eerste lid, van de Wro is op de voorbereiding van een exploitatieplan afdeling 3.4 van de Awb van toepassing.

Ingevolge artikel 3:11, eerste lid, van de Awb legt het bestuursorgaan het ontwerp van het te nemen besluit, met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van het ontwerp, ter inzage.

15.3. [appellante sub 3] heeft niet gemotiveerd weersproken dat voor het exploitatieplan geen afzonderlijke civieltechnische begroting is opgesteld, zodat artikel 3:11 van de Awb in zoverre niet van toepassing is.

15.4. Niet in geschil is dat het Deltares-rapport, de plankostenscan, de planschaderisicoanalyse en de grondexploitatie niet ter inzage hebben gelegen. Daargelaten het antwoord op de vraag of deze stukken redelijkerwijs nodig zijn voor de beoordeling van het ontwerpplan, staat vast dat [appellante sub 3] over deze stukken beschikt en in beroep in de gelegenheid is gesteld daarop te reageren. Aangenomen mag worden dat mogelijke andere belanghebbenden, als zij dit hadden gewild, een zienswijze naar voren zouden hebben gebracht waarin op het ontbreken van de stukken zou zijn gewezen. Belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend konden dit punt vervolgens in beroep aan de orde stellen, zoals [appellante sub 3] heeft gedaan. Onder deze omstandigheden is de Afdeling van oordeel dat [appellante sub 3] niet is benadeeld en niet aannemelijk is dat andere belanghebbenden zijn benadeeld doordat het Deltares-rapport, de plankostenscan, de planschaderisicoanalyse en de grondexploitatie niet met het ontwerp van het exploitatieplan ter inzage hebben gelegen.

Inbrengwaarden

16. [appellante sub 3] voert aan dat de inbrengwaarden van haar gronden niet door een onafhankelijke deskundige zijn getaxeerd. Hiertoe stelt zij dat één van de taxateurs, de heer J.R. van der Kooij, bij inhoudelijke besprekingen over de grondwaarden tussen haar en de gemeente als partijdeskundige voor de gemeente aanwezig was.

16.1. De raad stelt dat de gemeente Overwater Grondbeleid Adviesbureau B.V. te Strijen (hierna: Overwater), waarvoor Van der Kooij werkzaam is, uitsluitend heeft ingeschakeld voor de taxatie van de inbrengwaarden in het exploitatieplan. Volgens de raad was Van der Kooij inderdaad aanwezig bij een bespreking tussen de gemeente en [appellante sub 3], maar was hij daar alleen om vragen van [appellante sub 3] over de taxatie te beantwoorden en niet om namens de gemeente te onderhandelen. Voorts is het taxatierapport niet alleen door Van der Kooij, maar tevens door een andere onafhankelijke deskundige van Overwater ondertekend.

16.2. Zoals de Afdeling heeft overwogen in de uitspraak van 9 februari 2011 in zaak nr. 200907364/1/R2 dient aan de in een exploitatieplan opgenomen raming van de inbrengwaarde van percelen in beginsel een door een onafhankelijke deskundige uitgevoerde taxatie ten grondslag te liggen.

16.3. Niet in geschil is dat Van der Kooij bij gesprekken tussen de gemeente en [appellante sub 3] aanwezig is geweest. Ter zitting heeft zowel Van der Kooij als de raad weersproken dat Van der Kooij tijdens deze gesprekken namens de gemeente heeft onderhandeld om de gronden van [appellante sub 3] te verwerven. [appellante sub 3] heeft geen feiten of omstandigheden gesteld die het tegendeel aannemelijk maken. Derhalve bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat Van der Kooij ten tijde van het nemen van het bestreden besluit niet als onafhankelijke deskundige kon worden aangemerkt.

17. [appellante sub 3] betoogt dat de inbrengwaarden van haar gronden onjuist zijn getaxeerd. Volgens haar had met de comparatieve en niet de residuele methode moeten worden getaxeerd, omdat deze laatste een minder goed beeld van de marktwaarde van gronden geeft. Daarnaast kan [appellante sub 3] zich niet verenigen met de wijze waarop in het taxatierapport de residuele methode is toegepast. Zij verwijst hiertoe naar het rapport "Deskundigenadvies inbrengwaarde" van Gloudemans van 1 augustus 2012 (hierna: het tegenrapport). Hierin staat dat de berekening volgens de residuele methode in het taxatierapport niet voldoet aan artikel 40d van de onteigeningswet. Het exploitatiegebied is één complex in de zin van deze bepaling en hiervoor had één complexwaarde berekend moeten worden. In het taxatierapport is evenwel voor elke (deel)fase van de ontwikkeling een afzonderlijke complexwaarde berekend, doordat voor elke (deel)fase een afzonderlijk risicopercentage is gehanteerd. Dit is in strijd met de egalisatieregel in artikel 40d van de onteigeningswet. In dit verband wordt verwezen naar de geschiedenis van de totstandkoming van de onteigeningswet (Kamerstukken II 1980-1981, 15 978, nr. 7, blz. 21-22), de uitspraak van de Afdeling van 25 mei 2011 in zaak nr. 200907178/1/R3 en het arrest van de Hoge Raad van 15 april 2011 in zaak nr. 09/04564 (LJN:

BP2316). Voor alle gronden in het complex had met een risicocorrectie van 4 procent moeten worden gerekend.

In het tegenrapport staat verder dat in het taxatierapport bij de berekening volgens de residuele methode wat betreft het gewenste rendement ten onrechte is uitgegaan van een 'internal rate of return' van 7 procent per jaar. Hierdoor wordt slechts de waarde van de grond voor de betreffende instantie verkregen en niet de marktwaarde. Er had daarom gerekend dienen te worden met de kapitaalmarktrente van 4,5 procent per jaar die in het exploitatieplan is gehanteerd. Daarnaast leidt de hoge 'internal rate of return' samen met de hoge risicopercentages tot een correctie op de waarde van de grond die niet marktconform is. Verder is ten onrechte uitgegaan van een kostenstijging van 2 procent per jaar in plaats van de 2,5 procent per jaar waarvan het exploitatieplan uitgaat. Ook is met te hoge percentages voor aan- en verkoopkosten gerekend. De aankoopkosten bestaan grotendeels uit overdrachtsbelasting, maar bezien vanuit de fictie van het exploitatieplan dat de gemeente de enige ontwikkelaar is, dient met overdrachtsbelasting geen rekening te worden gehouden, aangezien de gemeente daarvan is vrijgesteld. Daarnaast is niet uitgesloten dat een redelijk handelende koper de onderstelde koop in de btw-sfeer wil laten geschieden. Wat de verkoopkosten betreft, staat niet vast dat een redelijk handelende koper met dergelijke kosten akkoord zal gaan. Ook is sprake van een dubbeltelling, nu de verkoopkosten al in mindering zijn gebracht op de geraamde gemiddelde opbrengst van €228,23 per m2.

Ter zitting heeft [appellante sub 3] tevens naar voren gebracht dat de gemeente recent gronden heeft aangekocht voor €107 per m2, terwijl deze in het taxatierapport op €70 per m2 zijn gewaardeerd. Dit wijst er volgens haar op dat het taxatierapport onjuist is.

17.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de inbrengwaarden niet in strijd met de onteigeningswet zijn geraamd. De raad betwist dat het taxatierapport uitgaat van meer dan één complex met verschillende complexwaarden. Volgens de raad is sprake van één complex dat gefaseerd wordt gerealiseerd en is voor delen die later worden gerealiseerd rekening gehouden met het risico dat de voorziene exploitatie niet of niet tijdig kan plaatsvinden. De raad is van mening dat een redelijk handelende verkoper en een redelijk handelende koper met deze omstandigheden rekening zullen houden.

De raad ziet verder niet in waarom een redelijk handelende verkoper en een redelijk handelende koper bij de aankoop van grond het gewenste rendement gelijk zullen stellen aan de kapitaalmarktrente. Een percentage van 7 per jaar is in de markt breed aanvaard. De aan- en verkoopkosten zijn kosten waarmee rekening zal worden gehouden. De aankoopkosten van 7 procent bestaan uit 6 procent overdrachtsbelasting en 1 procent overige kosten, waaronder de notariskosten. De verkoopkosten van 6 procent zijn geschat en bestaan uit de te verwachten kosten voor reclame en promotie, de verkoopmakelaar, de notaris, winst en risico. Over het verschil in kostenstijging tussen het taxatierapport en het exploitatieplan heeft de raad ter zitting opgemerkt dat de taxateurs onafhankelijk zijn en op basis van hun kennis en ervaring tot conclusies kunnen komen die enigszins afwijken van die van de gemeente.

Ter zitting heeft de raad gesteld dat het kan voorkomen dat meer wordt betaald voor gronden dan de volgens de residuele methode getaxeerde waarde, onder meer omdat bij deze laatste waarde geen rekening wordt gehouden met eventuele bijkomende schaden. De transactie waarnaar [appellante sub 3] verwijst heeft bovendien na vaststelling van het exploitatieplan plaatsgevonden, aldus de raad.

17.2. Ingevolge artikel 6.13, eerste lid, aanhef en onder c, ten eerste, van de Wro bevat een exploitatieplan voor zover nodig een raming van de inbrengwaarden van de gronden, welke inbrengwaarden voor de toepassing van deze afdeling worden beschouwd als kosten in verband met de exploitatie van die gronden.

Ingevolge het vijfde lid wordt, indien geen sprake is van onteigening, de inbrengwaarde van gronden vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet. Voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet.

Ingevolge artikel 40b, eerste lid, van de onteigeningswet wordt de werkelijke waarde van de onteigende zaak, niet de denkbeeldige, die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft, vergoed.

Ingevolge het tweede lid wordt bij het bepalen van de werkelijke waarde uitgegaan van de prijs, tot stand gekomen bij een onderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper.

Ingevolge het derde lid wordt in bijzondere gevallen de werkelijke waarde naar andere maatstaf bepaald.

Ingevolge artikel 40c wordt bij het bepalen van de schadeloosstelling wegens verlies van een onroerende zaak geen rekening gehouden met voordelen of nadelen, teweeggebracht door

1. het werk waarvoor onteigend wordt;

2. overheidswerken die in verband staan met het werk waarvoor onteigend wordt;

3. de plannen voor de werken onder 1 en 2 bedoeld.

Ingevolge artikel 40d, eerste lid, wordt bij het bepalen van de prijs van een onroerende zaak rekening gehouden:

a. met ter plaatse geldende voorschriften en gebruiken betreffende lasten en baten, welke uit de exploitatie van de zaak of van een complex, waarvan zij deel uitmaakt, naar verwachting zullen voortvloeien en betreffende de omslag daarvan, voor zover een redelijk handelend verkoper en koper hiermee rekening plegen te houden;

b. met alle bestemmingen die gelden voor zaken, die deel uitmaken van het complex, in dier voege dat elke bestemming van een zaak de waardering van alle zaken binnen het complex beïnvloedt.

Ingevolge het tweede lid wordt onder een complex verstaan de als één geheel in exploitatie gebrachte of te brengen zaken.

Ingevolge artikel 40e wordt bij het bepalen van de werkelijke waarde van een zaak de prijs verminderd of vermeerderd met voordelen of nadelen tengevolge van:

1. bestemmingen die door het werk waarvoor onteigend wordt, tot uitvoering komen;

2. bestemmingen, voor de feitelijke handhaving waarvan onteigend wordt, voor zover deze voordelen of nadelen ook na toepassing van artikel 40d redelijkerwijze niet of niet geheel ten bate of ten laste van de onteigende behoren te blijven.

17.3. [appellante sub 3] bestrijdt niet dat de taxateurs van Overwater ten aanzien van de taxatie van inbrengwaarden deskundig zijn. Gelet op hetgeen hiervoor onder 16.3 is overwogen, dienen zij tevens als onafhankelijk te worden beschouwd. Derhalve mocht de raad in beginsel van het door hen opgestelde taxatierapport uitgaan. Dit is anders voor zover [appellante sub 3] aannemelijk maakt dat het taxatierapport naar inhoud of wijze van totstandkoming zodanige gebreken vertoont dat het niet aan de raming van de inbrengwaarden ten grondslag had mogen worden gelegd (vergelijk de uitspraak van de Afdeling van 31 oktober 2012 in zaak nr. 201205048/1/T1/R2).

17.4. In het taxatierapport staat dat het exploitatiegebied één complex is in de zin van de artikel 40d van de onteigeningswet. Omdat niet voldoende recente en vergelijkbare transacties voorhanden zijn, is de waarde van het complex niet bepaald met de comparatieve methode, maar met de residuele methode. Hierbij is de waarde per m2 grond in het complex berekend door, kort weergegeven, de verwachte opbrengst per m2 grond na realisering van het plan te verminderen met de kosten van het realiseren van het plan. Voor elke (deel)fase is een afzonderlijke berekening gemaakt aan de hand van dezelfde uitgangspunten, met uitzondering van het risicopercentage. Een redelijk handelende koper zal volgens het taxatierapport rekening houden met het risico van uit- of afstel van de realisering van het plan, dat groter is naarmate de beoogde ontwikkeling van de gronden verder weg in de tijd ligt. Dit komt tot uiting in verschillende risicopercentages voor de afzonderlijke (deel)fasen, die liggen tussen 4 procent voor de eerste deelfase en 20 procent voor de laatste fase.

In het taxatierapport staat voorts dat is gerekend met een ‘internal rate of return’ van 7 procent. De verkoopkosten, notariskosten, winst en risico bedragen 6 procent, de aankoopkosten 7 procent. Verder gaat het taxatierapport uit van een stijging van zowel opbrengsten als kosten met 2 procent per jaar.

17.5. Voor zover [appellante sub 3] betoogt dat de inbrengwaarden met de comparatieve in plaats van de residuele methode geraamd hadden moeten worden, overweegt de Afdeling dat de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet niet dwingen tot het hanteren van de ene dan wel de andere methode. Uit het tegenrapport volgt niet dat, anders dan in het taxatierapport staat, voldoende recente en vergelijkbare transacties voorhanden waren om de inbrengwaarden van de in het exploitatieplan betrokken gronden met de comparatieve methode te ramen. Voor zover in het tegenrapport naar drie referentietransacties wordt verwezen, dateren twee daarvan van na het bestreden besluit, zodat de raad hiermee geen rekening heeft kunnen houden. Bovendien bevat het tegenrapport eveneens een berekening van de inbrengwaarden volgens de residuele methode en heeft één van de opstellers van het tegenrapport ter zitting te kennen gegeven geen bezwaren te hebben tegen het ramen van de inbrengwaarden aan de hand van de residuele methode. Gelet hierop bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat het taxatierapport gebrekkig is vanwege de daarin gevolgde waarderingsmethode.

17.6. Zoals de Afdeling heeft overwogen in de hiervoor onder 17 vermelde uitspraak van 25 mei 2011 heeft de in artikel 40d, eerste lid, onder b, van de onteigeningswet vervatte egalisatieregel, waarbij wordt uitgegaan van een gemiddelde waarde van alle in het complex betrokken gronden, in het kader van de raming van de inbrengwaarden tot doel te voorkomen dat bepaalde gronden uitsluitend als gevolg van de toegekende bestemmingsregeling een lage inbrengwaarde krijgen en andere gronden een hoge inbrengwaarde krijgen, terwijl de met elkaar samenhangende gronden in het complex als één geheel in exploitatie zullen worden gebracht. De Afdeling is van oordeel dat het niet in strijd is met de egalisatieregel om bij de bepaling van de waarde van de in een complex betrokken gronden rekening te houden met de risico’s die voortvloeien uit de fasering van de ontwikkeling in die zin dat aan gronden in het complex die later worden ontwikkeld een lagere waarde wordt toegekend dan aan gronden in het complex die eerder worden ontwikkeld. De waardeverschillen die aldus tussen de gronden in het complex ontstaan, zijn immers niet uitsluitend het gevolg van de toegekende bestemmingsregeling.

Het arrest van de Hoge Raad van 15 april 2011 in zaak nr. 09/04564, waarnaar [appellante sub 3] verwijst, heeft betrekking op een van de complexwaarde afwijkende waardering van voorstroken - die volgens de Hoge Raad aanvaardbaar kan zijn - en niet op een afwijkende waardering van gronden in een complex als gevolg van risico’s verbonden aan de fasering van de ontwikkeling. Overigens wijst de Afdeling erop dat de Hoge Raad bij zijn beoordeling van de afwijkende waardering van voorstroken voorop heeft gesteld dat artikel 40d van de onteigeningswet er niet toe strekt de waardeverschillen die zich tussen verschillende stukken grond voordoen om andere redenen dan de daaraan gegeven bestemmingen, geheel te elimineren.

Uit de passage in de geschiedenis van de totstandkoming van artikel 40d van de onteigeningswet waarnaar [appellante sub 3] verwijst, kan niet de conclusie worden getrokken dat de wetgever heeft beoogd om uit te sluiten dat bij de vaststelling van de waarde van gronden in een complex rekening wordt gehouden met de risico’s die voortvloeien uit de fasering van een ontwikkeling die in dat complex is voorzien.

17.7. Wat de hoogte van de in het taxatierapport gehanteerde risicopercentages betreft, is van belang dat deze voldoen aan het uitgangspunt dat aan de gronden die later in ontwikkeling worden gebracht een lagere waarde wordt toegekend dan aan gronden die eerder in ontwikkeling worden gebracht. [appellante sub 3] heeft niet aannemelijk gemaakt dat de gehanteerde risicopercentages in het vrije commerciële verkeer door een redelijk handelende verkoper en een redelijk handelende koper niet zouden worden aanvaard.

17.8. [appellante sub 3] heeft onvoldoende weersproken dat het gewenste rendement van 7 procent een in de markt gebruikelijk percentage is. Gelet hierop valt niet in te zien dat, zoals [appellante sub 3] stelt, met gebruikmaking van dit percentage een waarde van gronden wordt berekend die slechts geldig is voor de betreffende instantie en niet de marktwaarde.

17.9. Niet in geschil is dat het taxatierapport uitgaat van een lagere kostenstijging (2 procent) dan het exploitatieplan (2,5 procent). Dit enkele feit is evenwel onvoldoende voor de conclusie dat het taxatierapport in zoverre gebrekkig is. [appellante sub 3] heeft niet aannemelijk gemaakt dat een redelijk handelende koper en een redelijk handelende verkoper niet van een kostenstijging van 2 procent zouden uitgaan.

17.10. Voor zover [appellante sub 3] stelt dat ten onrechte is gerekend met 6 procent overdrachtsbelasting, omdat het exploitatieplan uitgaat van de fictie dat de gemeente de enige ontwikkelaar is en de gemeente geen overdrachtsbelasting hoeft af te dragen, overweegt de Afdeling dat deze fictie geen onderdeel is van de bepalingen van de onteigeningswet aan de hand waarvan de inbrengwaarde dient te worden vastgesteld. Bij het vaststellen van de inbrengwaarde dient ingevolge artikel 40b, tweede lid, van de onteigeningswet te worden uitgegaan van de prijs, tot stand gekomen bij een onderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper. Hieruit volgt dat bij toepassing van de residuele methode niet hoeft te worden uitgegaan van de gemeente als verwerver van de gronden.

Voorts bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat in het taxatierapport niet met overdrachtsbelasting, maar met omzetbelasting had moeten worden gerekend. De residuele berekening in het taxatierapport gaat immers niet uit van de levering van een gebouw of een gedeelte van een gebouw en het erbij behorend terrein vóór, op of uiterlijk twee jaren na het tijdstip van eerste ingebruikneming dan wel de levering van een bouwterrein, een en ander als bedoeld in artikel 11, eerste lid, aanhef en onder a, ten eerste, van de Wet op de omzetbelasting 1968.

Gelet op het voorgaande is het taxatierapport niet gebrekkig voor zover het uitgaat van de verplichte afdracht van 6 procent overdrachtsbelasting bij de verwerving van de gronden.

17.11. [appellante sub 3] heeft niet aannemelijk gemaakt dat sprake is van een dubbeltelling in de verkoopkosten. In bijlage 2 van het taxatierapport staat onder het kopje "Uitgangspunten waardering" dat op basis van het te realiseren programma een opbrengst van €228,23 per m2 wordt verwacht. Tevens staat hier dat met 6 procent verkoopkosten wordt gerekend. De stelling van [appellante sub 3] dat deze verkoopkosten reeds in mindering zijn gebracht op de verwachte opbrengst, waarna het bedrag van €228,23 per m2 heeft geresteerd, is niet met feiten onderbouwd.

Voor zover [appellante sub 3] stelt dat niet vast staat dat een redelijk handelend koper met 6 procent verkoopkosten akkoord zal gaan, overweegt de Afdeling dat deze niet nader onderbouwde stelling onvoldoende is voor de conclusie dat het taxatierapport in zoverre gebrekkig is.

17.12. De omstandigheid dat de gemeente voor gronden die in het taxatierapport op €70 zijn getaxeerd €107 heeft betaald dient hier buiten beschouwing te blijven, nu, naar niet in geschil is, deze transactie heeft plaatsgevonden na vaststelling van het bestreden besluit.

17.13. Gelet op het voorgaande heeft [appellante sub 3] niet aannemelijk gemaakt dat het taxatierapport naar inhoud of wijze van totstandkoming zodanige gebreken vertoont dat de raad het niet aan de raming van de inbrengwaarden ten grondslag had mogen leggen. Derhalve faalt het betoog.

18. [appellante sub 3] betoogt dat de uitkomsten van de taxatie niet juist zijn overgenomen in de grondexploitatie die aan het exploitatieplan ten grondslag ligt. Zij heeft de afzonderlijke bedragen onder ‘verwervingen’ in de grondexploitatie opgeteld en komt op een hoger bedrag (€22.990.115) uit dan in het taxatierapport als totaalbedrag is vermeld (€21.432.542).

18.1. De raad heeft toegelicht dat in de grondexploitatie de getaxeerde waarden van de afzonderlijke percelen zijn geïndexeerd naar het moment waarop de gronden verworven moeten worden. De raad heeft dit onderbouwd met een vergelijking van de berekening van [appellante sub 3] met de berekening zoals deze voor het exploitatieplan is gemaakt. Gelet hierop mist het betoog feitelijke grondslag.

Wijkontsluitingsweg

19. [appellante sub 3], Interprojecta en Terra en Stek voeren aan dat de kosten voor de wijkontsluitingsweg, in het bijzonder de rotondes, niet volledig aan het exploitatiegebied kunnen worden toegerekend. Volgens hen is het profiel van de voorziene weg te ruim voor een wijkontsluitingsweg en vormt de weg het eerste deel van de Noordelijke Randweg die de gemeente reeds langere tijd gerealiseerd wenst te zien. [appellante sub 3] en Interprojecta en Terra zijn van mening dat deze weg daarom niet alleen aan het exploitatiegebied ten dienste zal staan, maar ook aan andere delen van de gemeente. Interprojecta en Terra wijzen op de aanleg van de wijk Engelse Tuin, die volgens hen eveneens profijt zal hebben van de meest

zuidelijke rotonde. [appellante sub 3] stelt dat ook het fietspad naast de wijkontsluitingsweg een wijkoverstijgende functie zal hebben en dat een binnenplanse fietsontsluiting mogelijk is.

19.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de wijkontsluitingsweg volledig aan het exploitatiegebied kan worden toegerekend, omdat deze alleen ten dienste staat aan Hooghkamer en niet het begin vormt van de Noordelijke Randweg. Een Noordelijke Randweg is weliswaar een wens van de gemeente, maar de realisering hiervan is voorlopig niet haalbaar. Indien in de toekomst ten noordwesten van het plangebied een woonwijk wordt gerealiseerd en de wijkontsluitingsweg daarmee in verbinding wordt gesteld - en in zoverre een Noordelijke Randweg ontstaat - zal hiermee bij de herziening van het exploitatieplan rekening worden gehouden. De raad stelt dat de wijkontsluitingsweg buiten de bebouwde kom is gelegen en dienovereenkomstig, in overeenstemming met het gemeentelijk beleid en de CROW-normen, is geproportioneerd. Op de plaatsen waar de wijkontsluitingsweg aansluit op de wegen binnen de wijk worden rotondes aangelegd opdat de verandering van de maximumsnelheid (van 30 of 60 km/u) makkelijker en eenduidiger zichtbaar wordt en automobilisten niet te hard de wijk in rijden. De meest zuidelijke rotonde, die de kruising is tussen de wijkontsluitingsweg en de Jacoba van Beierenweg, wordt alleen ten behoeve van Hooghkamer aangelegd. In het geval alleen de Engelse Tuin zou worden gerealiseerd en Hooghkamer niet zou de bestaande T-splitsing worden gehandhaafd. Verder wijst de raad erop dat de wijkontsluitingsweg in het verlengde van de Zuidelijke Randweg ligt en het derhalve uit een oogpunt van uniformiteit en duidelijkheid voor de weggebruiker gewenst is dat de wijkontsluitingsweg aan dezelfde kenmerken voldoet als de Zuidelijke Randweg. Ter zitting heeft de raad toegelicht dat de wijkontsluitingsweg aan één zijde een fietspad krijgt dat nodig is voor de ontsluiting van de wijk en ervoor zorgt dat fietsers niet steeds door de woonwijk hoeven te fietsen.

19.2. Ingevolge artikel 6.13, zesde lid, van de Wro worden kosten in verband met werken, werkzaamheden en maatregelen waarvan het exploitatiegebied of een gedeelte daarvan profijt heeft, en welke toerekenbaar zijn aan het exploitatieplan naar evenredigheid opgenomen in de exploitatieopzet.

19.3. Zoals de Afdeling heeft overwogen in de uitspraak van 29 november 2010 in zaak nr. 200904489/1/R1 dient de raad, gelet op artikel 6.13, zesde lid, van de Wro, onder meer aannemelijk te maken dat de kosten in verband met werken, werkzaamheden en maatregelen toerekenbaar zijn aan het exploitatieplan. In de uitspraak van 2 mei 2012 in zaak nr. 201105416/1/T1/R4 heeft de Afdeling overwogen dat het criterium toerekenbaarheid inhoudt dat tussen de kosten in verband met werken, werkzaamheden en te nemen maatregelen en hetgeen in het exploitatieplan wordt ontwikkeld een causaal verband moet bestaan. Over het criterium proportionaliteit heeft de Afdeling overwogen dat indien meerdere locaties profijt hebben van een voorziening, de kosten naar rato dienen te worden verdeeld. Naarmate een locatie minder profijt heeft van de voorziening, draagt deze minder bij aan de kosten.

19.4. [appellante sub 3], Interprojecta en Terra en Stek hebben niet gemotiveerd bestreden dat de wijkontsluitingsweg, inclusief de rotondes, is vormgegeven overeenkomstig het gemeentelijk beleid en de CROW-normen voor wegen buiten de bebouwde kom. Tevens is niet gemotiveerd bestreden dat de meest zuidelijke rotonde, op de Jacoba van Beierenweg, niet zou worden gerealiseerd in het geval alleen de Engelse Tuin en niet Hooghkamer zou worden ontwikkeld. Voorts heeft [appellante sub 3] onvoldoende weersproken dat het fietspad langs de wijkontsluitingsweg noodzakelijk is voor de ontsluiting van de woonwijk. Gelet hierop heeft de raad zich op het standpunt mogen stellen dat de wijkontsluitingsweg volledig aan het exploitatiegebied kan worden toegerekend.

Natuurcompensatie

20. [appellante sub 3] betoogt dat ten onrechte kosten worden verhaald voor buitenplanse natuurcompensatie. Zij stelt dat het "Compensatiebeginsel Natuur- en Landschap Zuid-Holland" (hierna: het compensatiebeginsel) hiervoor geen grondslag biedt, omdat dit is achterhaald door de provinciale Verordening Ruimte. Het compensatiebeginsel behoort ook niet tot het beleid van de raad. [appellante sub 3] wijst er verder op dat geen sprake is van het verlies van een door de Vogel- of Habitatrichtlijn beschermd gebied. Voormalige landbouwgronden in het exploitatiegebied hoeven volgens de toelichting op het Bro ook niet te worden gecompenseerd. Verder worden ten onrechte beheerkosten voor de gecompenseerde natuur verhaald. Tevens is onvoldoende onderbouwd waarom voor de duurste compensatievariant is gekozen.

[appellante sub 3] voert voorts aan dat kosten voor mitigerende en compenserende maatregelen op grond van de Flora- en faunawet (hierna: Ffw) niet via het exploitatieplan kunnen worden verhaald, omdat de systematiek van de Wro los staat van die van de Ffw.

20.1. De raad stelt dat het beleid voor natuurcompensatie dat is neergelegd in het compensatiebeginsel van de provincie tevens als zijn eigen beleid ter zake moet worden gezien. Daarnaast weerspreekt de raad dat het compensatiebeginsel zijn belang zou hebben verloren als gevolg van de inwerkingtreding van de Verordening Ruimte. De raad verwijst ter onderbouwing van de voorziene maatregelen naar een rapport van Arcadis van 24 augustus 2010. Voorts is alleen een voorziening voor tijdelijke beheerkosten in het exploitatieplan opgenomen. Er is gekozen voor de maximale variant, omdat dit de enige reële optie is. Verder is wat betreft de Ffw geen sprake van buitenplanse compensatie, maar van inrichtingsmaatregelen, aldus de raad.

20.2. Ingevolge artikel 6.2.4 van het Bro worden tot de kosten, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten tweede, van de Wro, gerekend de ramingen van:

(…)

d. de kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen met betrekking tot gronden, opstallen, activiteiten en rechten in het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen het beperken van milieuhygiënische contouren en externe veiligheidscontouren;

e. de in artikel 6.2.3 en de onder a tot en met d en g tot en met n bedoelde kosten met betrekking tot gronden buiten het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen de kosten van de noodzakelijke compensatie van in het exploitatiegebied verloren gegane natuurwaarden, groenvoorzieningen en watervoorzieningen;

(…).

20.3. In het rapport van Arcadis van 24 augustus 2010 staat dat uit het compensatiebeginsel volgt dat het verlies aan leefgebied van weidevogels in het exploitatiegebied moet worden gecompenseerd. Indien een aantal inpassings- en mitigerende maatregelen worden getroffen, kan worden volstaan met compensatie van 17,6 ha. Er zijn hiervoor twee varianten beschreven. In de maximale variant dient 17,6 ha grond te worden aangekocht en bedragen de totale kosten €2.249.104, bestaande uit €1.760.000 voor aankoop, €440.000 voor inrichting en €49.104 voor beheer. In de minimale variant is de aankoop van 8,8 ha toereikend, doordat daarmee grotere aantallen weidevogels kunnen worden bereikt. De totale kosten bedragen dan ongeveer €963.160.

In het rapport staat verder dat in de woonwijk inpassingsmaatregelen dienen te worden getroffen voor vleermuizen, vogels met jaarrond beschermde nesten en beschermde vissen. Door de inrichting rond de Molentocht aan te passen, kan de habitat van deze soorten in de woonwijk worden ingepast. De kosten voor kleinschalige voorzieningen als kunstnesten en nestkasten bedragen ongeveer €2.500. De kosten voor de overige aanpassingen van de inrichting van de Molentocht zijn niet afzonderlijk vast te stellen. Verder kan door het beperken van de invloed van openbare straatverlichting en de verlichting van auto’s alsmede het aanleggen van opgaande beplanting langs de wijkontsluitingsweg de verstoring van weidevogels worden tegengegaan.

20.4. In de toelichting op het exploitatieplan staat dat ongeveer €2,2 miljoen van de buitenplanse kosten is bestemd voor natuurcompensatie. Er is gekozen voor de maximale variant in het rapport van Arcadis, omdat voor de minimale variant geen geschikte gebieden voorhanden zijn.

Voorts staat in de toelichting dat de kosten voor de inpassingsmaatregelen in de Molentocht zijn begrepen in de post bouw- en woonrijp maken. De kosten voor de aanleg van kleinschalige voorzieningen, bestaande uit broedvoorzieningen onder bruggen, bedragen €2.500. De kosten voor mitigerende maatregelen ter beperking van verlichtingsverstoring zijn onderdeel van de kostenpost voor de wijkontsluitingsweg, aldus de toelichting.

20.5. Niet in geschil is dat de raming van de kosten voor natuurcompensatie ten behoeve van de ontwikkeling in het exploitatiegebied voldoet aan het compensatiebeginsel. Nu de raad heeft gesteld dat het beleid voor natuurcompensatie dat is opgenomen in het compensatiebeginsel ook zijn beleid ter zake is, heeft de raad naar het oordeel van de Afdeling de compensatie van

in het exploitatiegebied verloren gegane natuurwaarden in redelijkheid noodzakelijk kunnen achten, zodat de kosten hiervan via het exploitatieplan kunnen worden verhaald. Hierbij acht de Afdeling niet van belang dat, zoals [appellante sub 3] stelt, er geen verlies is van een door de Vogel- of Habitatrichtlijn beschermd gebied of dat voormalige landbouwgronden bij de compensatieopgave zijn betrokken. Verder bestaat geen grond voor het oordeel dat in dit geval de beheerkosten voor de gecompenseerde natuur niet mogen worden verhaald. [appellante sub 3] heeft immers niet aannemelijk gemaakt dat overeenkomstig het compensatiebeginsel kan worden gecompenseerd zonder dat de beheerkosten worden gemaakt. Daarnaast is van belang dat deze kosten volgens het rapport van Arcadis betrekking hebben op een in de tijd begrensde periode van 10 jaar na de aankoop van de gronden voordat aanspraak kan worden gemaakt op subsidiegelden voor het beheer. Voorts bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat onvoldoende is onderbouwd waarom voor de duurste compensatievariant is gekozen. In de toelichting op het exploitatieplan staat dat is gekozen voor de maximale variant, omdat voor de minimale variant geen geschikte gebieden voorhanden zijn. [appellante sub 3] heeft niet aannemelijk gemaakt dat dit onjuist is.

20.6. Voor zover [appellante sub 3] aanvoert dat kosten voor mitigerende en compenserende maatregelen op grond van de Ffw niet via het exploitatieplan kunnen worden verhaald, overweegt de Afdeling als volgt. De maatregelen die rond de Molentocht en de wijkontsluitingsweg zijn voorzien in verband met de Ffw, zijn blijkens de toelichting op het exploitatieplan begrepen in de kosten voor het bouw- en woonrijp maken en de aanleg van de wijkontsluitingsweg. In zoverre is het betoog [appellante sub 3] tegen de raming van deze kostenposten gericht. Zoals hiervoor onder 19.3 is overwogen, dient de raad aannemelijk te maken dat kosten in verband met werken, werkzaamheden en maatregelen toerekenbaar zijn aan het exploitatieplan, wat betekent dat tussen de kosten in verband met werken, werkzaamheden en te nemen maatregelen en hetgeen in het exploitatieplan wordt ontwikkeld een causaal verband moet bestaan. Nu [appellante sub 3] niet heeft bestreden dat uit het rapport van Arcadis volgt dat de voornoemde compenserende en mitigerende maatregelen op grond van de Ffw dienen te worden getroffen vanwege de realisering van het plan, heeft de raad aannemelijk gemaakt dat tussen de kosten voor deze maatregelen - als onderdeel van het bouw- en woonrijp maken en de wijkontsluitingsweg - en hetgeen in het exploitatieplan wordt ontwikkeld een causaal verband bestaat. Deze kosten zijn derhalve toerekenbaar aan het exploitatieplan. Dat, zoals [appellante sub 3] aanvoert en wat hiervan ook zij, de systematiek van de Wro en de Ffw los van elkaar staan, is in zoverre niet van belang.

Parkeren

21. [appellante sub 3] betwist dat de kosten voor de openbare parkeervoorziening in fase 3 kunnen worden verhaald. Er is volgens haar niet voldaan aan de eisen van artikel 6.2.5, onder h, van het Bro, omdat geen sprake is van optimalisering van het grondgebruik en verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte. Hiertoe voert zij aan dat, nu het om een halfverdiepte parkeervoorziening gaat, te verwachten valt dat omwonenden de parkeerplaatsen zullen gaan gebruiken, waardoor niet voldoende parkeerruimte rest voor de bewoners van de appartementen. Bovendien volgt uit de nota van toelichting van het Bro dat verhaal van kosten voor gebouwde parkeervoorzieningen alleen in bijzondere omstandigheden mogelijk is. De raad heeft niet aannemelijk gemaakt dat in dit geval van bijzondere omstandigheden sprake is. Voorts stelt [appellante sub 3] dat de kosten voor de parkeervoorziening in fase 2 niet worden verhaald, waardoor gelijke gevallen ongelijk behandeld worden.

21.1. De raad heeft ter zitting toegelicht dat voor de appartementen in fase 3 wordt uitgegaan van gebouwde parkeervoorzieningen, omdat de groenstructuur voor die fase niet zou kunnen worden gehandhaafd indien de openbare ruimte verhard wordt om parkeerruimte te realiseren. In zoverre leidt de parkeervoorziening tot optimalisering van het grondgebruik en verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte. De raad is van mening dat tevens aan de overige voorwaarden voor verhaal van de kosten voor de voorziening is voldaan. Wat de gebouwde parkeervoorziening in fase 2 betreft, wijst de raad erop dat deze parkeerruimte bij de marktwoningen wordt verkocht en niet openbaar zal zijn.

21.2. Ingevolge artikel 6.2.5, aanhef en onder h, van het Bro worden tot de voorzieningen als bedoeld in artikel 6.2.4, onder c, gerekend gebouwde parkeervoorzieningen, voor zover deze leiden tot optimalisering van het grondgebruik en verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte, openbaar toegankelijk zijn en voornamelijk worden gebruikt door bewoners en

gebruikers van het exploitatiegebied, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt.

21.3. Het exploitatieplan bevat een post voor bijkomende kosten van €1.789.370. In de toelichting staat dat deze kosten mede betrekking hebben op 56 halfverdiepte en openbaar toegankelijke parkeerplaatsen voor de sociale appartementen in fase 3, waarbij parkeren in de openbare ruimte op het maaiveld vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst is.

21.4. Niet in geschil is dat de gebouwde parkeervoorzieningen bij de sociale appartementen in fase 3 van het plan openbaar toegankelijk zullen zijn, voornamelijk zullen worden gebruikt door bewoners en gebruikers van het exploitatiegebied, de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt.

[appellante sub 3] heeft niet aannemelijk gemaakt dat voor de overige woningen in het exploitatiegebied onvoldoende parkeervoorzieningen beschikbaar zullen zijn, zodat niet valt in te zien dat de gebouwde parkeervoorzieningen voor de appartementen in fase 3 ontoereikend zullen zijn vanwege gebruik door omwonenden. Tevens is van belang dat [appellante sub 3] niet heeft weersproken dat de groenstructuur in fase 3 niet zou kunnen worden gehandhaafd indien de openbare ruimte verhard wordt om parkeerruimte te realiseren. Reeds hierom heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de gebouwde parkeervoorzieningen in fase 3 leiden tot optimalisering van het grondgebruik en verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte.

Voor zover [appellante sub 3] erop wijst dat in de nota van toelichting van het Bro is vermeld dat alleen in bijzondere gevallen kosten voor gebouwde parkeervoorzieningen kunnen worden verhaald, overweegt de Afdeling dat, wat hiervan ook zij, niet als afzonderlijke voorwaarde in artikel 6.2.5, aanhef en onder h, van het Bro is opgenomen dat sprake moet zijn van een bijzonder geval. Derhalve heeft de raad in zoverre niet aannemelijk hoeven te maken dat van een bijzonder geval sprake is.

Anders dan [appellante sub 3] stelt, betreft de parkeervoorziening in fase 2 geen vergelijkbaar geval, omdat, zoals hierna onder 22.2 zal worden overwogen, ten aanzien daarvan niet aan de vereisten van artikel 6.2.5, onder h, van het Bro is voldaan.

Gelet op het voorgaande geeft hetgeen [appellante sub 3] heeft aangevoerd geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet op het standpunt heeft mogen stellen dat de gebouwde parkeervoorzieningen in fase 3 via het exploitatieplan kunnen worden verhaald.

22. Stek betoogt dat de kosten voor de parkeervoorziening voor het centrale gebouw aan het park in fase 2 ten onrechte niet in het exploitatieplan zijn opgenomen, terwijl vergelijkbare kosten voor de sociale woningbouw in fase 3 wel via het exploitatieplan worden verhaald.

22.1. De raad stelt dat de parkeerplaatsen voor de sociale woningen in het centrale blok in fase 2 in de openbare ruimte zullen worden gerealiseerd. De parkeervoorziening voor de marktwoningen zal inpandig worden gerealiseerd en niet openbaar zijn. De raad is daarom van mening dat wat betreft de parkeervoorzieningen in fase 2, anders dan in fase 3, niet aan artikel 6.2.5, onder h, van het Bro is voldaan.

22.2. Stek heeft onvoldoende weersproken dat de parkeerplaatsen voor de sociale woningen in het centrale blok in fase 2 in de openbare ruimte zullen worden gerealiseerd en de inpandige parkeervoorziening voor de marktwoningen niet openbaar zal zijn. In zoverre is, anders dan met betrekking tot de parkeervoorziening voor de sociale woningbouw in fase 3, niet voldaan aan artikel 6.2.5, onder h, van het Bro, zodat de raad zich terecht op het standpunt heeft gesteld dat de kosten voor de parkeervoorzieningen in fase 2 niet via het exploitatieplan kunnen worden verhaald.

Persleiding

23. [appellante sub 3] stelt dat ten onrechte 70 procent van de kosten voor een persleiding aan het exploitatiegebied wordt toegerekend. Onduidelijk is volgens haar of deze nieuw is of dat een bestaande vervangen moet worden, in welk geval de vervangingskosten niet verhaald mogen worden. Ook stelt [appellante sub 3] dat het onwaarschijnlijk is dat 70 procent van de kosten aan Hooghkamer kan worden toegerekend, nu de persleiding voor drie exploitatiegebieden zal functioneren. Verder zullen er volgens haar gebruikstarieven in rekening worden gebracht, zodat niet is voldaan aan artikel 6.2.5, onder a, van het Bro.

23.1. Volgens de raad is de persleiding reeds aangelegd, maar is dit specifiek voor onder meer Hooghkamer gebeurd. De toerekening van de kosten aan Hooghkamer is gebaseerd op het verwachte gebruik dat Hooghkamer van de persleiding maakt ten opzichte van de andere woonwijken die erop worden aangesloten. De persleiding is volgens de raad onderdeel van de riolering en valt derhalve onder artikel 6.2.5, onder b, van het Bro, zodat geen eisen gelden met betrekking tot gebruikstarieven.

23.2. Ingevolge artikel 6.2.5, aanhef en onder b, van het Bro worden tot de voorzieningen als bedoeld in artikel 6.2.4, onder c, gerekend riolering met inbegrip van bijbehorende werken en bouwwerken.

23.3. In het exploitatieplan staat dat de kosten voor woonrijp maken onder meer betrekking hebben op 70 procent van de kosten van de aanleg van een pompput en persleiding. De toerekening is bepaald op basis van het aandeel van de pompcapaciteit dat Hooghkamer zal gaan gebruiken ten opzichte van de wijken Engelse Tuin en Hoogh Teylingen.

23.4. [appellante sub 3] heeft niet weersproken dat de persleiding onderdeel is van de riolering en mede ten behoeve van het exploitatiegebied is aangelegd. Verder heeft [appellante sub 3] niet aannemelijk gemaakt dat het exploitatiegebied minder dan 70 procent van de capaciteit van de persleiding zal gebruiken. Derhalve heeft de raad zich op het standpunt mogen stellen dat 70 procent van de kosten voor de persleiding toerekenbaar is aan het exploitatiegebied.

Historische bouwclaim

24. [appellante sub 3] voert aan dat onvoldoende is onderbouwd waaruit de kosten voor de afkoop van een historische bouwclaim bestaan en waarom deze kosten via het exploitatieplan verhaald kunnen worden.

24.1. De raad heeft uiteengezet dat de historische bouwclaim is voortgevloeid uit de aankoop van gronden door de gemeente voor de bouw van een sporthal en jongerencentrum, die mede ten dienste staan van Hooghkamer. Deze gronden waren in eigendom van de projectontwikkelaar waarmee de gemeente een samenwerkingsovereenkomst had gesloten over de ontwikkeling van Hooghkamer. Bij de verkoop van de gronden aan de gemeente heeft de ontwikkelaar bedongen dat hij in Hooghkamer meer woningen mag bouwen dan waarop hij destijds aanspraak kon maken. Omdat de onderhandelingen over de ontwikkeling van Hooghkamer niet tot overeenstemming leidden, heeft de gemeente de samenwerkingsovereenkomst opgezegd en zelf de ontwikkeling van Hooghkamer ter hand genomen. Vanwege de uitgangspunten en begrenzing van het voorliggende plan kon de afspraak over de extra woningen voor de ontwikkelaar echter niet meer worden nagekomen. De kosten voor de afkoop van deze afspraak zijn toerekenbaar aan het plan, omdat honorering van de afspraak het gevolg zou hebben dat Hooghkamer in zijn huidige vorm niet gerealiseerd kan worden, aldus de raad.

24.2. In de toelichting op het exploitatieplan staat dat tot de bijkomende kosten behoort de afkoop van een historische bouwclaim ter hoogte van ongeveer €220.000.

24.3. Gelet op de uiteenzetting van de raad moet ervan worden uitgegaan dat de historische bouwclaim is afgekocht omdat de gemeente een overeenkomst over de aankoop van gronden voor een sporthal en jongerencentrum buiten het plangebied niet nakomt. Hoewel de raad stelt dat deze voorzieningen mede ten dienste zullen staan van Hooghkamer, zijn de kosten voor de realisering hiervan niet via het exploitatieplan ten laste van het exploitatiegebied gebracht. Reeds hierom kunnen ook de kosten voor de afkoop van de historische bouwclaim niet aan het exploitatiegebied worden toegerekend. In zoverre is het exploitatieplan in strijd met artikel 6.13, zesde lid, van de Wro vastgesteld.

Sloopkosten

25. [appellante sub 3] betoogt dat de sloopkosten per perceel inzichtelijk gemaakt hadden moeten worden, zodat zij in staat was geweest te bepalen of zij deze werkzaamheden zelf wil uitvoeren.

25.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de sloopkosten deels, voor de groenvoorzieningen en de riolering, betrekking hebben op het gehele plangebied en in zoverre niet per perceel inzichtelijk gemaakt kunnen worden. Daarnaast is de raad van mening dat de sloopkosten voor het overige niet aan de inbrengwaarden kunnen worden toegerekend, zodat in zoverre niet per

perceel inzicht hoefde te worden geboden in deze kosten. Voorts heeft de raad een tabel overgelegd waarin het door [appellante sub 3] gewenste inzicht is geboden.

25.2. [appellante sub 3] heeft niet betwist dat een deel van de sloopkosten betrekking heeft op het gehele plangebied en in zoverre niet per perceel inzichtelijk gemaakt kan worden. Voorts is niet in geschil dat de sloopkosten voor het overige wel per perceel geraamd zijn, maar dat de afzonderlijke ramingen niet in het exploitatieplan zijn vermeld. De Afdeling is evenwel van oordeel dat geen bepaling in het Bro of de Wro valt aan te wijzen die de raad in dit geval ertoe verplichtte in het exploitatieplan per perceel de hoogte van de sloopkosten inzichtelijk te maken. Derhalve faalt het betoog.

Voorbelasting

26. [appellante sub 3] voert aan dat de noodzaak van de voorgenomen voorbelasting van een deel van het exploitatiegebied onvoldoende inzichtelijk is gemaakt. Tevens blijkt volgens haar uit de grondexploitatie, gelet op het aantal m3 zand in vergelijking met het aantal m2 verharding, dat sprake is van een volledige voorbelasting en niet van een partiële, zoals in het exploitatieplan staat.

26.1. De raad stelt zich op het standpunt dat uit het Deltares-rapport blijkt dat het voorbelasten van de infrastructuur en verharding in het exploitatiegebied noodzakelijk is, omdat deze vanwege hun gewicht zorgen voor extra zettingen. Dat in het exploitatieplan staat dat de verharding partieel wordt voorbelast, is een vergissing. Het plangebied wordt partieel voorbelast, namelijk slechts voor zover het de verharding betreft.

26.2. In de toelichting op het exploitatieplan staat dat tot de kosten voor het bouwrijp maken behoren de kosten voor het partieel voorbelasten van verharding met een zandpakket van gemiddeld 1,5 m.

26.3. Niet in geschil is dat het exploitatieplan, anders dan in de toelichting is vermeld, uitgaat van een volledige voorbelasting van de verharding met 1,5 m. In het Deltares-rapport staat dat het gewicht van de verhardingsconstructie niet is meegenomen in de berekeningen en dat het effect op de zettingen van een verhardingsconstructie afhankelijk is van zowel het gewicht als de locatie. Gelet hierop ziet de Afdeling niet in dat, zoals de raad stelt, uit het Deltares-rapport volgt dat de gehele verharding in het plangebied met 1,5 m verhoogd dient te worden. Derhalve heeft de raad de gestelde noodzaak van de voorgenomen voorbelasting niet toereikend gemotiveerd. In zoverre is het exploitatieplan vastgesteld in strijd met artikel 3:46 van de Awb.

Plankosten

27. [appellante sub 3] betoogt dat bij de berekening van de plankosten volgens de ontwerp-Regeling plankosten exploitatieplan fouten zijn gemaakt. Zo klopt de omvang van het exploitatiegebied niet, verschilt het bouwprogramma van de exploitatieopzet, is onduidelijk welke delen van het bestemmingsplan niet bij de berekening zijn betrokken, is er verschil met het in de exploitatieopzet opgenomen bedrag voor het bouw- en woonrijp maken en klopt de productenlijst niet.

27.1. De raad stelt dat een deel van het exploitatiegebied bij de berekening met de plankostenscan buiten beschouwing is gelaten omdat daar geen bouwmogelijkheden bestaan. Het bouwprogramma gaat uit van de cijfers in het bestemmingsplan en niet van die in het exploitatieplan. Verder zijn bij de beantwoording van vraag 13 van de plankostenscan enkele delen van het bestemmingsplan die niet zijn opgenomen in het exploitatieplan weggelaten. De kosten voor het bouw- en woonrijp zijn aangepast conform de toelichting bij vraag 17, wat inhoudt dat de sloopkosten buiten beschouwing zijn gelaten. Wat de productenlijst betreft, klopt het volgens de raad dat deze niet goed is ingevuld, maar dit heeft geen gevolgen voor de uitkomst van de berekening.

Gelet op deze toelichting van de raad, die door [appellante sub 3] niet is weersproken, is in hetgeen [appellante sub 3] heeft aangevoerd geen aanleiding te vinden voor het oordeel dat de raad het exploitatieplan wat betreft de hoogte van de plankosten niet met de vereiste zorgvuldigheid heeft voorbereid.

28. [appellante sub 3] en Stek voeren aan dat de grondexploitatie er ten onrechte van uitgaat dat de plankosten volledig in 2011 worden gemaakt. Feitelijk zullen de plankosten gedurende

de hele looptijd van de exploitatie, tot 2023, worden gemaakt. Door de plankosten volledig aan 2011 toe te rekenen worden de rentelasten ten onrechte verhoogd, aldus [appellante sub 3] en Stek.

28.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de plankosten in overeenstemming met de ontwerp-Regeling plankosten exploitatieplan in het exploitatieplan zijn verwerkt als een forfaitair bedrag. Door de plankosten op één tijdstip te bepalen vindt een middeling plaats tussen de vóór en na de planvaststelling gemaakte kosten. Het oogmerk van de ontwerp-Regeling is wat dit betreft het bieden van transparantie en voorkomen van discussie, aldus de raad.

28.2. Vaststaat dat de raad de plankostenscan als uitgangspunt heeft gehanteerd bij de raming van de plankosten. Niet bestreden is dat de plankostenscan ervan uitgaat dat de plankosten op één tijdstip worden bepaald, mede om een middeling tot stand te brengen tussen de reeds gemaakte en de nog te maken kosten. Gelet hierop geeft hetgeen [appellante sub 3] en Stek hebben aangevoerd geen aanleiding voor het oordeel dat de wijze waarop de plankosten in het exploitatieplan zijn verwerkt niet met de vereiste zorgvuldigheid is geschied.

Kabels en leidingen

29. [appellante sub 3] voert aan dat de kosten voor de aanleg van kabels en leidingen alleen verhaald kunnen worden indien deze niet via gebruikstarieven kunnen worden verhaald. Zij verwijst hiertoe naar artikel 6.2.5, onder a, van het Bro.

29.1. De raad stelt dat het in het exploitatieplan niet gaat om kosten voor de aanleg van nieuwe kabels en leidingen, maar om kosten voor het verplaatsen van bestaande kabels en leidingen. [appellante sub 3] heeft dit niet weersproken. Derhalve mist het betoog feitelijke grondslag.

Geluidscherm

30. Interprojecta en Terra, Stek en [appellant sub 6] betogen dat de kosten voor het geluidscherm bij de spoorlijn langs het plangebied te hoog zijn geraamd. Interprojecta en Terra voeren tevens aan dat de raad er ten onrechte van uitgaat dat ProRail de btw niet kan verhalen, nu slechts van belang is of de gemeente de btw op haar vergoeding aan ProRail kan verhalen. Dit laatste is volgens Interprojecta en Terra het geval vanwege het btw-compensatiefonds.

30.1. De raad stelt dat de raming voor het geluidscherm op basis van ervaring en overleg met ProRail tot stand is gekomen en marktconform is. De raming heeft niet alleen betrekking op het scherm zelf, maar ook op het inspectiepad, het hekwerk, het ontwerp, de schade als gevolg van het stilleggen van het treinverkeer voor de bouw en de kosten van ProRail. Naar aanleiding van de beroepen heeft een hercalculatie plaatsgevonden, waaruit blijkt dat de raming marktconform is. Wel is inmiddels duidelijk dat de raming naar boven gecorrigeerd dient te worden. Wat de btw betreft, is inmiddels gebleken dat ProRail die bij de gemeente in rekening brengt en volledig kan aftrekken. Hierdoor komt de btw voor compensatie in aanmerking, zodat deze post niet in het exploitatieplan hoeft te worden opgenomen. Dit zal bij de eerste herziening van het exploitatieplan worden gecorrigeerd, aldus de raad.

30.2. In de toelichting op het exploitatieplan staat bij de buitenplanse kosten dat vooralsnog wordt uitgegaan van een 560 m lang geluidscherm naast de spoorlijn ter hoogte van Hooghkamer van ongeveer €2,4 miljoen.

30.3. Interprojecta en Terra, Stek en [appellant sub 6] hebben de onderbouwing van de raad over de raming van de kosten voor het geluidscherm onvoldoende weersproken. Zij hebben dan ook niet aannemelijk gemaakt dat de raming van de kosten voor het geluidscherm in zoverre niet marktconform is. Nu de raad evenwel heeft erkend dat ten onrechte btw is gerekend voor het geluidscherm staat vast dat het exploitatieplan in zoverre niet met de op grond van artikel 3:2 van de Awb vereiste zorgvuldigheid is voorbereid.

Groen

31. [appellante sub 3] stelt dat de kosten voor het park in het plangebied niet volledig aan het exploitatiegebied kunnen worden toegerekend. Zij wijst op de hoeveelheid groen en tevens op het stedenbouwkundig plan, waarin is opgemerkt dat het park een verbinding vormt met het landschap aan de noordwest- en noordoostkant van Voorhout.

31.1. De raad acht het park wenselijk en nodig voor een goede ruimtelijke inpassing en voor compensatie van groen dat verloren gaat. De raad wenst van Hooghkamer een groene wijk te maken en de ambitietabel duurzame stedenbouw te volgen. Het park is alleen voor Hooghkamer bedoeld en kan daarom volledig aan het exploitatiegebied worden toegerekend, aldus de raad.

31.2. Voor zover [appellante sub 3] erop wijst dat in het stedenbouwkundig plan is vermeld dat het park een verbinding vormt met het landschap aan de noordwest- en noordoostkant van Voorhout, overweegt de Afdeling dat hieruit niet volgt dat het park in functioneel opzicht aan andere locaties dan het plangebied ten dienste staat en in zoverre niet volledig aan het exploitatiegebied zou kunnen worden toegerekend. Voorts heeft [appellante sub 3] de toelichting van de raad over de toerekenbaarheid van de kosten voor het park onvoldoende weersproken. Derhalve heeft de raad zich op het standpunt mogen stellen dat de kosten voor het park volledig aan het exploitatiegebied kunnen worden toegerekend.

Rioleringspompen

32. [appellante sub 3] betoogt dat in het exploitatieplan ten onrechte de plicht tot de aanleg van twee rioleringspompen is opgenomen, omdat de riolering kan functioneren met één pomp en de tweede pomp slechts is bedoeld als reserve. Volgens [appellante sub 3] worden op deze wijze kosten verhaald die voortvloeien uit het beheer van de voorzieningen in het exploitatiegebied, hetgeen volgens haar niet toelaatbaar is.

32.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de kosten voor de riolering kunnen worden verhaald op grond van artikel 6.2.5, onder b, van het Bro.

32.2. Ingevolge artikel 6.2.5, aanhef en onder b, van het Bro worden tot de voorzieningen, bedoeld in artikel 6.2.4, onder c, gerekend riolering met inbegrip van bijbehorende werken en bouwwerken.

32.3. Ingevolge artikel 2, tweede lid, van de regels van het exploitatieplan is het verboden de werken en werkzaamheden uit te voeren in strijd met de bepalingen en eisen van het "Programma van Eisen" van de gemeente Teylingen.

In het "Programma van Eisen" staat dat rioolgemalen in verband met de bedrijfszekerheid moeten worden voorzien van een dubbele pomp.

32.4. [appellante sub 3] heeft niet aannemelijk gemaakt dat, gelet op de bedrijfszekerheid, voor rioolgemalen kan worden volstaan met een enkele pomp in plaats van een dubbele. Reeds om deze reden heeft de raad het exploitatieplan in zoverre niet vastgesteld in strijd met artikel 6.2.5, onder b, van het Bro.

Waterlopen

33. [appellante sub 3] betoogt dat de totale kosten voor de aanleg van de waterlopen in het plangebied onaanvaardbaar hoog zijn. Volgens haar bedraagt de prijs per m2 in het exploitatieplan €43,94, terwijl volgens het eenheidsprijzenboek van Buro Beeld een vergelijkbare watergang €14,16 per m2 kost of, met hardhouten beschoeiing, €36,68 per m2.

33.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de werkzaamheden met betrekking tot de waterlopen uit verschillende onderdelen bestaan, waarvan de kosten niet zomaar bij elkaar kunnen worden opgeteld. Er wordt een nieuwe waterloop gegraven van gemiddeld 2 m diep. De kosten hiervoor zijn op basis van het Kengetallencompas GWW geraamd op €30 per m2. Tevens zijn er kosten voor de aanleg van beschoeiing bij deze waterloop die volgens het Kengetallencompas GWW €87,50 per strekkende meter bedragen. Verder worden kosten gemaakt voor beschoeiingen en oeverinrichtingen bij bestaande waterlopen ter hoogte van €21 per m2. Deze kosten zijn ook gebaseerd op het Kengetallencompas GWW.

34. Gelet op de toelichting van de raad op de verschillende onderdelen waaruit de kosten met betrekking tot de waterlopen bestaan, biedt hetgeen [appellante sub 3] heeft aangevoerd geen aanleiding voor het oordeel dat het exploitatieplan wat betreft de kosten voor de waterlopen niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid.

Raming opbrengsten

35. [appellante sub 3] betoogt dat de opbrengsten van de gronden hadden moeten worden geraamd op de marktwaarde op het moment van het vaststellen van het exploitatieplan.

[appellante sub 3] neemt aan dat hier in het exploitatieplan geen sprake van is, omdat gerekend wordt op een stijging van de opbrengst met 2,5 procent per jaar en deze aanname wordt gerechtvaardigd met de overweging dat de verkoopprijzen zeer conservatief zijn geraamd.

35.1. De raad is van mening dat de gehanteerde verkoopwaarden en het verwachte stijgingspercentage reëel en verdedigbaar zijn. De eerste woningen zijn reeds in de verkoop gegaan en hieruit is gebleken dat de in het exploitatieplan opgenomen grondwaarden marktconform zijn.

35.2. Ingevolge artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten derde, van de Wro bestaat de exploitatieopzet onder meer uit een raming van de opbrengsten van de exploitatie, alsmede de peildatum van deze raming.

35.3. In de toelichting op het exploitatieplan staat dat wordt uitgegaan van het prijspeil per 1 januari 2011 en een stijging van de kosten en de opbrengsten met 2,5 procent per jaar. Dit percentage kan volgens de toelichting voor de opbrengsten hoog lijken, maar uit het woningmarktonderzoek van Ecorys van januari 2010 blijkt dat de gehanteerde verkoopwaarden aan de lage kant zijn. De kans dat de woningen meer opbrengen, is reëel, aldus de toelichting.

35.4. Dat in de toelichting op het exploitatieplan staat dat de verkoopwaarden volgens een onderzoek van Ecorys aan de lage kant zijn, betekent niet dat, zoals [appellante sub 3] kennelijk veronderstelt, reeds om deze reden geen sprake is van een zorgvuldige raming van de opbrengsten. [appellante sub 3] heeft de verwachte opbrengsten verder niet gemotiveerd betwist. Derhalve leidt hetgeen zij heeft aangevoerd niet tot het oordeel dat het exploitatieplan wat betreft de raming van de verwachte opbrengsten niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid.

Fasering

36. [appellante sub 3] kan zich niet verenigen met de faseringsregeling van het exploitatieplan. De termijnen zijn te strikt geformuleerd, als gevolg waarvan de fases alleen vanaf één bepaald jaar tot een ander bepaald jaar uitgevoerd mogen worden. Daarnaast is volgens haar de uitvoerbaarheid van het plan binnen de planperiode niet verzekerd, doordat in 2023 nog werkzaamheden mogen aanvangen die niet voor 2025 zullen zijn voltooid.

36.1. De raad verwijst voor de onderbouwing van de gekozen fasering naar de paragrafen 3.2, 4.1 en 4.2 van de toelichting op het exploitatieplan. Verder stelt de raad dat de fasering is gebaseerd op onderzoek van Ecorys, waaruit blijkt dat tot 2015 hooguit 400 woningen kunnen worden afgezet. Gelet op andere woningbouwprojecten in de gemeente is een betrekkelijk langdurige fasering gewenst om bouwen voor leegstand te voorkomen, aldus de raad.

36.2. Ingevolge artikel 6.13, eerste lid, aanhef en onder c, ten vijfde, van de Wro bevat een exploitatieopzet voor zover nodig een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en zo nodig koppelingen hiertussen.

36.3. De raad dient niet alleen te motiveren waarom in het exploitatieplan is gekozen voor een faseringsregeling, maar eveneens waarom in dit geval voor deze fasering is gekozen. Bij deze keuzes komt aan de raad, gelet op zijn regiefunctie bij grondexploitatie, beleidsvrijheid toe (vergelijk de uitspraak van 9 februari 2011 in zaak nr. 200904489/1/R1).

36.4. Ingevolge artikel 7, eerste lid, van de regels van het exploitatieplan is het verboden werken of werkzaamheden uit te voeren in strijd met de fasering van het exploitatieplan en tijdvak zoals opgenomen in het exploitatieplan.

36.5. In het exploitatieplan staat dat in aansluiting op de bestaande bebouwing het zuidelijk deel van het plangebied eerst zal worden ontwikkeld en daarna fase 2, tussen de Molentocht en de Dorpsvaart. Als laatste zal fase 3, ten noorden van de Molentocht, in ontwikkeling worden gebracht. Tevens is vermeld dat de precieze fasering nog niet vaststaat. Onder het kopje "Hoofdinfrastructuur" staat:

"• Fase 1:

o Sloop en start werkzaamheden vanaf 2011;

• Fase 2

o Start werkzaamheden vanaf 2011;

• Fase 3

o Start werkzaamheden vanaf 2016".

Onder het kopje "Overige gronden" staat:

"• Fase 1a

o Sloop en bouwrijp maken vanaf 2011

o Woonrijp maken vanaf 2011 - 2012

o Uitgifte vanaf 2011 - 2014

• Overig fase 1

o Sloop en bouwrijp maken 2011 - 2012

o Woonrijp maken en uitgifte 2011 - 2017

• Fase 2

o Sloop en bouwrijp maken 2012 - 2018

o Woonrijp maken 2013 - 2019

o Uitgifte 2013 - 2019

• Fase 3

o Sloop en bouwrijp maken 2017 - 2019

o Woonrijp maken 2019 - 2023

o Uitgifte 2019 - 2023".

36.6. Anders dan [appellante sub 3] betoogt, volgt uit de in het exploitatieplan opgenomen fasering niet dat de vermelde werkzaamheden alleen in de periode tussen de vermelde twee jaartallen mogen plaatsvinden. Bij de hoofdinfrastructuur is steeds vermeld dat de werkzaamheden vanaf een bepaald jaar kunnen starten. Bij fase 1a is bij de afzonderlijke werkzaamheden eveneens vermeld dat deze vanaf de aangeduide periode kunnen plaatsvinden. Gelet hierop geldt ook voor de overige fasen dat de werkzaamheden vanaf de vermelde periode mogen plaatsvinden. Voorts valt niet in te zien dat de faseringsregeling de uitvoerbaarheid van het plan binnen de planperiode in gevaar brengt, nu de laatste werkzaamheden in fase 3 vanaf 2019 mogen plaatsvinden. Gelet op het voorgaande leidt hetgeen [appellante sub 3] heeft aangevoerd niet tot het oordeel dat de raad niet in redelijkheid tot de in het exploitatieplan opgenomen fasering heeft kunnen komen.

37. Ook Interprojecta en Terra hebben bezwaren tegen de fasering. Zij voeren aan dat de criteria in het exploitatieplan om in de toekomst de fasering nader vast te stellen te vaag zijn. Verder zijn zij van mening dat een looptijd van de exploitatie tot 2019 realistischer is dan tot 2023.

37.1. De raad is van mening dat de verdere uitwerking van het plan en de fasering afhankelijk zijn van toekomstige omstandigheden en verwachtingen over de opname van woningen in de markt. Daarom is het niet mogelijk om nu al exacte criteria vast te stellen. Dit is ook niet gewenst, omdat daardoor de flexibiliteit onder druk komt te staan. De raad verwacht dat indien de door Interprojecta en Terra gewenste looptijd wordt aangehouden voor leegstand zal worden gebouwd. Hierbij verwijst de raad naar twee onderzoeken van Ecorys naar de woningmarkt in Teylingen.

37.2. Anders dan Interprojecta en Terra veronderstellen, bevat het exploitatieplan geen criteria op basis waarvan de fasering dient te worden aangepast. In zoverre mist het betoog feitelijke grondslag.

Wat betreft de looptijd van de exploitatie hebben Interprojecta en Terra niet gemotiveerd weersproken dat, zoals de raad stelt, de vraag naar woningen uit de markt niet zodanig is dat zonder bezwaar een looptijd tot 2019 kan worden gehanteerd. Gelet hierop biedt hetgeen

Interprojecta en Terra hebben aangevoerd geen aanleiding voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid tot de in het exploitatieplan opgenomen fasering heeft kunnen komen.

Toerekening kosten

38. [appellante sub 3], Stek en [appellant sub 6] betogen dat het exploitatieplan onvoldoende inzichtelijk maakt hoe de exploitatiebijdragen worden bepaald. [appellante sub 3] stelt dat in het exploitatieplan is vermeld voor welk percentage zij in de kosten dient bij te dragen, maar dat met de gegevens in het exploitatieplan niet te controleren is waarop dit percentage is gebaseerd. Over de berekening die de raad na de zitting heeft overgelegd, voert [appellante sub 3] aan dat hierin niet per eigenaar een netto contante waardeberekening is gemaakt en in zoverre ten onrechte geen rekening is gehouden met de fasering.

38.1. De raad heeft ter zitting erkend dat het exploitatieplan onvoldoende gegevens bevat om de berekening van de exploitatiebijdragen te kunnen controleren. De gebruikte gegevens heeft hij na de zitting overgelegd. De opvatting van [appellante sub 3] dat bij de berekening van de exploitatiebijdragen ten onrechte geen rekening is gehouden met de fasering, vindt volgens de raad geen steun in de Wro of het Bro.

38.2. Ingevolge artikel 6.13, eerste lid, aanhef en onder c, ten zesde, van de Wro bevat een exploitatieplan een exploitatieopzet, bestaande uit onder meer de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.

Ingevolge artikel 6.18, eerste lid, van de Wro worden ten behoeve van het bepalen van de exploitatiebijdrage, bedoeld in artikel 6.17, eerste lid, in het exploitatieplan uitgiftecategorieën vastgesteld. Zo nodig wordt daarbinnen een verder onderscheid aangebracht.

Ingevolge het tweede lid wordt per onderscheiden categorie een basiseenheid vastgesteld in een hoeveelheid vierkante meters grondoppervlakte, een hoeveelheid vierkante meters vloeroppervlakte, of een andere hiermee vergelijkbare maatstaf.

Ingevolge het derde lid worden door elke basiseenheid te vermenigvuldigen met een per categorie vastgestelde gewichtsfactor gewogen eenheden vastgesteld.

Ingevolge het vierde lid worden de gewogen eenheden in het exploitatiegebied bij elkaar opgeteld.

Ingevolge het vijfde lid is het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid het ten hoogste verhaalbare bedrag, bedoeld in artikel 6.16, gedeeld door het overeenkomstig het vierde lid berekende aantal.

Ingevolge artikel 6.19 wordt de per omgevingsvergunning verschuldigde exploitatiebijdrage, bedoeld in artikel 6.17, eerste lid, berekend door het aantal gewogen eenheden en gedeeltes van eenheden, dat in het exploitatieplan is toegedeeld aan de in de vergunningaanvraag bedoelde gronden, dan wel indien dat tot een hoger aantal leidt, het aantal gewogen eenheden dat is opgenomen in de vergunningaanvraag, te vermenigvuldigen met het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid en dit bedrag te verminderen met:

a. de inbrengwaarde van de in de vergunningaanvraag bedoelde gronden, geraamd overeenkomstig de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet voor zover deze niet volgens het exploitatieplan buiten het kostenverhaal blijven;

b. de kosten die in verband met de exploitatie van de betreffende gronden door de aanvrager zijn gemaakt, welke kosten voor de berekening van het te verhalen bedrag niet hoger kunnen zijn dan de raming van die kosten in het exploitatieplan.

38.3. Uit de door de raad na de zitting overgelegde gegevens blijkt dat de bepaling van de exploitatiebijdragen voldoet aan de ratio en strekking van artikel 6.18 van de Wro, erop neerkomende dat naar rato van de opbrengstenpotentie van de in een exploitatieplan begrepen gronden, waarop aangewezen bouwplannen zijn voorzien, de verhaalbare kosten worden omgeslagen. De opvatting van [appellante sub 3] dat de raad bij de berekening van de exploitatiebijdragen op de door haar uiteengezette wijze rekening had moeten houden met de fasering, vindt naar het oordeel van de Afdeling geen steun in artikel 6.18 van de Wro.

Het voorgaande neemt niet weg dat, zoals de Afdeling in de uitspraak van 31 oktober 2012 in zaak nr. 201205048/1/T1/R2) heeft overwogen, artikel 6.18 gelezen in samenhang met de artikelen 6.19 en 6.13, eerste lid, aanhef en onder c, ten zesde, van de Wro, zo moet worden

uitgelegd dat uit het exploitatieplan moet blijken op welke wijze de factoren als bedoeld in artikel 6.18 van de Wro bij de bepaling van de verschuldigde exploitatiebijdragen zijn, respectievelijk worden betrokken. Niet in geschil is dat het exploitatieplan hieraan niet voldoet. Het exploitatieplan is in zoverre dan ook vastgesteld in strijd met artikel 6.18, gelezen in samenhang met de artikelen 6.19 en 6.13, eerste lid, aanhef en onder c, ten zesde, van de Wro.

Herhaling zienswijze [appellant sub 6]

39. [appellant sub 6] heeft zich in het beroepschrift voor het overige beperkt tot het verwijzen naar de inhoud van de zienswijze. In de overwegingen van het bestreden besluit is ingegaan op deze zienswijze. [appellant sub 6] heeft in het beroepschrift geen redenen aangevoerd waarom de weerlegging van de desbetreffende zienswijze in het bestreden besluit onjuist zou zijn.

Bestuurlijke lus

40. In hetgeen [appellante sub 3], Interprojecta en Terra, Stek en [appellant sub 6] hebben aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het besluit van 23 juni 2011, voor zover dit strekt tot vaststelling van het exploitatieplan, is vastgesteld in strijd met artikel 6.13, eerste lid, en artikel 6.18, gelezen in samenhang met de artikelen 6.19 en 6.13, eerste lid, aanhef en onder c, ten zesde, van de Wro en de artikelen 3:2 en 3:46 van de Awb.

40.1. De Afdeling ziet in het belang bij een definitieve beslechting van het geschil aanleiding de raad op de voet van artikel 46, zesde lid, (oud) van de Wet op de Raad van State op te dragen de gebreken in het besluit van 23 juni 2011 binnen de hierna te noemen termijn te herstellen. De raad dient daartoe:

a. met inachtneming van hetgeen in 24.3 is overwogen de exploitatieopzet van het exploitatieplan zodanig te wijzigen dat tot de raming van de kosten in verband met de exploitatie niet langer behoren de kosten voor de afkoop van de historische bouwclaim;

b. met inachtneming van hetgeen in 26.3 is overwogen alsnog toereikend te motiveren dat de gehele verharding in het plangebied met 1,5 m dient te worden verhoogd dan wel de exploitatieopzet van het exploitatieplan te wijzigen wat betreft de raming van de kosten in verband met de exploitatie ten aanzien van de kosten van de voorbelasting;

c. met inachtneming van hetgeen in 30.3 is overwogen de exploitatieopzet van het exploitatieplan zodanig te wijzigen dat tot de raming van de kosten in verband met de exploitatie niet langer behoort de btw op het geluidscherm;

d. met inachtneming van hetgeen in 38.3 is overwogen de exploitatieopzet van het exploitatieplan zodanig te wijzigen dat de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden inzichtelijk is;

zonder dat daarbij toepassing behoeft te worden gegeven aan afdeling 3.4 van de Awb. Het nieuwe besluit dient op de wettelijk voorgeschreven wijze bekendgemaakt te worden.

41. In de einduitspraak zal worden beslist over de proceskosten en vergoeding van het betaalde griffierecht.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

draagt de raad van de gemeente Teylingen op om binnen twaalf weken na de verzending van deze tussenuitspraak het besluit van 23 juni 2011, kenmerk 178991, te herstellen door:

a. met inachtneming van hetgeen in 24.3 is overwogen de exploitatieopzet van het exploitatieplan zodanig te wijzigen dat tot de raming van de kosten in verband met de exploitatie niet langer behoren de kosten voor de afkoop van de historische bouwclaim;

b. met inachtneming van hetgeen in 26.3 is overwogen alsnog toereikend te motiveren dat de gehele verharding in het plangebied met 1,5 m dient te worden verhoogd dan wel de exploitatieopzet van het exploitatieplan te wijzigen wat betreft de raming van de kosten in verband met de exploitatie ten aanzien van de kosten van de voorbelasting;

c. met inachtneming van hetgeen in 30.3 is overwogen de exploitatieopzet van het exploitatieplan zodanig te wijzigen dat tot de raming van de kosten in verband met de exploitatie niet langer behoort de btw op het geluidscherm;

d. met inachtneming van hetgeen in 38.3 is overwogen de exploitatieopzet van het exploitatieplan zodanig te wijzigen dat de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden inzichtelijk is;

het gewijzigde besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en de uitkomst tevens aan de Afdeling mede te delen.

Aldus vastgesteld door mr. P.J.J. van Buuren, voorzitter, en mr. P.B.M.J. van der Beek-Gillessen en mr. J.C. Kranenburg, leden, in tegenwoordigheid van mr. R.R. Jacobs, ambtenaar van staat.

w.g. Van Buuren w.g. Jacobs
voorzitter ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 12 juni 2013

717.

gemeente
TEYLINGEN

Naam
Adres
Woonplaats

Verzenddatum	zaaknummer	afdeling
30 januari 2014	93537	Ruimte
onderwerp	**uw kenmerk**	**behandeld door**
Bestemmingsplan en exploitatieplan 'Hooghkamer 2011, 1e herziening		Peter van Goch
	bijlage	**telefoon**
	1	14 0252

Postbus 149
2215 ZJ Voorhout
gemeente@teylingen.nl
www.teylingen.nl
T 14 0252
F 0252 – 783 599

Bestuurscentrum
Raadhuisplein 1
Voorhout

Gemeentekantoor
Wilhelminalaan 25
Sassenheim

Geachte heer/mevrouw,

U hebt in de periode van 10 oktober tot en met 20 november 2013 zienswijzen ingebracht over het ontwerpbestemmingsplan en/of het ontwerpexploitatieplan 'Hooghkamer 2011, 1e herziening'. In deze brief informeren wij u over het vervolg.

Vervolg
In een aantal gevallen hebben deze zienswijzen geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan en het exploitatieplan. Wij hebben besloten de gemeenteraad voor te stellen het bestemmingsplan en het bijbehorende exploitatieplan gewijzigd vast te stellen. Waarschijnlijk vindt de vaststelling van de plannen plaats in de gemeenteraad van 13 maart a.s. Voor het zover is worden de plannen in de raadscommissie Ruimte behandeld, vermoedelijk op 25 februari a.s. Mogelijk houdt de commissie Ruimte een hoorzitting voor de indieners van de zienswijzen.

Van de griffie krijgt u een uitnodiging om de vergaderingen bij te wonen. In de uitnodiging wordt aangegeven hoe u over de stukken kunt beschikken en hoe u handelt wanneer u wilt inspreken. Als er een hoorzitting wordt gehouden hoort u dat ook van de griffie.

Van ons krijgt u bij deze brief alvast de Nota van beantwoording van uw zienswijzen.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Teylingen

Peter van Goch,
Beleidsmedewerker team Ruimtelijke Ontwikkeling
afdeling Ruimte

Adreslijst brief 30 januari 2014 aan indieners zienswijzen BP en EP Hooghkamer 2011, 1e herziening

<Naam>	<Naam1>	<Adres>	<PC>	<WP>	<Betreft>	<Aanhef>
De heer A.M. van Schooten		Componistenlaan 240	2215 ST	VOORHOUT		heer Van Schooten
Max Sedelaar Makelaars	De heer W. Luining	Postbus 147	2215 ZJ	VOORHOUT	De heer A. Jansze, Oude Herenweg 16b, Voorhout	heer Luining
De heer A. Jansze		Oude Herenweg 16b	2215 RZ	VOORHOUT		heer Jansze
Max Sedelaar Makelaars		Postbus 147	2215 ZJ	VOORHOUT	Erven H.G.W. Jansze, Jacoba van Beierenweg 126, Voorhout	heer, mevrouw
Erven H.G.W. Jansze		Jacoba van Beierenweg 126	2215 KX	VOORHOUT		heer, mevrouw
Terra Ontwikkeling C.V.	De heer G.J. Hanekamp	Postbus 2	5240 BB	ROSMALEN		heer Hanekamp
Terra Ontwikkeling C.V.	De heer B. de Valois	Postbus 2	5240 BB	ROSMALEN		heer De Valois
Stichting SRK Rechtsbijstand	De heer mr. R. Brouwer	Postbus 3020	2700 LA	ZOETERMEER	De heer T. Teeuwen, Componistenlaan 242, Voorhout	heer Brouwer
De heer T. Teeuwen		Componistenlaan 242	2215 ST	VOORHOUT		heer Teeuwen
Vastgoed Teylingenmatrix B.V.		Rijksstraatweg 50	2171 AM	SASSENHEIM		heer, mevrouw
Stek Woondiensten	De heer E. Linotte	Postbus 126	2160 AC	LISSE		heer Linotte
De heer H.L.M.P. van der Hulst		Kievitspark 34	2215 NK	VOORHOUT		heer Van der Hulst
Hoogheemraadschap van Rijnland	De heer G. Koning	Postbus 156	2300 AD	LEIDEN		heer Koning
Van der Hulst Bouwprojekten B.V.	Mevrouw Y.J.A. van der Hulst	Akervoorderlaan 6	2161 DS	LISSE		mevrouw Van der Hulst

<Naam>	<Naam1>	<Adres>	<PC>	<WP>	<Betreft>	<Aanhef>
De heer A.M. van Schooten		Componistenlaan 240	2215 ST	VOORHOUT		heer Van Schooten
Max Sedelaar Makelaars	De heer W. Luining	Postbus 147	2215 ZJ	VOORHOUT	De heer A. Jansze, Oude Herenweg 16b, Voorhout	heer Luining
De heer A. Jansze		Oude Herenweg 16b	2215 RZ	VOORHOUT		heer Jansze
Max Sedelaar Makelaars		Postbus 147	2215 ZJ	VOORHOUT	Erven H.G.W. Jansze, Jacoba van Beierenweg 126, Voorhout	heer, mevrouw
Erven H.G.W. Jansze		Jacoba van Beierenweg 126	2215 KX	VOORHOUT		heer, mevrouw
Terra Ontwikkeling C.V.	De heer G.J. Hanekamp	Postbus 2	5240 BB	ROSMALEN		heer Hanekamp
Terra Ontwikkeling C.V.	De heer B. de Valois	Postbus 2	5240 BB	ROSMALEN		heer De Valois
Stichting SRK Rechtsbijstand	De heer mr. R. Brouwer	Postbus 3020	2700 LA	ZOETERMEER	De heer T. Teeuwen, Componistenlaan 242, Voorhout	heer Brouwer
De heer T. Teeuwen		Componistenlaan 242	2215 ST	VOORHOUT		heer Teeuwen
Vastgoed Teylingenmatrix B.V.		Rijksstraatweg 50	2171 AM	SASSENHEIM		heer, mevrouw
Stek Woondiensten	De heer E. Linotte	Postbus 126	2160 AC	LISSE		heer Linotte
De heer H.L.M.P. van der Hulst		Kievitspark 34	2215 NK	VOORHOUT		heer Van der Hulst
Hoogheemraadschap van Rijnland	De heer G. Koning	Postbus 156	2300 AD	LEIDEN		heer Koning
Van der Hulst Bouwprojekten B.V.	Mevrouw Y.J.A. van der Hulst	Akervoorderlaan 6	2161 DS	LISSE		mevrouw Van der Hulst

gemeente TEYLINGEN

VOORSTEL

OPSCHRIFT

Vergadering van maart 2014

Besluit nummer: 2014_Raad_00030

Onderwerp:
Vaststelling bestemmingsplan Mennepark, Sassenheim - Besluitvormend

Beknopte samenvatting:
Aan de raad wordt voorgesteld in te stemmen met het bestemmingsplan Mennepark, Sassenheim en dit bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen. Er hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

Bestemd voor:
- Commissie Ruimte

DE GEMEENTERAAD

AANHEF

Bijgevoegde bijlage(n):
- Bestemmingsplan Mennepark, Sassenheim van 14 januari 2014, Toelichting en regels.
- Bestemmingsplan Mennepark, Sassenheim van 14 januari 2014, Verbeelding
- Bestemmingsplan Mennepark, Sassenheim van 14 januari 2014, Dubbelbestemming archeologie

MOTIVERING

Aanleiding en context:
Vorig jaar is gestart met het maken van het bestemmingsplan Mennepark, Sassenheim. In het kader van participatie heeft het voorontwerpbestemmingsplan voor inspraak ter inzage gelegen van 20 juni tot en met 31 juli 2013 en is er een inloopavond georganiseerd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft sinds 31 oktober 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

Met dit voorstel stellen wij uw raad voor om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen. Van dit raadsvoorstel/-besluit maken de volgende bijlagen deel uit:
- bestemmingsplan Mennepark, Sassenheim (kaartbladen, regels en toelichting).

Het bestemmingsplan Mennepark, Sassenheim vervangt het volgende bestemmingsplan gedeeltelijk:

- Mennepark, vastgesteld 3 november 1998, goedgekeurd 9 februari 1999.

Het plangebied ligt ten zuidoosten van de kern Sassenheim. Het betreft een geografisch aaneengesloten gebied dat in hoofdzaak een woonfunctie heeft, maar ook een recreatieve functie. Het tennispark is niet opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan Mennepark, Sassenheim. Het tennispark is inmiddels onderdeel van het vigerende bestemmingsplan Sassenheim-Oost. Voor de locatie is een nieuw bestemmingsplan 'Parklaan - Mondriaanlaan' in voorbereiding.

De inhoud van het nieuwe bestemmingsplan
Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk conserverend van aard.

Beoogd resultaat:
Een vastgesteld bestemmingsplan Mennepark, Sassenheim.

Argumentatie:
1.1 Bestemmingsplan Mennepark, Sassenheim biedt een passende bestemmingsregeling.
Het bestemmingsplan voorziet in een passende bestemmingsregeling voor het gebied. Bebouwings- en gebruiksregels zijn geactualiseerd en aangepast aan de actuele situatie, waarbij hoofdzakelijk sprake is van handhaving van de bestaande situatie. Basis voor de inhoud van het bestemmingsplan zijn daarnaast onze standaardregeling Handboek Bestemmingsplannen en nieuwe wetgeving.

2.1 Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is het niet vereist een exploitatieplan vast te stellen.

3.1 Op grond van de Algemene wet bestuursrecht is dit verplicht.

<u>Aan deze besluitvorming hebben de volgende overwegingen ten grondslag gelegen:</u>

- voor het gebied Mennepark, Sassenheim geldt het bestemmingsplan Mennepark;
- dit geldende bestemmingsplan moet (gedeeltelijk) geactualiseerd worden conform artikel 3.1 Wro;
- op 21 augustus 2012 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met de Nota van uitgangspunten voor Mennepark, Sassenheim;
- op 27 februari 2013 is in het plaatselijk nieuwsblad De Teylinger en op de gemeentelijke website op basis van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, het voornemen bekend gemaakt dat met de voorbereidingen van het bestemmingsplan Mennepark, Sassenheim is gestart;
- op 11 juni 2013 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het starten van vooroverleg en inspraak voor het voorontwerpbestemmingsplan Mennepark, Sassenheim;
- het voorontwerpbestemmingsplan heeft in het kader van de inspraakprocedure van 20 juni tot en met 31 juli 2013 voor een ieder ter inzage gelegen;
- een ieder is in de gelegenheid gesteld gedurende die periode schriftelijk of mondeling een inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan in te brengen;
- op 27 juni 2013 is over het voorontwerpbestemmingsplan een inloopavond geweest voor belangstellenden;
- over de inloopavond, het ter inzage leggen van het voorontwerpbestemmingsplan en de mogelijkheid tot het kenbaar maken van een reactie is op 19 juni 2013 mededeling gedaan in het plaatselijke nieuwsblad De Teylinger en op de gemeentelijke website;
- het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van

het Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan verschillende instanties, waaronder Hoogheemraadschap van Rijnland, Ministerie van Defensie, Ministerie van Economische Zaken en Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland;
- het vooroverleg heeft op onderdelen tot aanpassingen geleid, maar heeft geen aanleiding gegeven om af te zien van het opstellen van het bestemmingsplan;
- de resultaten van de inspraak en het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan Mennepark, Sassenheim met identificatienummer: NL.IMRO.1525.BP2012SAS05004-0301 van 11 oktober 2013;
- het ontwerpbestemmingsplan heeft in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 31 oktober 2013 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen;
- een ieder is in de gelegenheid gesteld gedurende deze periode zijn zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken aan de raad;
- van het ter inzage leggen en van de mogelijkheid tot het inbrengen van zienswijzen is tevoren kennisgeving gedaan door publicatie op de website van de gemeente, in het plaatselijke nieuwsblad De Teylinger en de Staatscourant van 30 oktober 2013;
- gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ontvangen;
- er is geen exploitatieplan opgesteld, omdat dit niet is vereist zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
- de commissie Ruimte heeft op 25 februari 2014 ingestemd met het (concept)raadsvoorstel/-besluit voor het vaststellen van het bestemmingsplan Mennepark, Sassenheim;
- gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 januari 2014;
- gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

Alternatieven:
-

Kanttekening:
-

Aanpak / uitvoering:
Het besluit van de raad tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt langs elektronische weg toegezonden aan Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, Rijkswaterstaat, het Ministerie van Defensie en het Ministerie van Economische Zaken.

Binnen twee weken na de vaststelling wordt het besluit voor het bestemmingsplan bekend gemaakt in De Teylinger, de Staatscourant en langs elektronische weg. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende de termijn dat het plan ter inzage ligt, bestaat de mogelijkheid voor belanghebbenden in beroep te gaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het bestemmingsplan treedt in werking na afloop van de beroepstermijn of indien gedurende die termijn beroep is ingesteld én een voorlopige voorziening is gevraagd bij de Voorzitter van de Afdeling, op het moment dat op dit verzoek is beslist.

Participatie niveau:
Adviseur (inspraak)

Duiding participatie niveau:
Gezien de conserverende aard van het bestemmingsplan is gekozen voor dit participatieniveau. Tijdens de inloopavond en de ter inzage periodes kon een ieder reageren op het plan.

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

VOORSTEL

Besluitpunt 1:
Het bestemmingsplan Mennepark, Sassenheim van 14 januari 2014 met identificatienummer NL.IMRO.1525.BP2012SAS05004-0401 vast te stellen.

Besluitpunt 2:
Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat dit niet is vereist als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Besluitpunt 3:
Belanghebbenden erop wijzen dat zij binnen zes weken na bekendmaking van dit besluit tegen het vastgestelde bestemmingsplan beroep kunnen instellen 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. Een verzoek om voorlopige voorziening is alleen ontvankelijk als daarbij een spoedeisend belang kan worden aangetoond.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Ruimte — Ruimtelijke Ontwikkeling

Financiële consequenties:
In de begroting is rekening gehouden met het actualiseren van het bestemmingsplan.

STEMMING

Ontwerpbesluit door de gemeenteraad in vergadering van 13 maart 2014

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- Bestemmingsplan Mennepark, Sassenheim van 14 januari 2014, Toelichting en regels.
- Bestemmingsplan Mennepark, Sassenheim van 14 januari 2014, Verbeelding
- Bestemmingsplan Mennepark, Sassenheim van 14 januari 2014, Dubbelbestemming archeologie

Aldus besloten in de raad van 13 maart 2014

de raad van de gemeente Teylingen,

de griffier, de voorzitter,

R. van Dijk Anne Lize E.C. van der Stoel

Behoort bij besluit van de
Raad van de gemeente Teylingen,

dd. 13 maart 2014

nr. 2014_Raad_00030

Mij bekend,
De griffier van Teylingen

Gemeente Teylingen

Bestemmingsplan "Mennepark, Sassenheim"

Vaststelling



14 januari 2014

gemeente
TEYLINGEN

Gemeente Teylingen

Bestemmingsplan "Mennepark, Sassenheim"

Vaststelling

Inhoud:

- toelichting
- regels
- verbeelding

werknummer: 316.003.01
datum: 14 januari 2014
bestand: J:\316\003\01\3.projectresultaat\d. vaststelling

Procedureoverzicht

Fase	Datum
concept voorontwerp 1	4 februari 2013
concept voorontwerp 2	22 februari 2013
Voorontwerp	9 april 2013
Ontwerp	11 oktober 2013
Ter inzage	31 oktober 2013 - 11 december 2013
Vaststelling	14 januari 2014

KuiperCompagnons
Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

Toelichting

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding **3**
1.1 Aanleiding 3
1.2 Ligging plangebied 3
1.3 Vigerende bestemmingsplannen 4
1.4 Planvorm 4
1.5 Planproces 5
1.6 Leeswijzer 6

Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie **7**
2.1 Beleidskader 7
2.2 Beschrijving van het plangebied 11

Hoofdstuk 3 Juridische Planbeschrijving **13**
3.1 Algemeen 13
3.2 Planvorm 13
3.3 Opbouw van de regels 14

Hoofdstuk 4 Onderzoek **19**
4.1 Besluit milieueffectrapportage 19
4.2 Bedrijvigheid en milieuzonering 19
4.3 Externe veiligheid 19
4.4 Geluid 21
4.5 Luchtkwaliteit 22
4.6 Archeologie en cultuurhistorie 24
4.7 Bodemkwaliteit 26
4.8 Natuur en ecologie 28
4.9 Water 29

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid **33**

bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 QRA Bedrijventerrein Teylingen

Bijlage 2 QRA Herstructurering Teylingen

Bijlage 3 Inspraak- en vooroverlegnota

Toelichting

Het bestemmingsplan bestaat uit twee juridisch bindende onderdelen: de regels en de verbeelding. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen (juridisch bindend) deel uit van het bestemmingsplan. Een goede afstemming tussen de toelichting en de beide juridische onderdelen van het bestemmingsplan is van groot belang.

De plantoelichting bevat achtereenvolgens de volgende hoofdstukken:

Hoofdstuk 1 Inleiding

Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie

Hoofdstuk 3 Juridische Planbeschrijving

Hoofdstuk 4 Onderzoek

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

Hoofdstuk 1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat informatie over het plangebied, de aanleiding voor de actualisering, de vigerende plannen, de planvorm en de leeswijzer.

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het nieuw op te stellen bestemmingsplan 'Mennepark, Sassenheim' is de noodzaak tot herziening van het geldende bestemmingsplan 'Mennepark' (1999) voor het plangebied in Sassenheim (zie ook § 1.3). Met ingang van 1 juli 2013 moeten alle gemeenten, zo ook de gemeente Teylingen, op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) voor hun gehele grondgebied over actuele bestemmingsplannen beschikken. Het geldende bestemmingsplan is ouder dan 10 jaar en daarom aan herziening toe.

Doel van het opstellen van het (nieuwe) bestemmingsplan 'Mennepark, Sassenheim' is een actueel planologisch-juridisch kader te bieden voor het gehele plangebied. Daarnaast beoogt de gemeente om de planregels en de methodiek van bestemmen zo veel mogelijk te uniformeren. Dit bestemmingsplan is conserverend van aard, dat wil zeggen: de bestaande situatie wordt vastgelegd. De planologische mogelijkheden op basis van het geldende bestemmingsplan zijn, voor zover mogelijk, overgenomen.

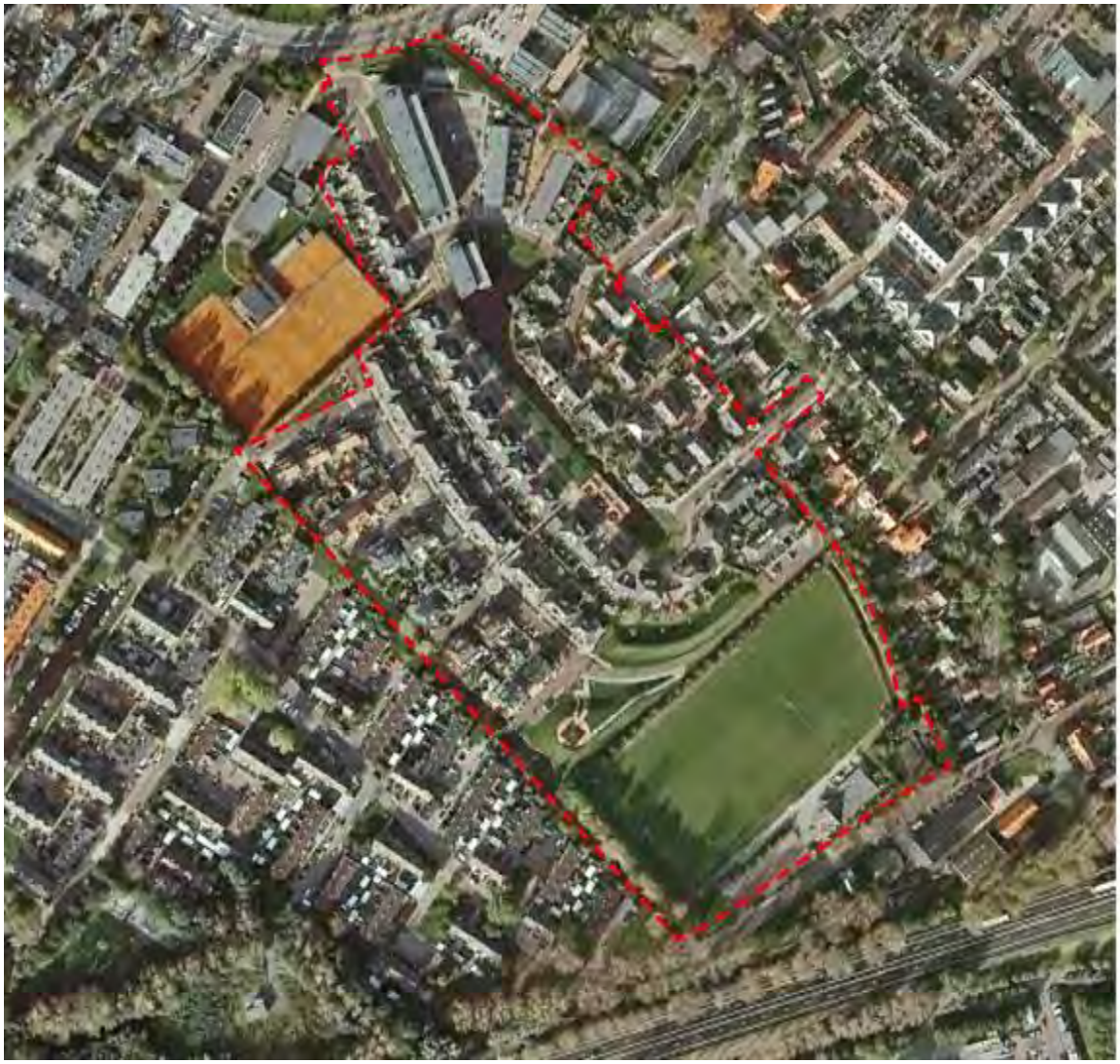
1.2 Ligging plangebied

De kern Sassenheim ligt in het noordoosten van de gemeente Teylingen. Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de woonwijk Mennepark die in de kern Sassenheim ligt. Dit gebied ligt ten zuiden van het dorpscentrum, binnen de bebouwde kom van Sassenheim. Het gebied wordt globaal begrensd door:

- aan de noordoostzijde: het hart van de sloot ten noordoosten van de percelen aan de Charley Tooroplaan 2 t/m 8, de zuidwestelijke grens van het perceel Charley Tooroplaan 8 en de zuidwestelijke grens van de percelen aan de Menneweg (vanaf nr. 16);
- aan de zuidoostzijde: de Vijfmeiweg;
- aan de zuidwestzijde: het hart van de sloot ten zuidwesten van het rugbyveld en het hart van de sloot ten zuidwesten van de percelen aan de Mondriaanlaan;
- aan de noord westzijde: de Mondriaanlaan, de achterzijde van de percelen aan de Rembrandtlaan 2 t/m 18 en de Parklaan.

De globale ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.

Het plangebied omvat bestaande woningbouw. Daarnaast zijn binnen het plangebied de volgende functies aanwezig: de sportvelden en het clubgebouw van Rugby Club The Bassets, een buitenschoolse opvang, het clubgebouw van P.V. De Blauwband en twee aarden geluidswallen die het wegverkeerslawaai van de Rijksweg A44 afschermen.



Figuur 1: ligging plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Momenteel geldt één bestemmingsplan voor het plangebied. Het nieuwe bestemmingsplan 'Mennepark, Sassenheim' vervangt het vigerende bestemmingsplan grotendeels. Het gaat om het volgende geldende bestemmingsplan:

Bestemmingsplan	**Vastgesteld (college)**	**Vastgesteld (Raad)**	**Goedgekeurd (GS)**
Mennepark	20 september 1998	3 november 1998	9 februari 1999

1.4 Planvorm

Uitgangspunt bij het opstellen van het bestemmingsplan 'Mennepark, Sassenheim' is het actualiseren van de huidige (planologische) situatie. Het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter.

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is zo veel mogelijk aangesloten bij het 'Handboek bestemmingsplannen gemeente Teylingen' en de 'Beleidsnota bij kleine afwijkingen van het bestemmingsplan'. In dit bestemmingsplan worden - in planologische zin - geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan vervult een beheer- en gebruiksfunctie.

Voor een uitgebreidere toelichting op de planvorm zie § 3.2.

1.5 Planproces

Deze actualisering is in opdracht van de gemeente Teylingen opgesteld door KuiperCompagnons BV te Rotterdam.

De procedure voor het bestemmingsplan 'Mennepark, Sassenheim' volgt uit de Wro en daaraan gekoppelde regelgeving, bijvoorbeeld het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure vindt een inspraakprocedure plaats. Deze kan worden voorafgegaan door een inloopbijeenkomst. Tijdens de inloopbijeenkomst wordt het (voor)ontwerpbestemmingsplan getoond en kunnen bewoners vragen stellen. Daarnaast vindt hierover informatievoorziening plaats via de gemeentelijke website, de Staatscourant en de gemeenteberichten in het lokale nieuwsblad De Teylinger.

Hierna worden de processtappen nader toegelicht.

Vooraankondiging

Op grond van artikel 1.3.1 van het Bro dient voorafgaand aan een procedure van een bestemmingsplan waarin een ruimtelijke ontwikkeling wordt gefaciliteerd, een vooraankondiging te worden gepubliceerd waarin de gemeente aangeeft een bestemmingsplan voor te bereiden. De vooraankondiging van dit bestemmingsplan heeft plaatsgevonden op 27 februari 2013.

Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt voorafgaand aan de formele bestemmingsplanprocedure voor inspraak vrijgegeven. Gedurende een periode van 6 weken wordt een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling te reageren op het bestemmingsplan. Gedurende de termijn voor inspraak is een inloopbijeenkomst gehouden, tijdens deze bijeenkomst werd het (voor)ontwerpbestemmingsplan getoond en zijn geïnteresseerden in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen.

Conform artikel 3.1.1 van het Bro dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In dit kader is het voorontwerpbestemmingsplan voor advies worden toegezonden aan in ieder geval de volgende instanties:

1. Provincie Zuid-Holland;
2. Hoogheemraadschap van Rijnland;
3. Omgevingsdienst West-Holland.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 20 juni 2013 tot en met 31 juli 2013 ter inzage gelegen. Tijdens de terinzageligging zijn geen inspraakreacties ontvangen, wel hebben 4 instanties hun reactie gegeven op het plan. De ontvangen overlegreacties zijn samengevat en beantwoord in de Inspraak- en vooroverlegnota, toegevoegd als Bijlage 3 bij deze toelichting. Drie reacties hebben aanleiding gegeven om het plan aan te passen.

Ontwerp

Na afronding van de inspraakprocedure en het vooroverleg is de formele bestemmingsplanprocedure gestart. De aanpassingen die volgen uit de overlegreacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Ook is een aantal ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is artikel 3.8 Wro (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 van de Awb) van toepassing. De kennisgeving van het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan moet in de Staatscourant worden geplaatst en dient ook via elektronische weg te geschieden. Tevens dient de kennisgeving te worden toegezonden aan die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn en aan het waterschap.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken, van donderdag 31 oktober 2013 tot en met woensdag 11 december 2013, ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. Ook zijn de stukken met de kennisgeving aan de eerder genoemde diensten en instanties toegezonden (artikel 3:13 Awb), of is aangegeven waar de (digitale) stukken te vinden zijn (elektronische kennisgeving).

Er zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan.

Vaststelling

Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging moet de gemeenteraad beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

1.6 Leeswijzer

Het bestemmingsplan 'Mennepark, Sassenheim' bestaat uit deze toelichting, de planregels en de verbeelding. Deze toelichting is als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 1: bevat een aantal algemene, inleidende planaspecten.

Hoofdstuk 2: daarin wordt een korte samenvatting van de gemeentelijke en provinciale ruimtelijke beleidsdocumenten gegeven die van invloed zijn op het plangebied en een omschrijving van het plangebied.

Hoofdstuk 3: vormt de juridische grondlegging van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4: daarin worden alle relevante onderzoeksaspecten van normstelling en beleid, uitkomsten van het onderzoek en gevolgen voor juridische regelingen gegeven.

Hoofdstuk 5:gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan en wordt ook ingegaan op handhaving van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie

Dit hoofdstuk bevat een omschrijving van de relevante beleidskaders en van het plangebied.

2.1 Beleidskader

In deze paragraaf worden de relevante beleidskaders omschreven die betrekking hebben op dit bestemmingsplan.

2.1.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte. De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw Rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de structuurvisie schetst het Rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging. De SVIR is de eerste Rijksnota die de onderwerpen infrastructuur en ruimte integraal behandelt. In de SVIR richt het Rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van Rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau.

Door urbanisatie, individualisering, vergrijzing en ontgroening nemen de ruimtelijke verschillen toe. Vanaf 2035 groeit de bevolking niet meer. De samenstelling van de bevolking, en daarmee de samenstelling van huishoudens, verandert. Ambities tot 2040 zijn onder andere het aansluiten van woon- en werklocaties op de (kwalitatieve) vraag en het zoveel mogelijk benutten van locaties voor transformatie en herstructurering. Ook wil het Rijk ervoor zorgen dat in 2040 een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit wordt geboden. Dit moet voor zowel het landelijk als het stedelijk gebied gelden. In de SVIR is verder vastgelegd dat provincies en (samenwerkende) gemeenten verantwoordelijk zijn voor programmering van verstedelijking. (Samenwerkende) gemeenten zorgen voor (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering die past binnen de provinciale kaders. Ook zijn de gemeenten verantwoordelijk voor de uitvoering van de woningbouwprogramma's.

De actualisatie van het bestemmingsplan 'Mennepark, Sassenheim' voorziet in het conserveren van de huidige situatie. Het SVIR doet geen specifieke uitspraken die van belang zijn voor dit bestemmingsplan.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Rijk legt met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-) AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds is het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden.

Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken. Ter bescherming van deze belangen zijn reserveringsgebieden, begrenzingen en vrijwaringszones opgenomen. In het besluit is aangegeven op welke wijze bestemmingsplannen voor deze gebieden moeten zijn ingericht. Indien geldende bestemmingsplannen niet voldoen aan het Barro dan moeten deze binnen drie jaar na inwerkingtreding van het besluit zijn aangepast.

Bij besluit van 28 augustus 2012 (inwerking getreden op 1 oktober 2012) is het Barro aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen hoofdinfrastructuur (reserveringen voor hoofdwegen en landelijke spoorwegen en vrijwaring rond Rijksvaarwegen), de elektriciteitsvoorziening, het regime van de herijkte ecologische hoofdstructuur en waterveiligheid (bescherming van primaire waterkeringen en bouwbeperkingen in het IJsselmeergebied).

Ook is bij besluit van 28 augustus 2012 het Bro aangepast. In het Bro is de ladder voor duurzame verstedelijking (duurzaamheidsladder) opgenomen. Als gevolg van deze wijziging zijn gemeenten en provincies verplicht om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de duurzaamheidsladder op te nemen, wanneer een zodanig besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt.

Het Barro doet geen specifieke uitspraken die van belang zijn voor het bestemmingsplan. Omdat er geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt binnen het plangebied is een nadere afweging van het Barro niet benodigd.

2.1.2 Provinciaal beleid

Provinciale structuurvisie; Visie op Zuid-Holland, ontwikkelen met schaarse ruimte

In de provinciale structuurvisie geeft de provincie aan wat zij als provinciaal belang beschouwt en hoe zij daarop wil gaan sturen.

Provinciale Staten stelden op 2 juli 2010 de provinciale Structuurvisie, de Verordening Ruimte (de realisatie van de structuurvisie, zie ook hierna) en de Uitvoeringsagenda definitief vast. Vanaf dat moment gelden de Streekplannen, inclusief eventuele partiële herzieningen, en de Nota Regels voor Ruimte niet langer als vigerend beleids- en toetsingskader. Bij de vaststelling is evenwel geconstateerd dat het voor een aantal onderwerpen en dossiers nog niet mogelijk was een passende oplossing op te nemen. Daarom zijn een eerste (23 februari 2011) en tweede herziening (29 februari 2012) van de Provinciale Structuurvisie en de Verordening Ruimte opgesteld welke werden vastgesteld door Provinciale Staten. Ook worden jaarlijks actualiseringen vastgesteld.

De structuurvisie bevat het ruimtelijk beleid tot 2020 met een doorkijk naar 2040. Het accent ligt op sturing vooraf en sturing op kwaliteit.

Functiekaart en kwaliteitskaart

De provinciale structuurvisie bevat een functiekaart en een kwaliteitskaart. Op deze kaarten geeft de provincie Zuid-Holland aan welke functies en kwaliteiten zij aan een gebied toekent. Op de functiekaart is het gehele plangebied 'Mennepark, Sassenheim' door de provincie als 'stads- en dorpsgebied met hoogwaardig openbaar vervoer' gedefinieerd. Op de kwaliteitskaart is het gebied gedefinieerd als 'bollenlandschap in de binnenduinrand' met 'kwaliteit van de stads- en dorpsrand'.

Omdat er geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt binnen het plangebied is een nadere afweging of uitwerking van de gestelde ambities van de aangewezen functie en kwaliteiten niet benodigd.

Het bestemmingsplan 'Mennepark, Sassenheim' is in lijn met de Provinciale structuurvisie.

Provinciale Verordening Ruimte; ontwikkelen met schaarse ruimte

Om het provinciale ruimtelijke belang, zoals beschreven in de Provinciale structuurvisie, te kunnen uitvoeren is, onder meer, de provinciale verordening opgesteld. In de provinciale verordening zijn de zaken die generiek van aard zijn (relevant voor alle gemeenten of een bepaalde groep gemeenten) en in eerste instantie vooral een werend of beperkend karakter hebben vastgelegd. De provincie acht de borging hiervan van groot belang.

Tevens zijn de nationale belangen zoals vastgelegd in de AMvB Ruimte ook in de provinciale verordening opgenomen ten behoeve van een doorwerking in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Tot slot zijn in de verordening regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. De verordening heeft slechts betrekking op een beperkt aantal onderwerpen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met ander provinciaal beleid. Bovendien moet worden voldaan aan de overige wet- en regelgeving.

Bebouwingscontour

Het bestemmingsplangebied is op de bij de verordening behorende kaart 'Bebouwingscontour' geheel gelegen binnen de bebouwingscontour. Binnen deze contour is verstedelijking toegestaan en zijn er vanuit de verordening geen belemmeringen.

De Provinciale Verordening Ruimte doet verder geen uitspraken die van belang zijn voor het plangebied. Het bestemmingsplan 'Mennepark, Sassenheim' is in lijn met de provinciale Verordening Ruimte.

2.1.3 Regionaal beleid

Op regionaal niveau bestaat er een aantal intergemeentelijke samenwerkingsverbanden waarbinnen de visie en het beleid voor de regio waartoe Teylingen behoort, zijn uitgewerkt. Zo is er de *Regionale Structuurvisie Holland Rijnland 2020* waar twaalf gemeenten, waaronder Teylingen, de koers voor de ruimtelijke inrichting in de regio 'Holland Rijnland' tot 2020 hebben vastgelegd.

Uit de *Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek (2006)* blijkt dat binnen dezelfde regio het streven is om tussen 2020 en 2030 14.000 woningen gebouwd worden waarvan 4.000 in de vijf bollengemeenten.

Daarnaast heeft de gemeenteraad van Teylingen samen met vijf andere gemeenten de Intergemeentelijke *Structuurvisie Greenport Bollenstreek (2009)* vastgesteld. Deze Structuurvisie is gericht op het creëren van een vitale Greenport met een vitaal landschap en ziet met name op ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied.

Omdat het bestemmingsplan een conserverend karakter heeft en de bestaande situatie vastlegt hebben de bovengenoemde intergemeentelijke afspraken geen invloed op de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

2.1.4 Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie; Vitaal en Vernieuwend

De Toekomstvisie Vitaal en Vernieuwend voor de gemeente Teylingen is op 13 maart 2008 door de gemeenteraad vastgesteld.

Om de vitaliteit van Teylingen ook op lange termijn te behouden en zo mogelijk te versterken zijn de volgende speerpunten in het beleid van belang:

1. streven naar zoveel mogelijk behoud van de identiteit van de kernen;
2. stimuleren van de leefbaarheid met een accent op sociale cohesie in de drie kernen;
3. het afstemmen van de onderwijsvoorzieningen binnen de gemeente aan de behoefte;
4. het bevorderen van de totstandkoming van ontmoetingsruimten voor alle inwoners van de gemeente met een accent op ouderen en mensen met een lichamelijke en/of psychische beperking;
5. benutting van woningbouwmogelijkheden in de kernen, met name met het oog op de instandhouding van voorzieningen;
6. ter bevordering van de zelfstandigheid van ouderen moeten er betaalbare levensloopbestendige woningen worden gebouwd, zo mogelijk in woonzorgzones en dicht bij voorzieningen;
7. stimuleren van een goede samenwerkingsstructuur in de zorg, waarbij onder meer op maat gesneden arrangementen van wonen, welzijn en zorg worden aangeboden;
8. zorg dragen voor voldoende beschikbare en betaalbare woonruimte voor jongeren.

Voor het plangebied 'Mennepark, Sassenheim' zijn in de Toekomstvisie de volgende doelstellingen opgenomen:

- herstructurering en kwaliteitsverbetering van wonen en de woonomgeving en een gefaseerde uitbreiding binnen de contour tot 2030 met bijzondere aandacht voor starters, ouderen, zorg en groen;
- aanleg van wandel- en fietspaden waarbij rekening wordt gehouden met weidevogels.

De twee laatstgenoemde doelstellingen gelden niet specifiek voor de woonwijk Mennepark, maar gelden voor de veel ruimere woonkern van Sassenheim, waar Mennepark deel van uitmaakt. Het Mennepark is een relatief jonge woonwijk, die beantwoordt aan de kwaliteitsmaatstaven zoals die volgen uit de Toekomstvisie en ander gemeentelijk beleid en waarin geen ingrijpende wijzigingen zullen plaatsvinden. Op basis van de Toekomstvisie en ander gemeentelijk beleid werkt de gemeente nu aan het opstellen van een gemeentelijke structuurvisie, die naar verwachting in 2013 kan worden vastgesteld.

Het bestemmingsplan 'Mennepark, Sassenheim' is in lijn met de genoemde punten uit de toekomstvisie.

Woonvisie Teylingen

Naast de Toekomstvisie heeft de gemeente Teylingen de Woonvisie 'een kijk op het wonen in Sassenheim, Voorhout en Warmond voor de periode 2008-2020' opgesteld. Hierin worden doelen

uit de Toekomstvisie verder geconcretiseerd. Zo wordt onder andere beschreven dat de gemeente Teylingen een gemeente wil zijn waarin het goed wonen is, in een dorpse sfeer met voldoende voorzieningen voor verschillende leeftijdsgroepen. Daarbij is bereikbaarheid voor huishoudens met verschillende inkomensniveaus van belang en dienen identiteiten van de drie kernen behouden en versterkt te worden waarbij ook ruimte op eigen grondgebied beschikbaar blijft voor recreatie, natuur en bedrijvigheid (waaronder de bollenteelt).

Voor de bestaande woningvoorraad moet de kwaliteit op peil blijven en verbeteren. In de nieuwbouwstroom wil de gemeente zo gericht mogelijk woningen toevoegen, met als doel meer balans in de totale woningvoorraad aan te brengen. Daarbij is flexibiliteit een belangrijk begrip: woningen die gebouwd worden moeten voldoen aan de huidige woningbehoefte, maar ook aan die op de middellange en lange termijn. Dit vraagt om een langetermijnvisie bij de commerciële en maatschappelijke ontwikkelaars.

De woonvisie schetst de gemeentelijke kijk op het wonen voor de periode tot 2020. Voor de toekomstige ontwikkeling staan de volgende beleidsdoelstellingen centraal:

1. het inzetten van instrumenten om het gat tussen huur en koop te verkleinen;
2. het bouwen voor jonge starters, gehandicapten en senioren op de woningmarkt;
3. het bouwen van sociale en middeldure huurwoningen en goedkope en middeldure koopwoningen;
4. het faciliteren van de vraag naar dure huur- en meergezinswoningen (senioren) en ruimere eengezinswoningen;
5. het verbeteren van de kwaliteit van de woonomgeving in de bestaande woningvoorraad;
6. bij woningbouw het maximaal en kwalitatief goed benutten van de mogelijkheden die de uitbreidingslocaties binnen de rode contouren bieden;
7. bovendien het transformeren en mogelijk daarbij verdichten binnen de bestaande bebouwde gebieden.

De Woonvisie doet geen specifieke uitspraken over het plangebied 'Mennepark, Sassenheim'.

Visie op recreatie en toerisme Teylingen; Buiten in de Randstad

In de Visie op recreatie en toerisme Teylingen is de ambitie van de gemeente verwoord. Teylingen wil uitgroeien tot een veelzijdig en aantrekkelijk gebied voor dagrecreatie. Daarmee wil de gemeente het leef- en verblijfsklimaat voor de inwoners verbeteren, toeristische bestedingen vergroten en het aantal korte vakanties in de gemeente laten toenemen.

Centraal in de visie staat het uitspelen van de zes 'Teylingertroeven':

- het Kagerplassengebied;
- het bollencomplex;
- de Ruïne van Teylingen;
- Panorama TulipLand (noot: is inmiddels gesloten);
- het bruisende culturele leven in de kernen;
- de ligging van Teylingen in de Randstad.

Teylingen wil zich profileren als 'Cultureel hart aan de Kaag' door een creatieve benutting van de toeristisch-recreatieve potenties. Het doel daarbij is:

- het wegwerken van achterstanden in de toeristisch-recreatieve infrastructuur;
- algehele verbetering van het voorzieningenniveau;
- bundeling van initiatieven om tot nieuwe productmarktcombinaties te komen;
- benutten van kansen en het leggen van verbindingen;
- groei van de toeristisch-recreatieve bestedingen.

Het bestemmingsplan voorziet met name in de woonbestemming. In het zuiden van het plangebied zijn sportfaciliteiten opgenomen, deze dragen bij aan het recreatieaanbod, maar hebben voornamelijk een lokale invloed.

Welstandsnota Teylingen

P.M. De Welstandsnota Teylingen wordt momenteel herzien.

2.1.5 Conclusie

Gezien het bovenstaande sluit het bestemmingsplan 'Mennepark, Sassenheim' aan op het Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Er kan zodoende geconcludeerd worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

2.1.6 Overige thema's

Naast de verschillende bovengenoemde ruimtelijke beleidsdocumenten die van toepassing zijn op het thema Ruimtelijke Ordening op rijks-, provinciaal- en gemeentelijk niveau, bestaan er ook beleidsdocumenten die voorzien in de thema's mobiliteit, natuur en landschap, water, archeologie en cultuurhistorie en milieu. Omdat dit bestemmingsplan een actualisatie betreft en de huidige situatie wordt geconserveerd zullen er geen belemmeringen vanuit deze beleidsdocumenten optreden. Onder Hoofdstuk 4 wordt per onderzoeksaspect kort het relevant beleid samengevat weergegeven.

2.2 Beschrijving van het plangebied

Functionele structuur

De buurt Mennepark is van oudsher een sportcomplex. Bij de verplaatsing van de sportvelden - in verband met de ontwikkeling van Mennepark als woonbuurt - is een deel van de sportvoorzieningen gehandhaafd. Dit betreft de tennisvelden net buiten het plangebied aan de noordzijde en een rugbyveld en de postduivenvereniging in het zuiden van het plangebied.

Bebouwingsstructuur

Het woongebied omvat in totaal 176 woningen en is als één samenhangende woonbuurt ontworpen. De buurt kenmerkt zich als 'kindvriendelijk' met rustige woonstraten en een eenvoudige verkavelingsstructuur. Centraal door de woonbuurt is een waterstructuur aangelegd, waarin water en groen het beeld domineren. De woonbuurt is opgedeeld in vier woonstraten met elk een eigen verkavelingstype:

Rembrandtlaan: de Rembrandtlaan volgt de centrale waterstructuur en bestaat uit een gelede aaneengesloten bebouwing (twee-aaneengesloten) langs de westzijde van de laan, als drager van de omringende open structuren. Deze bebouwingstructuur is doorgetrokken tot aan de Mondriaanlaan. De aanliggende openbare ruimte heeft allure door het licht gebogen verloop van de straat. In de kromming onderaan, tussen de Rembrandtlaan en de waterstructuur is een speelvoorziening gerealiseerd.

Mondriaanlaan: de Mondriaanlaan is gesitueerd aan de westzijde van het plangebied, ingesloten tussen de tennisvelden, de woningen langs de Rembrandtlaan, een waterstructuur en het rugbyveld. Door de korte straatjes waarlangs twee-aaneengesloten bebouwing is gerealiseerd. Door de aaneengesloten bebouwing (blokken rijwoningen) aan de westzijde van de Mondriaanlaan ontstaat een open rand en heeft het gebied een duidelijke relatie met het water. Aan de zuidzijde zijn geluidswallen opgenomen in verband met het wegverkeerslawaai van de Rijksweg A44. Op de geluidswal in het zuidwesten is een speelvoorziening gerealiseerd.

Charley Tooroplaan: de bebouwing aan de Charley Tooroplaan vormt de entree van het gebied vanaf de Menneweg. Het geheel van de bebouwing aan de Charley Tooroplaan heeft een waaiervorm, waardoor er een verweving ontstaat met de groenstrook langs de Parklaan. Gestapelde woningen in vier bouwlagen langs de oostzijde van de Rembrandtlaan accentueren de zichtlijn vanuit het centrale deel van de woonbuurt op de kerktoren in het centrum van Sassenheim. Naast de gestapelde woningen zijn twee blokken rijwoningen gerealiseerd. Als 'scharnierpunt' van de waaiervorm is een waterelement in de vorm van gestapelde woningen in vier bouwlagen gerealiseerd aan de centrale waterstructuur.

Van Goghlaan: de Van Goghlaan is gesitueerd tussen de waterstructuur en de bebouwing langs de Menneweg. De Van Goghlaan is een kronkelende smalle woonstraat met een eigen besloten sfeer. De vrijstaande woningen langs deze laan zijn in een orthogonale structuur geplaatst, waardoor een gevarieerd straatbeeld ontstaat.

Verkeersstructuur

Het plangebied wordt op drie punten ontsloten voor gemotoriseerd verkeer: twee ontsluitingen op de Menneweg, via de Charley Tooroplaan en via de Rembrandtlaan en één ontsluiting op de Vijfmeiweg via de Sportparkweg.

Tussen de Rembrandtstraat en de Mondriaanlaan zijn alleen verbindingen voor langzaam verkeer. Daardoor bestaat de woonbuurt voor gemotoriseerd verkeer uit twee gescheiden delen.

Parkeren in het plangebied vindt plaats op de rijbaan, in parkeervakken en op eigen terrein van de woningen. Voor parkeren geldt voor eengezinswoningen inmiddels de norm 1,8 parkeerplaats per woning en voor appartementen 1,5 parkeerplaats per appartement.

Hoofdstuk 3 Juridische Planbeschrijving

In dit hoofdstuk worden de juridische aspecten van het bestemmingsplan nader omschreven, hierbij wordt nader ingegaan op de gekozen planvorm en de opbouw van de regels.

3.1 Algemeen

Het bestemmingsplan 'Mennepark, Sassenheim' is een conserverend plan. Conserverend betekent: de bestaande situatie vastleggen, bedoeld om bestaande kwaliteiten te waarborgen en waar mogelijk te versterken. Dit bestemmingsplan vervangt het geldende bestemmingsplan binnen het plangebied. Bij deze opgave zijn de huidige planologische mogelijkheden uitgangspunt voor het nieuwe plan. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is zo veel mogelijk aangesloten bij het 'Handboek bestemmingsplannen gemeente Teylingen' en de 'Beleidsnota bij kleine afwijkingen van het bestemmingsplan'.

Het is onvermijdelijk dat een aantal vigerende mogelijkheden niet past in de nieuwe eenduidige systematiek. In die gevallen is zo goed mogelijk aansluiting gezocht bij de bestaande mogelijkheden, zoals bij de gestapelde woningen aan de Rembrandtlaan.

3.2 Planvorm

3.2.1 Verbeelding en regels

Het bestemmingsplan 'Mennepark, Sassenheim' bestaat uit een verbeelding van de bestemmingen en de daaraan verbonden regels. De bestemming van de gronden (en wateren) is geometrisch bepaald door middel van lijnen, coderingen en arceringen. Bij de bestemmingen zijn regels ten aanzien van het bouwen en het gebruik opgenomen.

Bij het opstellen van de verbeelding en de regels is uitgegaan van de gemeentelijke standaard 'Handboek bestemmingsplannen gemeente Teylingen' (gebaseerd op de DURPstandaarden). Dat wil zeggen dat een vaste indeling van verbeelding en regels is aangehouden en dat de verbeelding getekend is op een wijze zodat deze uniform is met andere bestemmingsplannen van de gemeente Teylingen en eenvoudig geschikt te maken is voor digitale toepassingen en uitwisseling met andere instanties (conform SVBP 2012).

3.2.2 Bestemmingsvlakken en bouwvlak

In het plan is het toegestane gebruik van de gronden bepaald. Iedere functie heeft daartoe een bestemmingsvlak gekregen, bijvoorbeeld Wonen-1, Groen of Tuin. In de regels is per bestemming bepaald welke gebruiksmogelijkheden voor de gronden gelden.

Bij de opzet van dit bestemmingsplan is gekozen voor een gedetailleerde bestemmingsregeling. Dat wil zeggen dat op de verbeelding voor elk perceel is aangegeven waar welke bebouwing is toegestaan: per perceel is door middel van een bouwvlak aangegeven waar de hoofdbebouwing gebouwd mag worden of is gesitueerd (de hoofdbebouwing is het belangrijkste gebouw op een perceel behorende bij de betreffende bestemming, zoals een vrijstaand woonhuis bij de bestemming Wonen-1, (twee-) aaneengesloten woningen bij de bestemming Wonen-2 en gestapelde woningbouw bij de bestemming Wonen-3. Afwijkend van deze systematiek is de regeling bij de bestemming Sport, hier is een maximum toegestaan bebouwingspercentage opgenomen. Het is ook mogelijk dat voor een bepaald bestemmingsvlak geen bebouwing is toegestaan, in deze gevallen is dan ook geen bouwvlak opgenomen.

Per bouwvlak is bepaald welke goot- en/of bouwhoogte de hoofdbebouwing mag hebben. Bij de meeste bestemmingen zijn deze aangegeven met een aanduiding. Deze goot- en bouwhoogte worden gemeten aan de voorgevel (belangrijkste gevel aan de straatzijde) van de bebouwing.

Naast de hoofdbebouwing kent het plan ook mogelijkheden voor erfbebouwing. De hoofdregel daarbij is, dat zowel binnen als buiten het bouwvlak − afhankelijk van de bestemming − bijgebouwen en uitbreidingen van woonruimte mogen worden gebouwd, mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden die zijn opgenomen in de regels. De voortuin, het gedeelte voor de woning, mag slechts onder strikte voorwaarden bebouwd worden, deze gronden zijn op de verbeelding aangegeven met de bestemming Tuin. In het plan is een uitzondering gemaakt voor bestaande situaties die gehandhaafd mogen worden, zoals carports (deze zijn aangeduid met een bouwaanduiding) en een luifel (deze is opgenomen binnen de woonbestemming, maar wel gelegen aan de voorzijde van de woning).

3.2.3 Aanduidingen

In een aantal gevallen zijn per perceel binnen een bestemming specifieke of afwijkende gebruiksmogelijkheden bepaald door een functieaanduiding op de verbeelding. Bijvoorbeeld binnen de bestemming Sport komt de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – buitenschoolse opvang' (sm-bso) voor en binnen de bestemming Groen komt de aanduiding 'geluidswal' (gw) voor. Dat wil zeggen dat de gronden ter plaatse van de aanduiding mede óf uitsluitend bestemd zijn voor een bepaald(e) functie of gebruik, afhankelijk van de voorwaarden in de regels.

3.3 Opbouw van de regels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken

1. Inleidende regels (hoofdstuk 1);
2. Bestemmingsregels (hoofdstuk 2);
3. Algemene regels (hoofdstuk 3);
4. Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4).

De regels zijn opgesteld conform de SVBP 2012. Hierna wordt een korte toelichting gegeven op de in het plan voorkomende bestemmingen.

3.3.1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk is een aantal begrippen verklaard dat wordt gebruikt in de regels. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is het artikel "Wijze van meten" opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

3.3.2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. Tevens zijn, waar mogelijk, flexibiliteitsbepalingen opgenomen. In het bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

Bestemming Groen

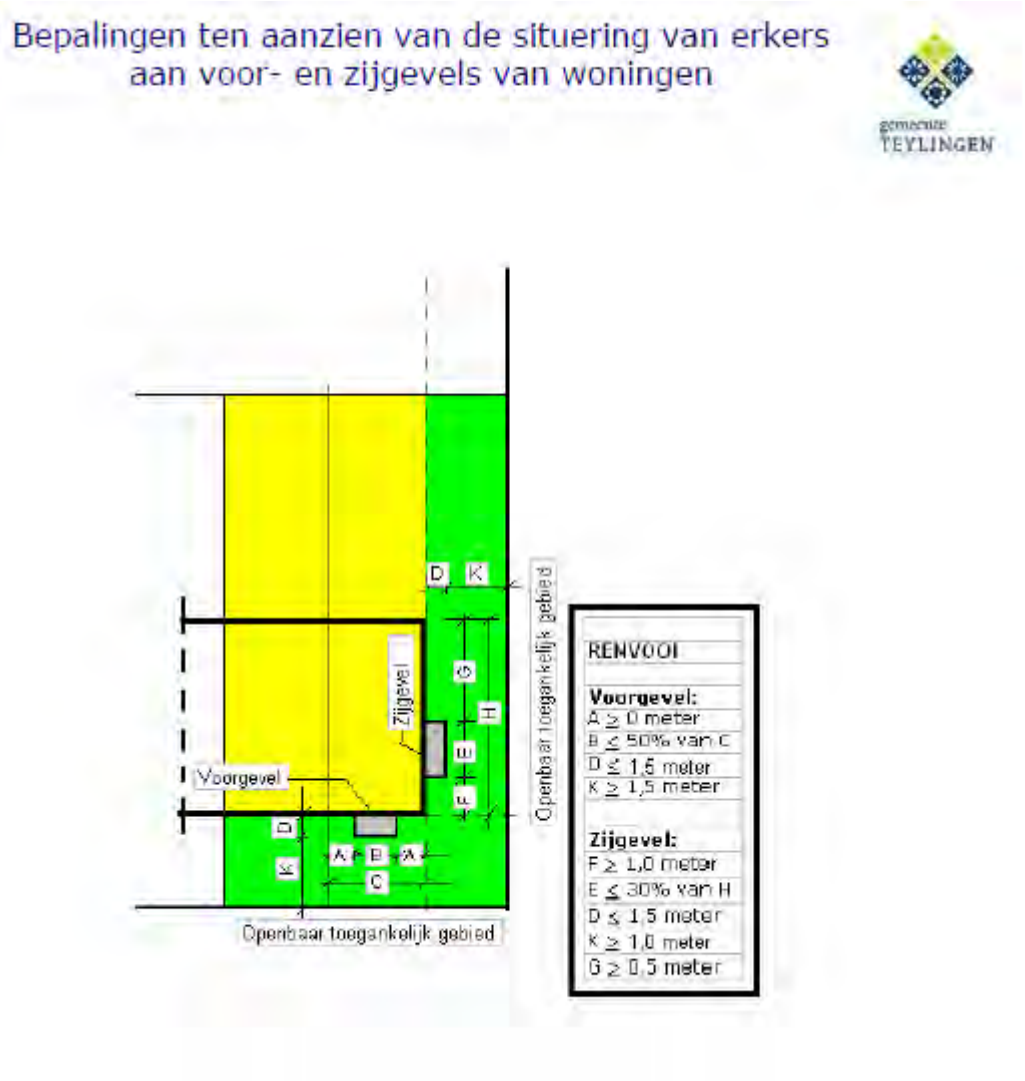
De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen en water. Daarnaast biedt de bestemming ruimte aan speelvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van gescheiden inzameling, wegmeubilair en voet- en fietspaden. Ter plaatse van de aanduiding geluidswal is uitsluitend een geluidswal toegestaan, welke in stand dient te worden gehouden. Binnen de bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, worden gebouwd. Een uitzondering hierop zijn nutsgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' (nv).

Bestemming Sport

De voor Sport aangewezen gronden zijn bestemd voor sportvoorzieningen. Deze bestemming is opgenomen voor de gronden van de rugbyvereniging en het clubgebouw van de duivensportvereniging. Daarnaast is het clubgebouw van de rugbyvereniging mede bestemd voor een buitenschoolse opvang ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - buitenschoolse opvang'. Bij de bestemming is met een bebouwingspercentage aangegeven hoeveel procent van het bouwvlak bebouwd mag worden.

Bestemming Tuin

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen. Het gaat hier in de meeste gevallen om de voortuinen van woningen. Deze bestemming is gekozen om te voorkomen dat in de voortuinen zonder meer wordt gebouwd. Onder strikte voorwaarden is bebouwing binnen de bestemming toegestaan, in de vorm van erkers aan de voor- en zijgevel van de woningen. De volgende figuur geeft een toelichting op deze voorwaarden bij de bestemming 'Tuin'.



Figuur 2: voorwaarden bebouwing bij bestemming Tuin

Bestemming Verkeer - Verblijfsgebied

De voor Verkeer - Verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bestemd als verblijfsgebied, voor verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen (woonverkeer). Daarnaast zijn bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, perceelontsluitingen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van gescheiden inzameling toegestaan.

Bestemming Water

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen, verkeer te water en oeververbindingen, bruggen, duikers en steigers. Binnen de bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

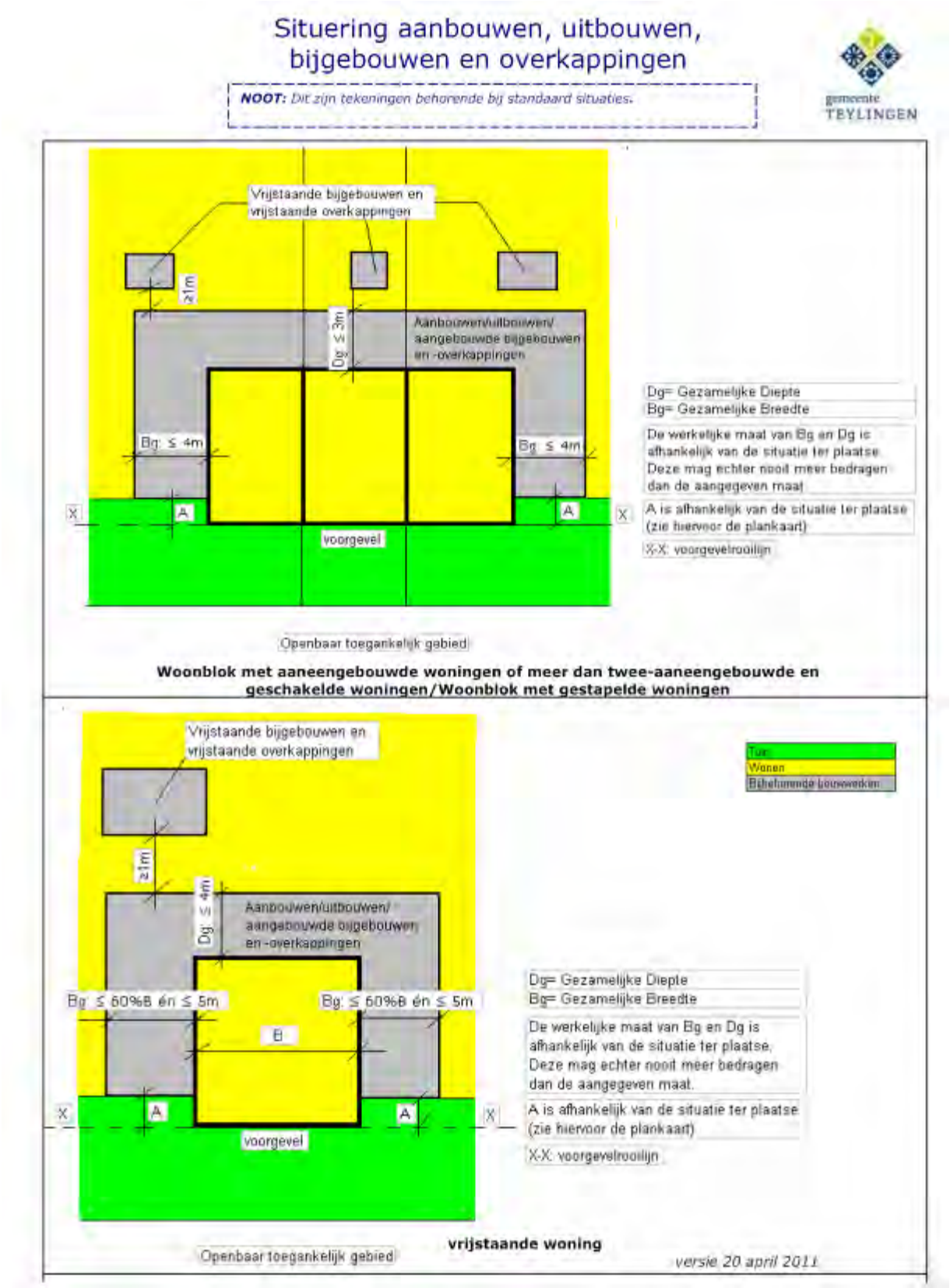
Bestemming Wonen

Bij de bestemming Wonen zijn de gronden bestemd voor wonen, hier wordt onderscheid gemaakt in:

- Wonen-1 voor vrijstaande woningen;
- Wonen-2 voor (twee-)aaneengesloten woningen, en;
- Wonen-3 voor gestapelde woningen;

Dit bestemmingsplan is conserverend en legt de situatie vast zoals deze op dit moment is. Zowel de grondgebonden woningen als de gestapelde woningen in dit plan hebben op basis van het geldende bestemmingsplan elk hun eigen bouwmogelijkheden afgestemd op de woonvorm, er is getracht hierin zoveel mogelijk uniformiteit aan te brengen.

De volgende figuren geven ten aanzien van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen een toelichting op de bouwregels bij de bovengenoemde bestemmingen.



Figuur 4 en 5: visualisering van bebouwing bij aaneengebouwde en vrijstaande woningen

Dubbelbestemming Waarde – Archeologie

In het plangebied zijn de diverse archeologische waarden beschermd door de dubbelbestemming Waarde - Archeologie. Voor deze gebieden geldt een vergunningsverplichting bij werkzaamheden waarbij de grond wordt verstoord voor 100 m² (specifieke vorm van waarde-1) en een diepte van meer dan 30 cm of 500 m² en meer (specifieke vorm van waarde-3) en een diepte van meer dan 30 cm. Voor werkzaamheden in gebieden die niet nader zijn aangeduid geldt geen vergunningsverplichting. De regeling en de nummering van de verschillende archeologische bestemmingen sluit aan bij de categorieën archeologische beleidsadviesgebieden van de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart.

Dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering

In het plangebied ligt een belangrijke regionale waterkering. Deze waterkering heeft een beschermingszone. De werking van de waterkering is geborgd en wordt beschermd door dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering.

Dubbelbestemming Leiding – Water

In het plangebied ligt een belangrijke regionale watertransportleiding. De ligging van deze transportleiding is geborgd en wordt beschermd door de dubbelbestemming Leiding - Water.

3.3.3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

In deze regel is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om omgevingsvergunning niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

Algemene bouwregels

In deze regeling is vastgelegd dat ondergeschikte bouwdelen in beperkte mate zijn gevrijwaard van de in het bestemmingsplan genoemde maten en afmetingen. Ook is vastgelegd dat de bestaande afmetingen en afstandsmaten van bestaande bouwwerken als maximale afmetingen dan wel minimale afstandsmaten worden beschouwd.

Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de (afwijkings)regels uit de bestemmingen. In het artikel is een aantal algemene afwijkingen opgenomen, dat middels een omgevingsvergunning kan worden verleend. Het betreft een standaardregeling die het mogelijk maakt om onder voorwaarden bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan bij een omgevingsvergunning mogelijk te maken. Het gaat bijvoorbeeld om een geringe overschrijding van de toegestane bouwhoogte.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een aantal algemene wijzigingsregels opgenomen. Het betreft een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken die niet met een omgevingsvergunning voor afwijken geregeld kunnen worden. Het betreft bijvoorbeeld een bestemmingswijziging bij samenvoeging of splitsing van woningen, of het schrappen van de dubbelbestemming Waarde - Archeologie na negatieve resultaten van een nader archeologisch onderzoek.

3.3.4 Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

Hoofdstuk 4 Onderzoek

In dit hoofdstuk worden de planologisch relevante omgevingsaspecten behandeld. Ieder aspect wordt omschreven en zo nodig onderzocht en onderbouwd.

4.1 Besluit milieueffectrapportage

In het Besluit m.e.r. is bepaald dat een milieueffectbeoordeling uitgevoerd moet worden wanneer een plan nadelige gevolgen heeft voor het milieu als gevolg van bepaalde activiteiten. Dergelijke projectactiviteiten zijn genoemd in bijlage D van het Besluit m.e.r.. De beschreven activiteit wordt niet genoemd in de D-lijst. Een nadere beoordeling in een m.e.r. beoordeling is niet nodig.

4.2 Bedrijvigheid en milieuzonering

4.2.1 Kader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de aanwezige functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

4.2.2 Analyse omgeving

In het plangebied zijn geen bedrijven gelegen die hinder veroorzaken voor de aanwezige woningen. Nabij het plangebied is een agrarisch bedrijf gelegen aan Menneparkweg 40-42. Dit betreft een bestaande situatie. Het bestemmingsplan is conserverend van aard, een nadere motivering van de richtafstanden is daarom niet benodigd.

4.2.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering levert geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan.

4.3 Externe veiligheid

4.3.1 Kader

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, berekend te worden.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden. Voor kwetsbare objecten wordt in zowel bestaande als nieuwe situaties het niveau van 10^{-6} per jaar als grenswaarde gehanteerd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten zijn alleen toegestaan onder een gewichtige motivering. Bestaande beperkt kwetsbare objecten zijn toegestaan binnen de PR 10^{-6} contour.

Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit (en drukt dus de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal 10 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit). De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Desondanks hebben overheden en betrokken private instellingen een inspanningsverplichting om te voldoen aan deze oriënterende waarde en dient een toename van het GR bestuurlijk te worden verantwoord.

4.3.2 Onderzoek

Het plangebied kenmerkt zich als woongebied. In het kader van dit bestemmingsplan worden geen nieuwe functies mogelijk gemaakt.

Nabij het plangebied zijn de volgende risicobronnen aanwezig:

- Wesseling Transport BV;
- Rijksweg A44.

Wesseling Transport BV

Op het terrein van de risicovolle inrichting Wesseling Transport BV, gelegen aan de Anton Philipsweg 20, worden gevaarlijk stoffen opgeslagen.

De $PR10^{-6}$ contour van de inrichting bedraagt 20 meter en reikt niet tot het plangebied. Het invloedsgebied van de inrichting bedraag 1.000 meter. Het invloedsgebied reikt tot een klein deel van het plangebied aan de westzijde.

In 2010 is ten behoeve van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' in Teylingen een QRA uitgevoerd om de grootte van het groepsrisico van deze inrichting te bepalen (Cauberg Huygen Raadgevende Ingenieurs, 28 mei 2010, rapport 20100537-03, zie Bijlage 1). Hieruit is gebleken dat het groepsrisico de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet overschrijdt. Ook de grens van 0,01 maal de oriëntatiewaarde wordt niet overschreden. Wesseling Transport veroorzaakt geen groepsrisico.

Met onderhavig bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Van een toename van de populatie en van het groepsrisico in het invloedsgebied van de risicovolle inrichting is daarom geen sprake.

Een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico is hiermee niet aan de orde. Volgens de Omgevingsvisie Externe Veiligheid van de regio Holland Rijnland is een ruimtelijke ontwikkeling bij een groepsrisico kleiner dan 0,01 maal de oriëntatiewaarde zonder meer toegestaan.

Rijksweg A44

Over de rijksweg A44 vindt vervoer van brandbare vloeistoffen (klasse LF1 en LF2) en brandbare gassen (GF3) plaats. Het deel van de A44 waar het plangebied is gelegen, is het wegvak Z1 (afrit 3 Noordwijkerhout - afrit 9 Leiden-Zuid). In de Eindrapportage Basisnet Weg is een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd, waaruit gebleken is dat brandbare vloeistoffen weinig invloed hebben op het groepsrisico. Het transport van GF3 (bijvoorbeeld LPG) is maatgevend voor de waarde van het groepsrisico. Met betrekking tot het vervoer van GF3 zijn de volgende vervoersaantallen op wegvak Z1 bekend:

- Huidige jaarintensiteit: 983 vrachtwagens;
- Vervoersplafond: 3.000 vrachtwagens.

In vergelijking tot andere trajecten in Nederland zijn dit lage intensiteiten. Vanwege de vervoersintensiteiten op dit wegvak van de A44 geldt geen veiligheidszone. Langs de route is geen plasbrandaandachtsgebied (PAG) aangewezen. Daarmee doen zich geen saneringssituaties voor in het plangebied.

Het invloedsgebied van de A44 is afhankelijk van de gevaarlijke stoffen die worden vervoerd over deze transportas. Het invloedsgebied van GF3, de bepalende stof, is 355 meter. Het invloedsgebied overlapt het plangebied. Het invloedsgebied van brandbare vloeistoffen 45 meter.

Voor de A44 zijn ten behoeve van BP bedrijventerreinen in Teylingen QRA's uitgevoerd om de grootte van het groepsrisico te bepalen (Cauberg Huygen Raadgevende Ingenieurs, 28 mei 2010, rapport 20100537-03, en Grontmij van 28 juli 2013 en 8 september 2011, zie Bijlage 1 en 2). Het groepsrisico bedraagt in de huidige situatie (huidig transport en huidige bebouwing) 0,145 maal de oriëntatiewaarde. Wanneer de gebruiksruimte voor GF3 wordt benut tot aan het vervoersplafond neemt het groepsrisico toe tot 0,44 maal de oriëntatiewaarde.

Op dit moment vigeert de cRVNGS. Vanuit dit beleid is een verantwoording benodigd indien sprake is van een toename van het groepsrisico of een overschrijding van de oriëntatiewaarde, geen van beide is het geval. Het onderhavig bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk en veroorzaakt dus geen toename van het groepsrisico. Er is ook geen overschrijding van de oriëntatiewaarde.

Advies Veiligheidsregio Hollands Midden (VRHM)

Omdat in het verleden nooit een EV beoordeling is uitgevoerd heeft de gemeente advies gevraagd aan de VRHM om te kunnen bepalen of er noodzaak is en of er mogelijkheden zijn om de veiligheidssituatie te verbeteren.

De VRHM laat in haar advies van 29 juli 2013 (kenmerk UIT-2013-031430) weten dat de bereikbaarheid en de blusvoorziening in het plangebied voldoende zijn.

4.3.3 Conclusie

Buiten het plangebied zijn twee risicobronnen aanwezig. Uit de motivering blijkt dat er geen noodzaak is voor een verantwoording van het groepsrisico. De VRHM geeft in haar advies aan dat de bereikbaarheid en blusvoorzieningen voldoende zijn.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.4 Geluid

4.4.1 Kader

Wet geluidhinder

De Wet geluidhinder (Wgh) is van toepassing als er nieuwe geluidgevoelige objecten (zoals woningen) worden gerealiseerd in een zone van een weg, spoorweg of industrieterrein, of bij de aanleg of reconstructie van een weg of spoorlijn.

Conform artikel 74 van de Wgh bevindt zich aan weerszijden van een weg een zone waarbinnen akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Voordat geluidsgevoelige objecten langs deze wegen kunnen worden geprojecteerd dient te worden onderzocht of aan de normen van de Wgh wordt voldaan. De zonebreedte is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk gebied).

In artikel 1 Wgh zijn de definities opgenomen van onder andere stedelijk en buitenstedelijk gebied. De definities luiden:

- stedelijk gebied: het gebied binnen de bebouwde kom met uitzondering van het gebied binnen de zone van een autoweg of autosnelweg;
- buitenstedelijk gebied: het gebied buiten de bebouwde kom (bepaald door de komgrensborden) en het gebied binnen de bebouwde kom en gelegen binnen de zone van een autoweg of autosnelweg.

Wegen die geen zone hebben en waarop de Wgh dus niet van toepassing is, zijn:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt.

Schipholwet en Luchthavenindelingsbesluit

Sinds 2003 is de Schipholwet van kracht. Hierin is bepaald dat er twee luchthavenbesluiten moeten worden genomen: het Luchthavenindelingsbesluit en het Luchthavenverkeerbesluit. Kern van de nieuwe wet is dat Schiphol naar eigen inzicht mag groeien en zich ontwikkelen, mits alles gebeurt binnen duidelijke en harde grenzen voor (externe) veiligheid, geluid en luchtkwaliteit.

In het Luchthavenindelingsbesluit zijn normen en regels opgenomen voor de bebouwing rond Schiphol. Het besluit gaat vergezeld van vijf overzichtskaarten. Ze geven een beeld van achtereenvolgens het luchthaven- en beperkingengebied en beperkingen rond bebouwing, bouwhoogtes en vogels.

Nota Ruimte

In de Nota Ruimte wordt aangegeven dat Schiphol voor de toekomst ruimte nodig heeft om uit te breiden. Derhalve is op een PKB-kaart de zogenoemde 20 Ke-contour opgenomen. Binnen deze contouren mogen geen nieuwe uitleglocaties ten behoeve van woningbouw worden ontwikkeld. Herstructurering en intensivering in bestaand gebouwd gebied zijn binnen de 20 Ke-contour nu en in de toekomst wel mogelijk. Revitalisering, herstructurering en transformatie van bestaande woon- en werkgebieden is volgens de Nota cruciaal om de gestelde ruimtelijke doelen te kunnen bereiken.

4.4.2 Onderzoek

Wet geluidhinder

In het bestemmingsplan worden geen nieuwe geluidgevoelige functies of wegen aangelegd, een onderzoek wegverkeerslawaai of luchtverkeerslawaai is dan ook niet verplicht.

Schipholwet en Luchthavenindelingsbesluit

Het plangebied is niet in het beperkingengebied van Schiphol gelegen.

Nota Ruimte

Het plangebied is gelegen binnen de 20 Ke-contour. Aangezien het bestemmingsplan niet voorziet in een nieuwe uitleglocatie voor woningenbouw vormt de ligging binnen de 20 Ke-contour geen belemmeringen.

4.4.3 Conclusie

Wet geluidhinder

In dit bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De Wgh levert geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan

Schipholwet en Luchthavenindelingsbesluit

Uit de beperkingengebiedskaart uit het Luchthavenindelingsbesluit blijkt dat het plangebied niet is gelegen in het beperkingengebied van Schiphol. Daardoor worden er geen beperkingen opgelegd aan de ontwikkelingsmogelijkheden in dit bestemmingsplan.

Nota Ruimte

In dit bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De ligging van het plangebied binnen de 20 Ke-contour vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Kader

Wet luchtkwaliteit

De kern van de Wet luchtkwaliteit (titel 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer) is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit verslechteren.

Het doel van het NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen, waarvan stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}) de belangrijkste zijn. Met het van kracht worden van het NSL per 1 augustus 2009 zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO_2 en PM_{10} van 40 µg/m^3 aangepast. Het tijdstip waarop aan de normen voor PM_{10} moet worden voldaan is uitgesteld tot 11 juni 2011. Het tijdstip waarop aan de normen voor NO_2 moet worden voldaan is voor Nederland 1 januari 2015.

Naast de introductie van het NSL is de invoering van het begrip "niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM) een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de luchtkwaliteit als zowel de jaargemiddelde grenswaarde NO_2 als PM_{10} niet meer toeneemt dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde van die stof. Dit betekent, kortweg, dat als de toename van de beide jaargemiddelde concentraties kleiner is of gelijk is aan 1,2 µg/m^3 (3% van 40 µg/m^3) een ontwikkeling kan worden beschouwd als een project dat NIBM bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Een ruimtelijke ontwikkeling kan volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang vinden als:

- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling aangemerkt wordt als een NIBM-project;
- de gestelde grenswaarden in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden;
- projectsaldering kan worden toegepast.

4.5.2 Onderzoek

Beoordeling luchtkwaliteit

Aangezien er in dit bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, is dit bestemmingsplan conserverend van aard. Daardoor is het uitvoeren van een luchtkwaliteitsonderzoek niet nodig.

Goede ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de concentraties van de meest van belang zijnde stoffen bepaald ter plaatse van het plangebied. Voor wegverkeer zijn dit stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}). In de volgende figuren 6 en 7 zijn de concentraties van deze stoffen weergegeven voor het peiljaar 2011. Deze concentraties zijn afkomstig van de NSL-monitoringstool.



Figuur 6: Overzicht concentraties NO_2, peiljaar 2011



Figuur 7: Overzicht concentraties PM_{10}, peiljaar 2011

Uit de voorgaande afbeeldingen blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO_2 en PM_{10} nabij het plangebied de jaargemiddelde grenswaarde voor de beide stoffen van 40 µg/m^3 niet overschrijdt. Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen.

4.5.3 Conclusie

Omdat in dit bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, levert het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen op. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde concentraties NO_2 en PM_{10} inzichtelijk gemaakt. Deze jaargemiddelde concentraties zijn lager dan de gestelde normen en de verwachting is niet dat de normen in de toekomst worden overschreden.

4.6 Archeologie en cultuurhistorie

4.6.1 Kader

Monumentenwet 1988

Deze Wet regelt de bescherming van monumenten en opgravingen. Onder de Wet wordt onder monumenten verstaan:

1. alle vóór tenminste vijftig jaar vervaardigde zaken welke van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarde;
2. terreinen welke van algemeen belang zijn wegens daar aanwezige zaken als bedoeld onder 1. Onder het doen van opgravingen verstaat de Wet het verrichten van werkzaamheden met als doel het opsporen of onderzoeken van monumenten, waardoor verstoring van de bodem optreedt.

Wijziging Monumentenwet 1988

Op 1 januari 2009 is een wijziging van de Monumentenwet 1988 in werking getreden. Deze wetswijziging houdt onder andere in dat het college als bevoegd gezag over het afgeven van monumentenvergunningen en zaken betreffende de omgang met archeologische waarden moet beslissen en daarom over een gemeentelijke verordening en deskundige adviescommissie moet beschikken.

Wet op de archeologische monumentenzorg

In de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007) zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta (1992) binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen, waarbij in beginsel geldt: "de veroorzaker betaalt". Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief "in situ" (ter plaatse), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven.

Bij het actualiseren van de regels van het bestemmingsplan is deze regelgeving meegenomen. Zo zijn in de bestemmingsregeling de mogelijk te verwachten archeologische waarden vastgelegd op de verbeelding en er zijn regels opgenomen over het uitvoeren van werkzaamheden in deze gebieden.

Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland hanteert het beleidsinstrument "Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS)". In de CHS heeft de provincie bestaande en mogelijk te verwachten archeologische waarden in beeld gebracht. In het bijbehorende "Beleidskader Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland" zijn per waarderingscategorie algemene beleidsuitgangspunten geformuleerd. De waardering zoals vastgelegd in de cultuurhistorische hoofdstructuur geldt als uitgangspunt van beleid.

De CHS geeft een overzicht van cultureel erfgoed in Zuid-Holland op drie thema's:

- Archeologie;
- Landschap;
- Nederzettingen.

Voor elk van deze drie thema's zijn steeds twee zaken in kaart gebracht:

- Kenmerken;

- Waarden.

De CHS toont deels een redelijke tot grote kans en deels een zeer grote kans op archeologische sporen (zie onderstaande figuur).



Figuur 9: uitsnede kaart CHS, Provincie Zuid-Holland (plangebied in rood)

Gemeentelijk beleid

In de nota 'Onder de grond, beleid voor archeologie in Teylingen' is het gemeentelijk archeologiebeleid vastgelegd. Het beleid is gebaseerd op het wettelijk kader en de archeologische verwachtings- en beleidskaart van Teylingen en heeft tot doel om het archeologisch erfgoed te behouden en te beschermen. Voor het nemen van beslissingen is een archeologische verwachtings- en beleidskaart opgesteld. Deze geeft inzicht in de archeologische waarden en verwachtingen in Teylingen. Op basis van deze kaart kunnen initiatiefnemers zo goed mogelijk worden geïnformeerd over eventuele archeologische consequenties van ruimtelijke ingrepen.

Op de archeologische beleidskaart zijn de archeologisch waardevolle gebieden aangegeven. De gebieden zijn onderverdeeld in Archeologisch Waardevolle Verwachtingsgebieden AWV 1 t/m 6 en Archeologische Waardevolle Gebieden AWG 1 t/m 2. Het plangebied is op de kaart aangeduid als AWV 1, AWV 3 en AWV 5 (zie figuur 10). Per gebied is een voorschrift aangegeven, deze voorschriften zijn als zodanig vertaald in de regeling door middel van een dubbelbestemming.

Monumenten

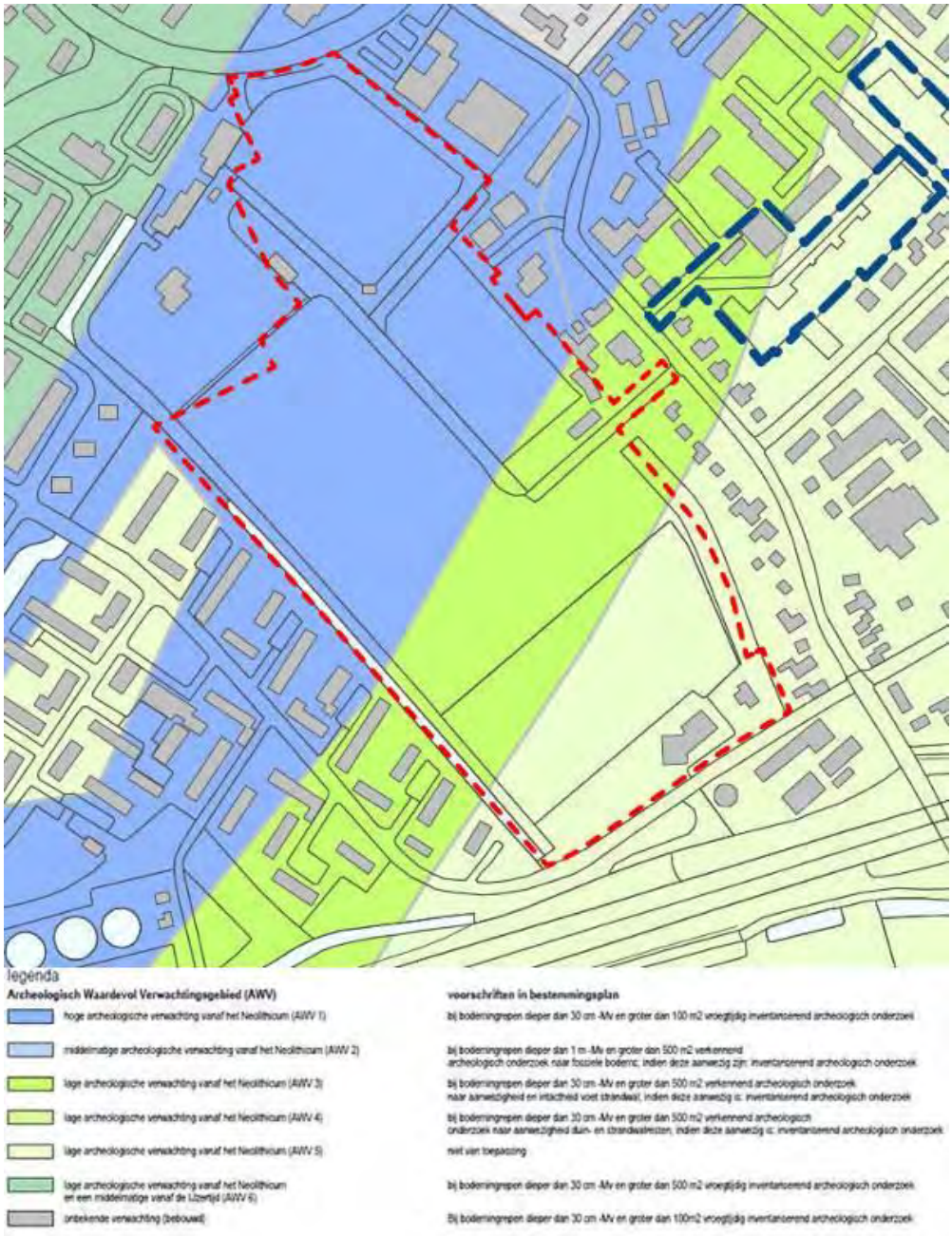
In het plangebied zijn geen rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig.

4.6.2 Onderzoek

Dit bestemmingsplan is conserverend van aard. De bestaande archeologisch waardevolle gebieden zijn in kaart gebracht en als dubbelbestemming in het plan opgenomen. De cultuurhistorische en archeologische waarden zijn hiermee voldoende gewaarborgd.

4.6.3 Conclusie

Het aspect archeologie en cultuurhistorie levert geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan.



Figuur 10: Uitsnede archeologische verwachtingskaart, gemeente Teylingen (plangebied in rood)

4.7 Bodemkwaliteit

4.7.1 Kader

Wet bodembescherming

Als sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan is de Wet bodembescherming (Wbb) van kracht. Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de (land- of water-) bodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst. Via de Wbb heeft de Rijksoverheid de mogelijkheid algemene regels te stellen voor de uitvoering van werken, het transport van stoffen en het toevoegen van stoffen aan de bodem.

Op 1 januari 2006 is de Wbb ingrijpend aangepast omdat het beleid met betrekking tot bodemsaneringen veranderde. De Wbb kent nu een viertal regelingen die alle vier een ander onderdeel van bodembescherming voor hun rekening nemen:

- Een regeling voor de bescherming van de bodem waarin ook staat dat degene die de bodem verontreinigt, zelf verantwoordelijk is voor het verwijderen van de vervuiling. De overheid kan dwingen tot sanering als de verontreiniging na 1987 is ontstaan;
- Een bijzondere regeling voor de aanpak van nieuwe bodemverontreiniging die is ontstaan als gevolg van een ongewoon voorval (calamiteit);
- Een regeling voor de verontreiniging die is ontstaan voor de Wbb in werking trad in 1987 (historische bodemverontreiniging). Ook in die gevallen geldt dat de vervuiler zelf de verontreiniging verwijdert. Als er geen vervuiler (meer) is, omdat het bedrijf niet meer bestaat en er geen rechtsopvolger is, zal de sanering door de overheid worden uitgevoerd;
- Een regeling voor de aanpak van verontreiniging in de waterbodem. Rijkswaterstaat heeft vooral met deze regeling te maken. De regeling geldt voor alle waterbodemverontreiniging, of de vervuiling nu voor of na 1987 is ontstaan.

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Het beheer van waterbodems is overgeheveld van de Wet bodembescherming naar de Waterwet. Voor de Invoeringswet Waterwet is in overgangsrecht bepaald dat de Wet bodembescherming van toepassing blijft op sanering die vóór inwerkingtreding van de Waterwet als ernstig én spoedeisend zijn beschikt. Dergelijke saneringen worden onder het oude recht afgerond. Zodra het Wbb-bevoegde gezag het evaluatieverslag van de sanering heeft goedgekeurd, vervalt het overgangsrecht en is de Waterwet volledig van toepassing.

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

Besluit bodemkwaliteit

Het doel van het Besluit bodemkwaliteit (2008) is het mogelijk maken van maatschappelijke ontwikkelingen door het toepassen van bouwstoffen, grond en baggerspecie, zonder daarbij kwaliteit van de bodem en/of het oppervlaktewater te schaden. Ook geeft het besluit gemeenten en provincies meer verantwoordelijkheid om de bodem te beheren.

Het Bouwstoffenbesluit (Bsb) is volledig overgegaan in het Besluit bodemkwaliteit. Het besluit heeft alleen betrekking op steenachtige materialen. Voor grond en baggerspecie in oppervlaktewater en op landbodems gelden aparte regels die ook in het Besluit bodemkwaliteit zijn opgenomen; in tegenstelling tot bouwstoffen kunnen ze weer definitief deel gaan uitmaken van de bodem. Bij het toepassen van bouwstoffen geld voor alle bouwstoffen dat ze terugneembaar moeten worden toegepast en niet vermengd mogen raken met de bodem. Bouwstoffen moeten later, wanneer het werk zijn functie verlies, weer kunnen worden verwijderd. Tot slot zijn in het Besluit bodemkwaliteit de kwaliteitsregels voor, onder meer, bodemonderzoek, bodemsanering en laboratoriumanalyses die worden uitgevoerd door adviesbureaus, laboratoria en aannemers (bodemintermediairs) vastgelegd. Deze regels zijn bekend onder de naam Kwalibo (kwaliteitsborging in het bodembeheer).

Kwalibo staat voor kwaliteitsborging in het bodembeheer. Het is een van de maatregelen om het bodembeheer te verbeteren. Kwalibo kent drie speerpunten:

1. Kwaliteitsverbetering bij de overheid;
2. Versterking van het toezicht en de handhaving;
3. Erkenningsregeling bodemintermediairs (adviesbureaus, laboratoria en aannemers).

Relatie Wabo, Wbb en Woningwet (Wonw)

De inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo, 1 oktober 2010) heeft ook effect op de Wbb en de Woningwet (Wonw): in de Wabo is aangegeven dat in de plaats van de aanhoudingsgrond (uit de Wonw) een afstemmingsregeling wordt opgesteld waarbij de inwerkingtreding van de omgevingsvergunning wordt afgestemd op de acties ten aanzien van de bodemverontreiniging. Deze afstemmingsregeling is opgenomen in artikel 6.2c van de Wabo. Voorts geldt ten aanzien van de bodem dat artikel 8, tweede lid, onderdeel c, van de Woningwet gemeenten verplicht in hun bouwverordening voorschriften omtrent het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem op te nemen.

Die voorschriften dienen op grond van artikel 8, vierde lid, van de Woningwet in elk geval betrekking te hebben op het verrichten van onderzoek naar aard en mate van verontreiniging van de bodem, op de aard en omvang van dat onderzoek en op inrichting van het op te stellen onderzoeksrapport.

Bodemloket

Volgens de landelijke database voor bodemkwaliteit, Bodemloket, is het gehele plangebied onderzocht. De locatie is aangegeven als 'Onderzoek uitgevoerd, geen noodzaak tot verder onderzoek of sanering'. In de figuur hieronder is een uitsnede van het Bodemloket opgenomen.



Figuur 8: uitsnede bodeminformatiekaart Bodemloket

4.7.2 Onderzoek

In het plan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, een bodemonderzoek is daarom niet verplicht. De planlocatie is reeds volledig onderzocht, uit de bodeminformatiekaart van Bodemloket blijkt dat er geen noodzaak is tot verder onderzoek of sanering.

4.7.3 Conclusie

Het aspect bodem levert geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan.

4.8 Natuur en ecologie

4.8.1 Kader

Vogel- en Habitatrichtlijnen

De vogelrichtlijn beschermt vogelsoorten die zijn genoemd in Bijlage I van de richtlijn. De Habitatrichtlijn omvat naast de bescherming van planten en dieren in gebieden die worden aangeduid als Habitatgebied, ook de bescherming van verschillende planten- en diersoorten op zich. De Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn samengevoegd in "Natura 2000". Het plangebied valt niet binnen een Natura 2000 gebied; evenmin ligt een Natura 2000 gebied in de directe omgeving van het plangebied.

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft als doel de populatie van in het wild voorkomende soorten in stand te houden. Een ander doel is dat niet alleen de zeldzame soorten, maar ook alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust gelaten worden. De planten en dieren kunnen op drie manieren beschermd worden:

1. door het verbieden van handelingen die de instandhouding van in het wild levende planten en dieren direct in gevaar zouden kunnen brengen;
2. kleine objecten of gebieden, die van groot belang zijn voor het voortbestaan van een bepaalde soort kunnen worden aangewezen als beschermd gebied respectievelijk beschermde leefomgeving;
3. een soort kan opgenomen worden op de Rode Lijst. Voor de soorten die op deze lijst staan is de overheid verplicht speciale beschermingsmaatregelen te treffen.

Gebiedsbescherming

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals een staats- of beschermd natuurmonument of Natura 2000-gebied. Het plangebied maakt ook geen deel uit van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS). Gebiedsbescherming komt derhalve in deze paragraaf niet meer aan de orde.

4.8.2 Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die invloed kunnen hebben op de flora en fauna binnen het plangebied. Mocht een locatie binnen het plangebied (her-)ontwikkeld worden, zal een flora- en faunaonderzoek moeten plaatsvinden.

4.9 Water

4.9.1 Kader

4.9.1.1 Europees- en rijksbeleid

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en is opgesteld voor de planperiode 2009 - 2015. Het Nationaal Waterplan is in december 2009 door de ministerraad vastgesteld.

Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Het rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening.

Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken moet het water meer bepalend zijn bij de besluitvorming over grote ruimtelijke opgaven dan voorheen. De mate van bepalendheid wordt afhankelijk gesteld van, onder meer, de omvang en de aard van de ingrepen, bestaande functies, nieuwe andere ruimteclaims en de bodemgesteldheid van een gebied.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan is gedetailleerder dan de SVIR en blijft als uitwerking van de SVIR bestaan. Specifiek gaat het over de gebieden die deel uitmaken van de ruimtelijke hoofdstructuur, het IJsselmeer, de Noordzee en de rivieren. Ook de bescherming van vitale functies en kwetsbare objecten is een onderwerp van nationaal belang. Hiervoor geldt het Barro.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De Waterwet dient als paraplu om de Kaderrichtlijn Water (KRW) te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van toekomstige Europese richtlijnen.

De waterschappen hebben een bevoegdheid voor het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen, bemalingen en infiltraties, met uitzondering van onttrekkingen voor drinkwater, koude en warmteopslag en grote industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m3/jaar. Gemeenten hebben verdergaande taken en bevoegdheden in het kader van de zorgplicht voor het inzamelen van afvalwater in de riolering en voor hemelwater en grondwater.

Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen.

In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en de waterbeheerder samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

In 2008 is het NBW geactualiseerd met als doel de watersystemen in 2015 op orde te krijgen, met name op het gebied van wateroverlast en watertekort.

Kaderrichtlijn water

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) geeft een kader voor de bescherming van de ecologische en chemische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater. Zo dienen alle waterlichamen in 2015 een "goede ecologische toestand" (GET) te hebben bereikt en dienen sterk veranderende c.q. kunstmatige wateren in 2015 een "goed ecologisch potentieel" (GEP) te hebben bereikt. De chemische toestand dient in 2015 voor alle wateren (natuurlijk en kunstmatig) goed te zijn.

Waterbeheer 21e eeuw (WB21)

In september 2000 heeft de commissie Waterbeheer 21e eeuw advies uitgebracht over het toekomstig waterbeheer in Nederland. Belangrijk onderdeel van WB21 is het uitgangspunt van ruimte voor water. Er mag geen afwenteling plaatsvinden. Berging moet binnen het stroomgebied plaatsvinden. Dit betekent onder andere het aanwijzen en instandhouden van waterbergingsgebieden. Daarnaast wordt verdroging bestreden en worden watertekorten verminderd.

4.9.1.2 Provinciaal beleid

De provincie Zuid-Holland heeft het waterbeleid geformuleerd in het "Beleidsplan Groen, Milieu en Water 2006 - 2010" van augustus 2006. Met dit plan wordt voortgeborduurd op het vigerende rijks- en provinciale beleid en de afspraken die met de Zuid-Hollandse waterpartners zijn gemaakt. In het beleidsplan is het provinciaal beleid voor milieu en water en voor natuur en landschap geïntegreerd. Het geeft de kaders en doelstellingen voor de periode 2006 - 2010 met een doorkijk naar 2020.

De provincie wil met haar beleid ook bijdragen aan een duurzame inrichting van het milieu volgens zo hoog mogelijke kwaliteitsmaatstaven. De nadruk ligt daarin op duurzaam stedelijk waterbeheer en op het voorkomen van wateroverlast. Wateraspecten zoals waterkwaliteit, riolering/afkoppeling, waterberging, veiligheid, (grond)wateroverlast en ecologische oeverinrichting dienen bij ruimtelijke inrichting en beheer van de openbare ruimte integraal te worden aangepakt. In het beleidsplan zijn de kansen en bedreigingen voor het leefmilieu in kaart gebracht. Eén van de uitkomsten ten aanzien van oppervlaktewater is dat meer dan de helft van de wateren in de provincie niet voldoet aan de doelstellingen van biologisch gezond oppervlaktewater. Het aantal ongezuiverde lozingen en riooloverstorten dient te worden teruggedrongen.

Daarnaast neemt door de verdergaande verstedelijking het waterbergend vermogen steeds verder af. Terwijl de wateroverlast als gevolg van de klimaatverandering en zonder het treffen van maatregelen verder zal toenemen.

In de "Deelstroomgebiedvisies" in het werkgebied Zuid-Holland Zuid zijn voor het zuiden van Zuid-Holland procesafspraken gemaakt over de werkwijze waarop de wateropgave wordt berekend. Voor omgang met water in het stedelijk gebied wordt bovendien de volgende richtlijn genoemd: de drietrapsstrategie 1) vasthouden in de stad (dus binnen het bestaand stedelijk gebied oplossen), 2) bergen aan de rand (bij voorkeur binnen de rode contour) en 3) afvoeren naar het landelijk gebied. Daarnaast worden in het bestaand stedelijk gebied kansen gezien voor het combineren van water met andere functies. De combinaties met architectuur, recreatieverbindingen en openbaar groen treden hierbij het meest op de voorgrond.

4.9.1.3 Beleid waterbeheerder

Waterbeheerplan

Voor de planperiode 2010-2015 is het Waterbeheerplan (WBP) van Rijnland van toepassing. In dit plan stelt Rijnland haar ambities vast voor de komende planperiode. Ook worden de maatregelen in het watersysteem aangegeven. Het nieuwe WBP legt meer accent op de uitvoering.

De drie hoofddoelen zijn: veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water.

Voor de veiligheid is het cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Voor voldoende water is een compleet watersysteem nodig, dat goed ingericht, te beheren en te onderhouden is. Rijnland wil daarom het watersysteem op orde hebben en toekomst vast maken. Hierdoor kan Rijnland rekening houden met klimaatverandering. De verandering van het klimaat zorgt immers voor mogelijk meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het speelt op deze ontwikkelingen in.

Keur en beleidsregels

De nieuwe Waterwet vereist een nieuwe keur. Deze is samen met nieuwe Beleidsregels op 22 december 2009 in werking getreden. De "Keur en Beleidsregels" maken het mogelijk dat het Rijnland haar taken als waterkwaliteit- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen). Aan deze Keur zijn bepalingen toegevoegd voor het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem. De Keur geeft regels voor het gebruik van of het uitvoeren van activiteiten op:

- waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden);
- watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken);
- andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur stelt verbodsbepalingen op voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Rijnland kan met de afgifte van een vergunning ontheffing verlenen van de Keur voor het uitvoeren van bepaalde activiteiten. De Keur is een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels, die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt. De ontheffing van de Keur is een activiteit in de zin van de Waterwet. Bij een aanvraag omgevingsvergunning, waarbij sprake is van een keurontheffing, zal dit bij de Keur onderdeel uitmaken van het toetsingskader.

Beleid Riolering en afvalwaterzuivering

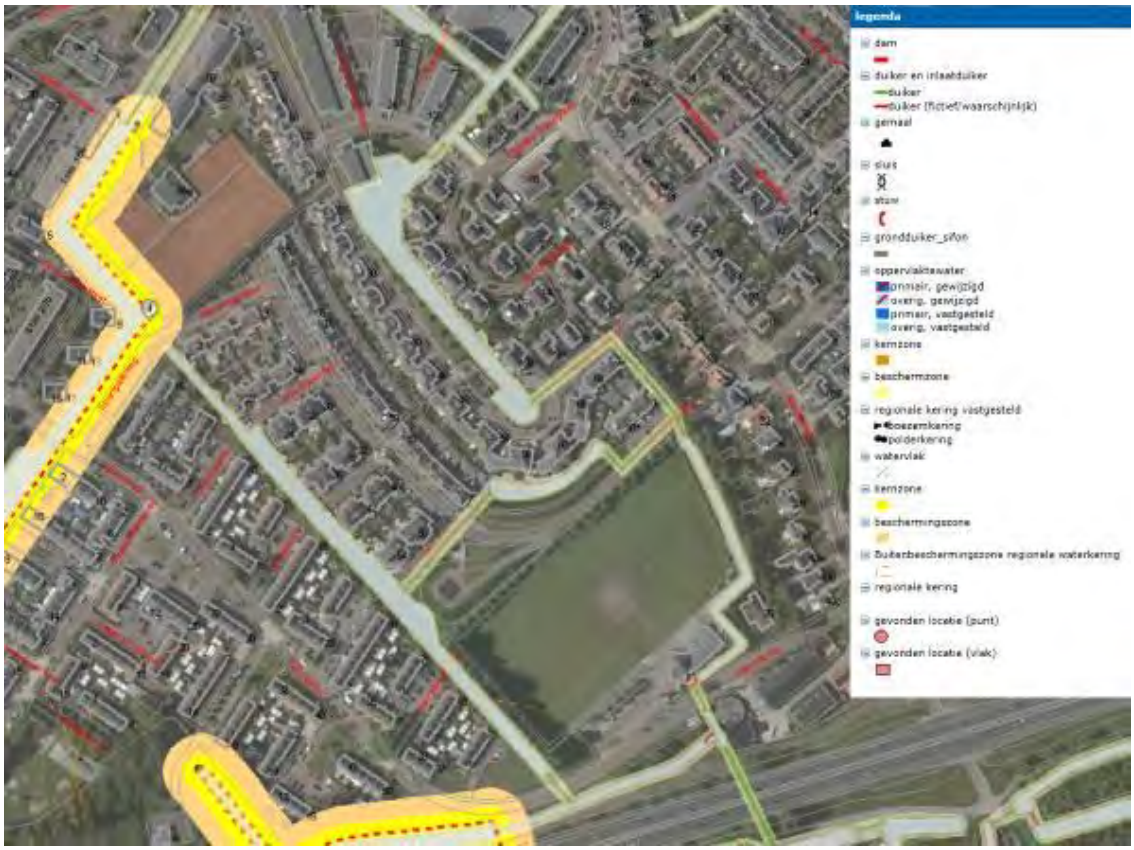
Rijnland streeft naar samenwerking in de afvalwaterketen en wil hierover graag adviseren. Rijnland geeft de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater. Naast een voorkeursvolgorde voor afvalwater geldt voor de behandeling van hemelwater de zorgplicht. Rijnland geeft daarbij de voorkeur aan brongerichte maatregelen boven 'end-of-pipe' maatregelen.

Hemelwater kan de capaciteit van riolering en zuivering aanzienlijk belasten. Dat is niet wenselijk en vaak ook niet nodig. Zeker bij nieuwbouwontwikkelingen is het gescheiden aanbieden van hemelwater en afvalwater vaak een doelmatige maatregel. Rijnland volgt hierbij de voorkeursvolgorde (rijksbeleid), waarbij voorop staat het voorkomen van het ontstaan van afvalwater, als er afvalwater is het zoveel mogelijk beperken van verontreiniging en waar mogelijk afvalwaterstromen scheiden. De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). De uiteindelijke afweging wordt lokaal gemaakt, waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

Het te lozen hemelwater mag geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater veroorzaken. Maatregelen om dit te bereiken zijn duurzaam bouwen, infiltratie, het toepassen van berm- of bodempassage en straatkolken met extra voorzieningen. Als ondanks de zorgplicht en de preventieve maatregelen het te lozen hemelwater naar verwachting een aanmerkelijk negatief effect heeft op de oppervlaktewaterkwaliteit, kan in

overleg tussen gemeente en hoogheemraadschap gekozen worden voor aanvullende voorzieningen, een verbeterd gescheiden stelsel of - als laatste keus - aansluiten op het gemengde stelsel. Ook kan de gemeente in overleg met het hoogheemraadschap kiezen voor een generieke 'end-of-pipe' aanpak. Deze keuze moet dan expliciet gemaakt worden in het GRP.

4.9.2 Onderzoek



Figuur 11: Leggerkaart Hoogheemraadschap van Rijnland

Het plangebied ligt gedeeltelijk in de Floris Schouten Vrouwenpolder. In bovenstaande afbeelding is de waterhuishoudkundige situatie in het plangebied weergegeven. Het plangebied is uitgerust met een gescheiden rioleringstelsel. De watergang aan de Sportparkweg heeft een boezemkering waarvan de beschermingszone reikt tot het plangebied. Omdat de waterkering (voor een klein deel) is gelegen in het plangebied, is hiervoor op de verbeelding een dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering opgenomen. Binnen de beschermingszone dient op basis van de Keur voor werkzaamheden een vergunning te worden aangevraagd bij het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Binnen het plangebied zijn diverse watergangen aanwezig welke als zodanig zijn bestemd.

Met onderhavig bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt waardoor geen veranderingen plaatsvinden aan de waterhuishouding. Bij eventuele toekomstige ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met eventuele watercompenserende maatregelen, hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

Indien de ontwikkeling meer dan 500 m^2, maar minder dan 10.000 m^2 aan nieuw verhard oppervlak mogelijk maakt, dan moet minimaal 15% van het nieuw aan te leggen verhard oppervlak worden gecompenseerd met extra open water. Bij ontwikkelingen die meer dan 10.000 m^2 aan nieuw verhard oppervalk mogelijk maken is een maatwerkberekening benodigd voor het te compenseren open water.

4.9.3 Conclusie

Binnen het bestemmingsplan zijn geen directe bouwontwikkelingen opgenomen. Hierdoor vinden geen veranderingen in de waterhuishouding plaats.

Het voorontwerpbestemmingsplan is, conform het gestelde in artikel 3.1.1 van het Bro, aan de waterbeheerder Hoogheemraadschap van Rijnland voorgelegd. Aan de hand van de overlegreactie van het Hoogheemraadschap is de waterparagraaf op onderdelen aangepast.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarbij een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro wordt mogelijk gemaakt en waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze kosten moeten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld. (artikel 6.12 van de Wro).

Aangezien in dit plan geen ontwikkelingen plaatsvinden en dit een conserverend bestemmingsplan betreft is een onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid niet noodzakelijk.

Gezien het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerpbestemmingsplan is voorafgaand aan de formele bestemmingsplanprocedure voor inspraak vrijgegeven. Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan voor advies toegezonden aan de instanties genoemd in § 1.5.

Tijdens de ter inzage ligging zijn geen inspraakreacties ontvangen, wel hebben 4 instanties hun reactie gegeven op het plan. De ontvangen overlegreacties zijn samengevat en beantwoord in de Inspraak- en vooroverlegnota, toegevoegd als Bijlage 3 bij deze toelichting. Drie reacties hebben aanleiding gegeven om het plan aan te passen.

Handhaving

P.M. de handhavingsnota Teylingen wordt herzien.

Bijlagen

Bijlage 1 QRA Bedrijventerrein Teylingen

CAUBERG-HUYGEN
RAADGEVENDE INGENIEURS BV

Rapportage externe veiligheid bestemmingsplan bedrijventerreinen te Teylingen.

Datum 28 mei 2010
Referentie 20100537-03

CAUBERG-HUYGEN
RAADGEVENDE INGENIEURS BV

Referentie	20100537-03
Rapporttitel	Rapportage externe veiligheid bestemmingsplan bedrijventerreinen te Teylingen.
Datum	28 mei 2010

Opdrachtgever	Gemeente Teylingen Afdeling Ruimte Postbus 149 2215 ZJ VOORHOUT
Contactpersoon	De heer G. Wanders

Behandeld door

ir. D.E. Zandijk
C.A. Land
Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs BV
Boterdiep 48
3077 AW ROTTERDAM
Postbus 9222
3007 AE ROTTERDAM
Telefoon 010-4257444
Fax 010-4254443

Inhoudsopgave

1	**Inleiding**	**3**
2	**Locatiegegevens**	**4**
2.1	Ligging onderzoekslocatie	4
2.2	Huidige situatie en toekomstige situatie	6
2.3	Wesseling Transport B.V.	6
2.4	Bevolkingsgegevens	7
3	**Wet – en regelgeving**	**8**
3.1	Transport van gevaarlijke stoffen	8
3.2	Basisnet	8
3.3	Externe veiligheid risicovolle bedrijven	10
3.4	Verantwoordingsplicht	11
3.5	Toetsingskader Externe Veiligheid	13
4	**Risicoanalyse transport van gevaarlijke stoffen over de weg**	**15**
4.1	Transport van gevaarlijke stoffen over de A44 en de N208	15
4.2	Risicoberekening A44 en N208	16
4.3	Plaatsgebonden risico	16
4.3.1	A44	16
4.3.2	N208	17
4.4	Groepsrisico	17
4.4.1	A44	18
4.4.2	N208	19
5	**Kwantitatieve Risicoanalyse Wesseling Transport BV**	**20**
5.1	Vrijkomen toxische verbrandingsproducten	20
5.2	Vrijkomen toxische vloeistof/toxisch poeder bij overslag in open lucht	21
5.3	Vrijkomen van onverbrand toxisch product	21
5.4	Overige parameters	22
5.5	Plaatsgebonden risico	22
5.6	Groepsrisico	22
6	**Conclusies en aanbevelingen**	**24**

Bijlagen

Bijlage I	Nieuwbouwlocatie Warmonderweg
Bijlage II	In- en uitvoergegevens RBM II voor de A44
Bijlage III	In- en uitvoergegevens RBM II voor de N208
Bijlage IV	Groepsrisico voor de A44
Bijlage V	Groepsrisico voor de N208

1 Inleiding

In opdracht van de gemeente Teylingen is door Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs BV een onderzoek naar de externe veiligheid voor het bestemmingsplan Bedrijventerreinen uitgevoerd. Voor de bestaande bedrijventerreinen binnen de gemeente Teylingen wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan is overwegend conserverend van aard.

In deze rapportage worden de volgende risicobronnen beschouwd:
- transport van gevaarlijke stoffen over de A44;
- transport van gevaarlijke stoffen over de N208;
- opslag van gevaarlijke stoffen binnen de inrichting van Wesseling Transport B.V.

Overige risicobronnen zoals bijvoorbeeld de inrichting van Akzo zijn niet in deze rapportage beschouwd omdat hier reeds andere rapporten beschikbaar voor zijn.

Doelstelling van het onderzoek is het vastleggen van de externe veiligheidssituatie in het bestemmingsplan.

In hoofdstuk 2 worden de locatiegegevens besproken, in hoofdstuk 3 de Wet- en regelgeving. In hoofdstuk 4 wordt de risicoanalyse voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg behandeld en in hoofdstuk 5 worden de risicovolle inrichtingen besproken. Ten slotte zijn in hoofdstuk 6 de conclusies en aanbevelingen opgenomen.

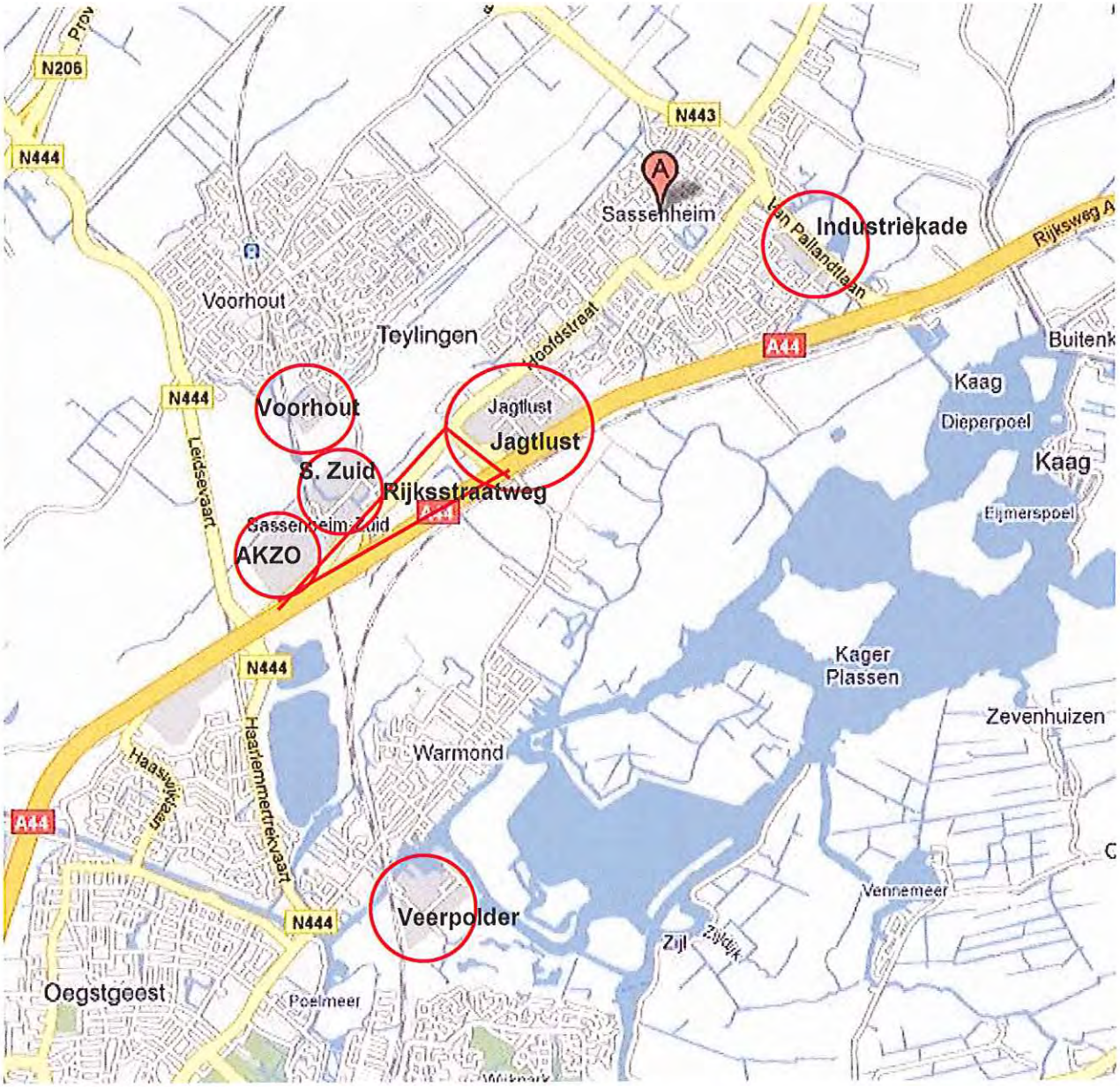
2 Locatiegegevens

2.1 Ligging onderzoekslocatie

Het bestemmingsplan Bedrijventerreinen omvat vrijwel alle bedrijventerreinen binnen de gemeente Teylingen. Het plangebied omvat de volgende bedrijventerreinen:

- **Industriekade:** gelegen in het noordoostelijke deel van Sassenheim. Dit deelgebied wordt begrensd door de Industriekade aan de noord- en noordoostzijde, door de sloot langs de Kagerweide en de Kagertuinen aan de zuidoost- en zuidwestzijde, de Geelhoornstraat aan de zuidwestzijde en een klein gedeelte van de Acacialaan aan de westzijde;
- **Jagtlust:** gelegen aan de zuidzijde van Sassenheim. Dit deelgebied wordt begrensd door de A44 aan zuidoostzijde, de Warmonderweg aan de zuidwestzijde, de Hoofdstraat aan de noordwestzijde en de woonbebouwing van de Kwekersweg en het sportterrein van TOP aan de noordoostzijde. Ook ligt nog een gedeelte van het bedrijventerrein Jagtlust aan de zuidoostzijde van de A44. Dit gebied wordt begrensd door de spoorlijn Leiden-Schiphol in het noorden, de weg Oosteinde en diverse agrarische percelen.
- **Agrarisch bedrijventerrein Rijksstraatweg:** gelegen aan de zuidoostzijde van de Rijksstraatweg en verder begrensd door de A44 aan de zuidzijde en de Rijksstraatweg aan de noordzijde. Een klein gebied in de oksel van de Rijksstraatweg en de Oosthoutlaan (locatie Verschoor) was geregeld in het bestemmingsplan landelijk gebied, maar is nu ook in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen. De oostgrens van dit bedrijventerrein is de Warmonderweg. De westgrens loopt door tot voorbij de spoorlijn Leiden-Haarlem en dit gedeelte van het bedrijventerrein omvat de smalle toelopende strook tussen AKZO en de A44;
- **Sassenheim-Zuid:** gelegen tussen de Oosthoutlaan aan de noordoostzijde, de Rijksstraatweg aan de zuidzijde, de spoorlijn Haarlem-Leiden aan de westzijde en enkele agrarische percelen aan de noordzijde;
- **Akzo/Sikkens:** gelegen aan de westzijde van Sassenheim in de oksel van de Rijksstraatweg en de spoorlijn Haarlem-Leiden;
- **Veerpolder:** gelegen aan de zuidzijde van Warmond, ten oosten van het spoor;
- **Voorhout:** gelegen aan de zuidzijde van Voorhout, globaal tussen de Oosthoutlaan aan de oostzijde, de Geraniumhof aan de noordzijde en de spoorlijn Haarlem-Leiden aan de westzijde en enkele agrarische percelen aan de zuidzijde.

In figuur 2.1 is de ligging van het plangebied globaal weergegeven.



Figuur 2.1: Ligging plangebied

De bedrijventerreinen Akzo/Sikkens, Rijksstraatweg, Sassenheim-Zuid, Jagtlust en Industriekade liggen langs of nabij de A44. Bedrijventerrein Industriekade ligt tevens langs de N208. Over beide wegen vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats.

Op bedrijventerrein Jagtlust, aan de Anton Philipsweg 5, 7 en 20 en Hub van Doorneweg 12 en 16, is de inrichting van Wesseling Transport B.V. gelegen. Binnen deze inrichting vindt opslag van meer dan 10 ton gevaarlijke stoffen in emballage plaats in een PGS15 opslagloods (PGS=publicatiereeks gevaarlijke stoffen, deel 15: opslag van verpakte gevaarlijke stoffen). De inrichting valt hierdoor onder de werking van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (vanf nu Bevi). De drempelwaarden van het Besluit Risico's Zware Ongevallen 1999 (vanaf nu BRZO) worden niet overschreden.

In de nabijheid van de bedrijventerreinen zijn tevens de spoorlijnen Leiden - Schiphol en Leiden – Haarlem gelegen. Over deze spoorlijn vindt geen transport van gevaarlijke stoffen plaats.

2.2 Huidige situatie en toekomstige situatie

Het bestemmingsplan bedrijventerrein is overwegend conserverend van aard. De huidige bestemming is nagenoeg gelijk aan de toekomstige bestemming.

Het nieuwe bestemmingsplan bedrijventerreinen staat geen essentieel andere functies toe - die mogelijk een hogere personendichtheid tot gevolg zouden hebben en dus gevolgen voor de externe veiligheidssituatie – in vergelijking met het geldende bestemmingsplan. Daarom kan voor het onderwerp externe veiligheid worden uitgegaan van de stelling 'huidige situatie is toekomstige situatie'.

De enige wijziging betreffende de toekomstige situatie betreft een locatie aan de Warmonderweg (zie bijlage I) waar in de huidige situatie sprake is van tuinbouw, maar waar in de toekomst kantoren (5.500 m^2) ontwikkeld worden.

2.3 Wesseling Transport B.V.

De inrichting van Wesseling Transport B.V. is gelegen aan de Anton Philipsweg 5, 7 en 20 en Hub van Doorneweg 12 en 16 te Sassenheim. Op 25 februari 2009 is een revisievergunning verleend door de Milieudienst West-Holland voor de inrichting met kenmerk 29303-08.

Wesseling Transport is een logistieke dienstverlener. Binnen de inrichting worden goederen op- en overgeslagen en worden de goederen voornamelijk door middel van vrachtwagens gedistribueerd. Binnen de inrichting beschikt Wesseling Transport over een aantal opslaghallen, waarvan één specifiek ingericht voor de opslag van gevaarlijke stoffen (hal 5).

Hal 5 heeft een oppervlakte van 950 m^2 en is medio 1996 specifiek ingericht voor de opslag van gevaarlijke stoffen. In de vergunning in het kader van de Wet milieubeheer is aangegeven dat de hal is voorzien van een high-expansion inside air blusinstallatie en veiligheidsvoorzieningen als een noodstroomaggregaat en een brandmeldinstallatie met doormelding. De hal heeft een brandwerendheid van 60 minuten en is voorzien van zelfsluitende deuren.

In hal 5 worden maximaal de volgende hoeveelheden gevaarlijke stoffen opgeslagen conform de ADR-indeling (ADR = Accord européen relatief au transport international de marchandises Dangereuses par Route):

- Licht ontvlambare stoffen	(ADR 3)	150 ton
- Ontvlambare stoffen	(ADR 3)	400 ton
- Giftige stoffen	(ADR 6.1)	15 ton
- Corrosieve stoffen	(ADR 8)	285 ton
- Milieugevaarlijke stoffen	(ADR 9)	100 ton
Totaal		950 ton

In hal 5 worden geen stoffen opgeslagen die een reactie aan (kunnen) gaan met water of een oxiderende werking hebben of siliconenhoudend zijn en/of anderszins de werking van de hi-ex brandblusinstallatie kunnen hinderen.

Verder worden binnen de inrichting spuitbussen opgeslagen. In hal 7, aan de zijde van hal 5, bevinden zich een viertal bunkers voor de opslag van spuitbussen (ADR klasse 2). De bunkers zijn specifiek uitgerust voor deze opslag. Dit houdt onder meer in dat de deuren zelfsluitend zijn, er aanrijdbeveiliging aanwezig is en dat er explosieveilige schakel- en verlichting is toegepast. Per bunker is maximaal 10 ton aan opgeslagen gevaarlijke stoffen toegestaan.

Hal 7 is voorzien van dockshelters voor het laden en lossen van vrachtwagens. Omdat hal 5 niet beschikt over dockshelters worden ook hier de goederen overgeslagen die bestemd zijn voor of afkomstig uit hal 5. Hal 7 en hal 5 zijn met elkaar verbonden. Goederen worden binnendoor getransporteerd.

Ter hoogte van de dockshelters is vloerruimte gereserveerd voor het plaatsen van stukgoederen in afwachting van transport en voor de overslag van stukgoederen. Goederen uit loods 5 worden niet in tussenopslag genomen in hal 7. Deze goederen worden rechtstreeks vanuit loods 5 opgepakt en verladen.

2.4 Bevolkingsgegevens

Voor de bevolkingsgegeven in de nabijheid van de A44 en de N208 is gebruik gemaakt van het Populatiebestand Groepsrisicoberekeningen van het Ministerie van VROM.

Voor de te ontwikkelen kantoren aan de Warmonderweg is conform de Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico uitgegaan van 1 persoon per 30 m^2 b.v.o., waarbij voor de dagperiode is uitgegaan van 100% aanwezigheid en voor de nachtperiode van 0% aanwezigheid.

3 Wet – en regelgeving

3.1 Transport van gevaarlijke stoffen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is een risiconormering vastgesteld ('Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen', Ministerie V&W, Tweede Kamer, 4 januari 2010).

Voor de risico's als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of waterweg wordt in navolging van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen gewerkt aan een Besluit vaststelling milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van vervoer van gevaarlijke stoffen.

De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau voor vervoer met gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10^{-6}/jr. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde.

Het groepsrisico (GR) geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute. Het aantal personen dat in de omgeving van de route verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR. Het GR wordt weergegeven in een fN-curve. Voor het groepsrisico wordt uitgegaan van een oriëntatiewaarde. De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico is per km-route of tracé bepaald op $10^{-2}/N^2$, dat wil zeggen een frequentie van 10^{-4}/jr voor 10 of meer slachtoffers, 10^{-6}/jr voor 100 of meer slachtoffers etc. en geldt vanaf het punt met 10 slachtoffers. In alle gevallen moet een verslechtering van het GR worden gemotiveerd door het bevoegd gezag. Als maatstaf voor het invloedsgebied GR kan de 10^{-8}-contour worden genomen.

3.2 Basisnet

Met betrekking tot veiligheidsaspecten van zowel transport over de weg, het water als het spoor wordt momenteel beleid geformuleerd in het kader van het Basisnet Weg, Basisnet Water en Basisnet Spoor. De definitieve ontwerpen voor het Basisnet Weg en Basisnet Water zijn aangeboden aan de Tweede Kamer. Wat betreft Basisnet Spoor is een stand van zaken aangeboden aan de Tweede Kamer. Voor het Basisnet Spoor lopen nog diverse discussies tussen belanghebbende partijen over de te hanteren uitgangspunten.

Basisnet Weg is gemaakt door vertegenwoordigers van de belangrijkste betrokken partijen: gemeenten, provincies, vervoerders, (petro-)chemische industrie, wegbeheerder (RWS) en ministeries van VROM en V&W. Doel van het Basisnet Weg is een toekomstvaste balans te vinden tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen op het hoofdwegennet, de ruimtelijke ontwikkelingen daar omheen en de veiligheid van burgers.

Daartoe is een inventarisatie van het huidige vervoer en van de huidige bebouwing gemaakt. Ook is een toekomstverkenning voor het vervoer gemaakt met een planhorizon tot 2020 en een doorkijk tot 2040. Hierbij is aangesloten bij het hoogste sociaal-economisch groeiscenario van het Centraal Planbureau, te weten Global Economy (GE). Ook zijn alle ruimtelijke plannen langs het hoofdwegennet geïnventariseerd. Met het toekomstige vervoer en de bouwplannen zijn de risico's opnieuw berekend. Vervolgens is aan het toekomstige vervoer een onzekerheidsbuffer toegevoegd. Deze buffer is vooral bedoeld om onvoorziene onnauwkeurigheden bij de inventarisatie van het huidige vervoer en om regionale onzekerheden op te vangen. Er zijn diverse vervoersscenario's en bufferfactoren afgezet tegen de bestaande bebouwing en de verwachte ruimtelijke ontwikkelingen. Uiteindelijk is een balans tussen beide gevonden door de vervoershoeveelheid volgens het hoogste groeiscenario voor 2020 te vermenigvuldigen met een factor 2. In afwijking daarvan is voor een aantal wegvakken de vervoershoeveelheid van LPG vermenigvuldigd met 1,5 om de hierdoor ontstane te grote spanning tussen dit vervoer en de ruimtelijke ontwikkelingen te voorkomen. Omdat het vervoer van LPG naar verwachting niet groeit is een lagere onzekerheidsmarge te rechtvaardigen.

Het Basisnet Weg gaat alleen over het hoofdwegennet (rijkswegen en verbindende wegen die van belang worden geacht voor het vervoer van gevaarlijke stoffen). De provincies kunnen voor hun 'eigen' wegennet toetsen of een provinciaal Basisnet nodig is. Gemeenten hebben al voldoende instrumentarium om langs het gemeentelijke wegennet risico's te beheersen, zoals het routeringsinstrument en de bouwmogelijkheden binnen bestemmingsplannen.

De indeling van het Basisnet Weg wijkt af van de indeling uit de Nota Vervoer Gevaarlijke Stoffen. Die indeling bestond uit drie categorieën: wegen waar het vervoer onbeperkt kan groeien, wegen waar de ruimtelijke ontwikkelingen onbeperkt kunnen groeien en wegen met een mengvorm. Deze indeling blijkt voor het Basisnet Weg niet zo geschikt. Uit de probleem– en risicoanalyses bleek dat zowel het vervoer als de bebouwing op bijna alle wegen nog kunnen groeien zonder dat er onacceptabele risico's ontstaan. Het zwaar beperken van de ruimtelijke mogelijkheden of de vervoermogelijkheden is dan ook nergens nodig.

Het Basisnet Weg geeft voor het vervoer van gevaarlijke stoffen gebruiksruimtes aan. Die gebruiksruimtes worden uitgedrukt in maximale risico's. Het maximale risico wordt uitgedrukt in een ruimtelijke contour die ten opzichte van een vast punt van de weg aangegeven wordt. In het algemene risicobeleid dat binnen Nederland wordt gehanteerd is bepaald dat de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk met gevaarlijke stoffen maximaal 1 op de miljoen per jaar mag zijn (= 10^{-6}, plaatsgebonden risico). Het rijk stelt straks dus langs alle hoofdwegen een maximale ligging van deze ruimtelijke contour vast. Bij nieuwe ruimtelijke plannen moeten gemeenten rekening gaan houden met deze maximale risico's van het vervoer. Dat betekent dat binnen een bepaalde zone langs de weg (dit is de zogenaamde veiligheidszone) geen kwetsbare objecten gebouwd mogen worden. De grootte van de veiligheidszone is langs elke weg anders, afhankelijk van de hoeveelheid en samenstelling van het vervoer.

De kern van het Basisnet is dat de risico's van het vervoer binnen de veiligheidszone blijven, en dat (nieuwe) bebouwing daar buiten blijft, als het gaat om woningen en andere plaatsen waar mensen gedurende langere tijd aanwezig zijn.

Voor de bebouwing binnen 200 meter moeten gemeenten rekening houden met het groepsrisico. Dat betekent dat gemeenten bij plannen voor dichte bebouwing langs hoofdwegen moeten kijken naar mogelijkheden om het GR te beperken en naar lokale veiligheidsaspecten zoals de mogelijkheden voor de hulpverlening en de zelfredzaamheid, blusvoorzieningen en vluchtwegen voor de bewoners of gebruikers van de gebouwen. Via het Basisnet Weg worden voorzieningen getroffen om te voorkomen dat het groepsrisico door het groeiende vervoer te hoog wordt. Hiervoor is eveneens een risicoplafond vastgesteld, gekoppeld aan de hoeveelheid brandbaar gas.

Tenslotte moeten gemeenten langs bepaalde wegen rekening gaan houden met de effecten van een ongeluk met zeer brandbare vloeistoffen. Bij een ongeval met een tankwagen met zeer brandbare vloeistoffen kan die uitstromen en in brand raken (plasbrand). Dat kan in een zone van 30 meter langs de weg tot slachtoffers leiden. De zone van 30 meter langs wegen waar veel zeer brandbare vloeistoffen vervoerd worden is daarom aangeduid als Plasbrand Aandacht Gebied (PAG). De gemeente moet bij ruimtelijke ontwikkelingen in die gebieden verantwoorden waarom op deze locatie wordt gebouwd. Bouwen binnen een PAG wordt dus een afweging die door de gemeente wordt gemaakt op basis van de lokale situatie. Bij de PAG-verantwoording kan worden aangesloten bij de groepsrisicoverantwoording. Naast de risicobenadering (veiligheidszone en GR) beoogt dit nieuwe effectbeleid extra veiligheid.

3.3 Externe veiligheid risicovolle bedrijven

Bij de beoordeling van de risico's voor de externe veiligheid vanwege bedrijven worden net als bij transport van gevaarlijke stoffen de risico-grootheden 'plaatsgebonden risico' en 'groepsrisico' gebruikt. Omdat sprake is van een fysiek andere risico-bron, worden in het navolgende de definities van beide grootheden beschreven:

- Het plaatsgebonden risico (PR): dit is de overlijdenskans voor een individu in de omgeving van de installatie als gevolg van een ongeval met die installatie.
- Het groepsrisico (GR): dit is de cumulatieve kansverwachting voor slachtofferaantallen in de omgeving van een installatie als gevolg van mogelijke ongevallen met die installatie. Anders dan bij het plaatsgebonden risico betreft de norm voor het groepsrisico een oriënterende waarde waarvan bevoegd gezag gemotiveerd kan afwijken. Bij de besluitvorming dient het bevoegd gezag het groepsrisico te verantwoorden. Het gebied waarbinnen de verantwoordingsplicht van toepassing is, is voor categoriale inrichtingen wettelijk vastgelegd in het Revi. Het Revi vormt dan ook de wettelijke basis voor de verantwoordingsplicht van het groepsrisico. Daarnaast is door VROM de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico opgesteld; deze handreiking betreft een hulpmiddel voor het lokale bevoegde gezag bij het verantwoorden van het groepsrisico.

Met behulp van deze grootheden worden zowel de kansen op ongevallen als de gevolgen van deze ongevallen beoordeeld. Als uitgangspunt geldt daarbij dat het overlijdensrisico ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen voor mensen in de omgeving veel kleiner is dan het natuurlijk overlijdensrisico van mensen. Daarnaast is het uitgangspunt dat ongevallen met veel slachtoffers alleen acceptabel worden geacht bij een voldoende kleine kansverwachting.

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn grenswaarden gesteld voor (geprojecteerde) kwetsbare objecten en richtwaarden voor (geprojecteerde) beperkt kwetsbare objecten ten aanzien van de plaatsgebonden risicocontouren.

Samengevat zijn de te hanteren termijnen waarbinnen aan de grenswaarde moet worden voldaan voor kwetsbare objecten:

- Nieuwe situaties :
  - PR = 10^{-6}. Direct bij de vaststelling van de desbetreffende beschikking op grond van de Wm, Wro of Woningwet.
  - Bij tussentijdse wijzigingen: PR ligt tussen de 10^{-5} en 10^{-6} en mag als gevolg van de wijziging niet verslechteren.
- Bestaande situaties :
  - Per 1 januari 2010: PR = 10^{-6}.

Voor beperkt kwetsbare objecten is de richtwaarde (het bevoegd gezag kan hier gemotiveerd van afwijken) waaraan moet worden voldaan:

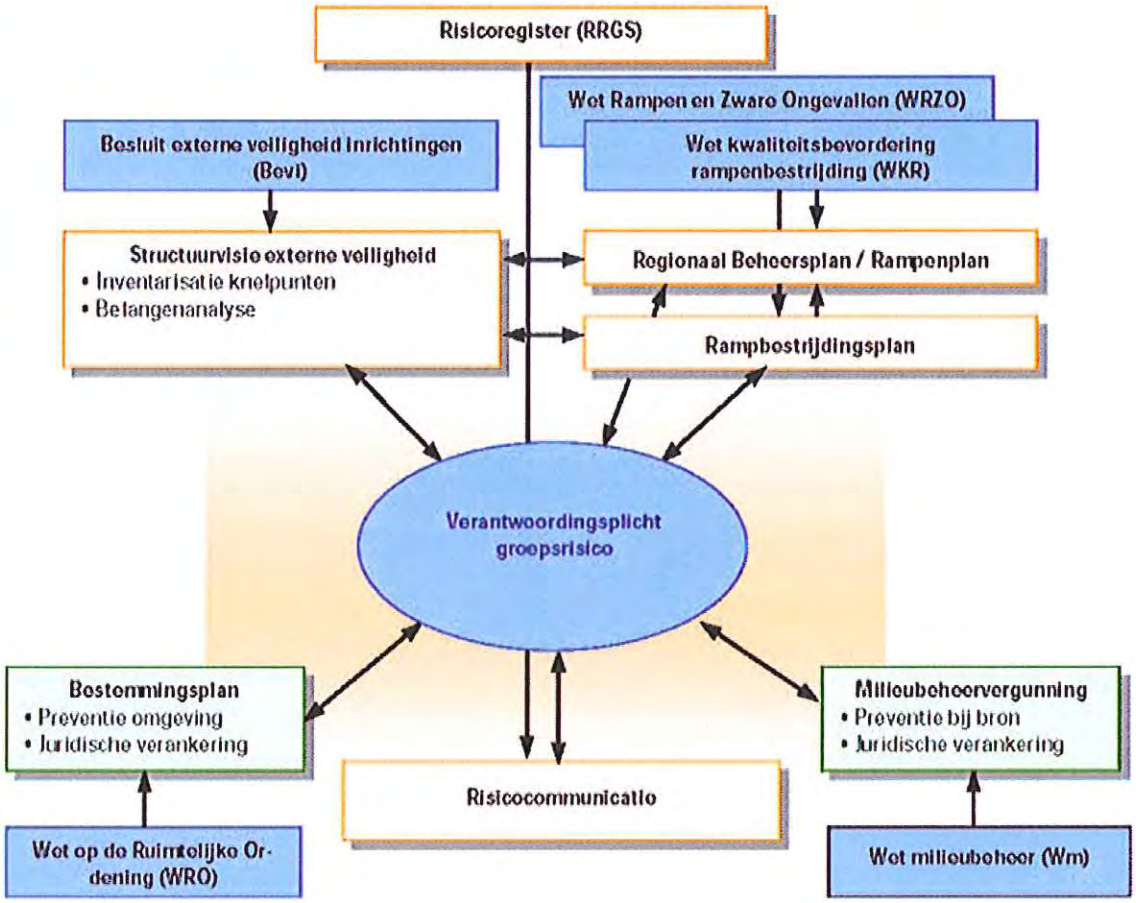
- Nieuwe situaties :
  - PR = 10^{-6}. Direct bij de vaststelling van de desbetreffende beschikking op grond van de Wm, Wro of Woningwet.
- Bestaande situaties :
  - Geen normen en geen saneringstermijnen.

Voor het GR wordt als oriëntatiewaarde een toetsingsgrafiek voor de overschrijdingsfrequentie voor dodelijke slachtoffers gehanteerd die loopt van 10^{-5}/jaar bij 10 dodelijke slachtoffers, 10^{-7}/jaar bij 100 dodelijke slachtoffers naar 10^{-9}/jaar bij 1000 dodelijke slachtoffers.

3.4 Verantwoordingsplicht

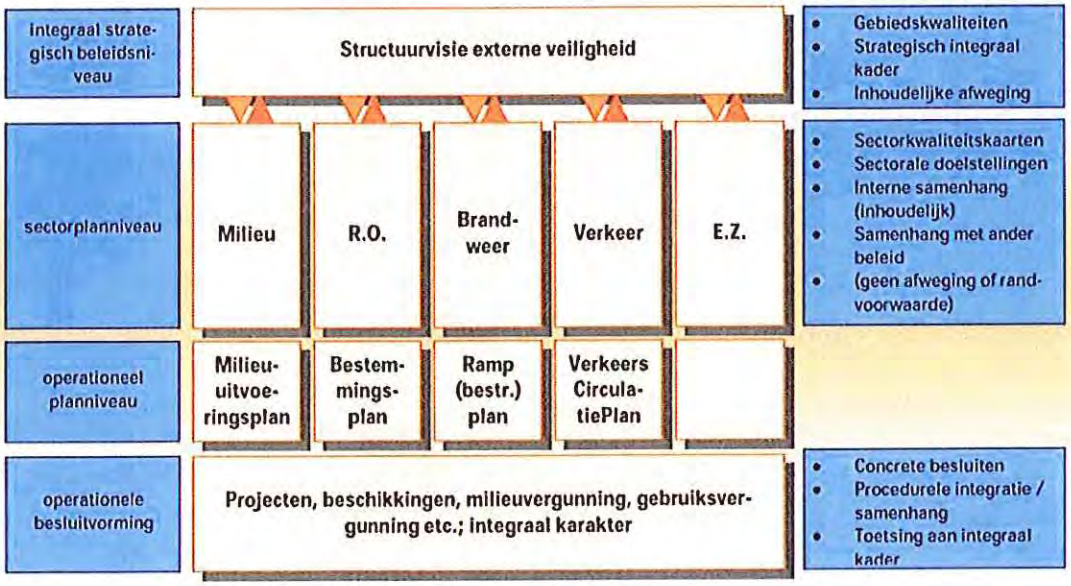
In de Handreiking Verantwoordingsplicht groepsrisico is beschreven op welke wijze het bevoegd gezag invulling kan (of moet) geven aan de verantwoordingsplicht. De verantwoordingsplicht heeft ten doel de verschillende factoren binnen de veiligheidsketen goed op elkaar af te stemmen.
De verantwoordingsplicht richt zich op alle personen die binnen het invloedsgebied verblijven. Het gaat om het voorkomen van maatschappelijke ontwrichting ten gevolge van de ongevallen met gevaarlijke stoffen.
De Handreiking dateert van november 2007 en bevat de meest recente inzichten voor de toepassing van de verantwoordingsplicht door het bevoegd gezag.

In de volgende figuur zijn de verbanden schematisch weergegeven.



Figuur 3.1: Verantwoordingsplicht in het kader van bestaande plannen en wetgeving

Een belangrijk onderdeel van de systematiek in de Handreiking is het opstellen van een Structuurvisie externe veiligheid. De Structuurvisie geeft het toetsingskader voor de operationele besluitvorming weer. In de volgende figuur is dit schematisch weergegeven.



Figuur 3.2: De positie van de structuurvisie externe veiligheid

3.5 Toetsingskader Externe Veiligheid

Voor dit project dienen de volgende criteria inzichtelijk te worden gemaakt:
- plaatsgebonden risico (PR);
- groepsrisico (GR);
- zelfredzaamheid;
- beheersbaarheid;
- resteffecten (uitgedrukt in doden, gewonden en/of materiële schade).

Het plaatsgebonden risico en het groepsrisico voor de weg worden middels een RBM II berekening inzichtelijk gemaakt. Hiermee wordt berekend of het plaatsgebonden risico niet wordt overschreden en of er een toename is in het groepsrisico is. Tevens wordt inzichtelijk gemaakt of er een overschrijding van de oriënterende waarde plaatsvindt.

Een toename van het groepsrisico en een overschrijding van de oriëntatiewaarde dient door het bevoegd gezag te worden verantwoord middels het geven van een verantwoording aan bovenstaande opsomming.

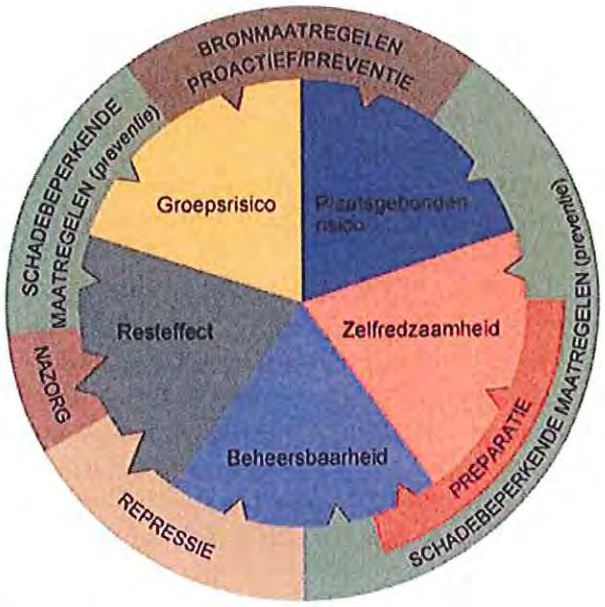
Zelfredzaamheid geeft aan in welke mate de aanwezige personen in een gebied in staat zijn zichzelf op eigen kracht in veiligheid te brengen. Dit kan positief worden beïnvloed door:
- de vluchtvoorzieningen in het gebied (infrastructurele mogelijkheden);
- de fysieke mogelijkheden van aanwezigen om te vluchten;
- de voorbereiding van aanwezigen op noodzaak voor vluchten.

Het criterium beheersbaarheid omvat de inzetbaarheid van de hulpverleningsdiensten en de mate waarin zij in staat zijn hun taken goed uit te voeren. De inzet van de hulpdiensten moet ertoe leiden dat schade zoveel mogelijk wordt voorkomen. Belangrijke locatiespecifieke aspecten zijn: bereikbaarheid, opstelmogelijkheden, inzetbaarheid van middelen (repressief en preventief) en hulpverleningscapaciteit.

Het resteffect geeft een inschatting van het aantal doden, gewonden en de materiële schade die bij een aantal representatieve scenario's optreedt.

De risicoreducerende maatregelen die genomen kunnen worden ter verbetering van de externe veiligheid zijn achtereenvolgens:
- bronmaatregelen (minder vervoer gevaarlijke stoffen);
- schadebeperkende maatregelen (bouwkundige en constructieve maatregelen op te nemen in bestemmingsplan);
- preventieve en repressieve maatregelen (bevoegdheid van gemeente).

Deze criteria en maatregelen zijn in onderstaande figuur weergegeven.



Figuur 3.3: De vijf criteria en de invloed van maatregelen

4 Risicoanalyse transport van gevaarlijke stoffen over de weg

4.1 Transport van gevaarlijke stoffen over de A44 en de N208

Voor de vervoersintensiteiten over de A44 en N208 is gebruik gemaakt van de volgende bronnen:

1. Telcijfers Rijkswaterstaat, 2006.
2. Toekomstverkenning vervoer gevaarlijke stoffen over de weg 2007, Rijkswaterstaat, mei 2007.
3. Risicokaart Provincie Zuid-Holland.
4. Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, 4 januari 2010.

In de tabellen 4.1 en 4.2 zijn de transportintensiteiten voor de A44 en N208 samengevat. Tevens is de plafondwaarde voor LPG-transporten uit het Basisnet Weg/Circulaire Risiconormering opgenomen.

Tabel 4.1: vervoersintensiteiten A44 (trajectdeel Z1: Noordwijkerhout – Leiden Zuid)

	A44 (huidig) Telling 2006	**A44 (toekomstig) Prognosecijfers 2020**
	Intensiteit (aantal per jaar)	**Intensiteit (aantal per jaar)**
Brandbare vloeistoffen		
LF1 (heptaan)	1.560	1.794
LF2 (pentaan)	1.675	1.926
Brandbare gassen		
GF3 (propaan)	985	985
GF3 (propaan) – plafondwaarde uit basisnet	3.000	3.000

Tabel 4.2: vervoersintensiteiten N208 (trajectdeel Z102: Noordwijkerhout – A44)

	N208 (huidig) Telling 2006	**N208 (toekomstig) Prognosecijfers 2020**
	Intensiteit (aantal per jaar)	**Intensiteit (aantal per jaar)**
Brandbare vloeistoffen		
LF1 (heptaan)	522	600
LF2 (pentaan)	142	163
Brandbare gassen		
GF3 (propaan)	24	24
GF3 (propaan) – factor 1,5	36	36

De gevaarlijke stoffen zijn onderverdeeld in een viertal hoofdcategorieën:
- GF: brandbare gassen;
- GT: toxische gassen;
- LF: brandbare vloeistoffen;
- LT: toxische vloeistoffen.

Elke hoofdcategorie is met een cijfer onderverdeeld in subcategorieën. Hoe hoger het cijfer hoe gevaarlijker de stof is in deze subcategorie. Uit de tabellen 4.1 en 42. blijkt dat geen toxische stoffen worden vervoerd over zowel de A44 als de N208.

De N208 maakt geen deel uit van het Basisnet. Voor deze weg is dan ook geen plafondwaarde voor het vervoer van LPG (GF3) vastgesteld. Voor de bepaling van het groepsrisico is uitgegaan van een maximale groeifactor van 1,5.

4.2 Risicoberekening A44 en N208

De risicoberekening is uitgevoerd met behulp van het rekenprogramma RBM II, versie 1.3.0 Build: 247. De A44 is ingevoerd als 'snelweg' en de N208 als 'weg buiten de bebouwde kom'. Voor de meteo-gegevens zijn de data van weerstation Valkenburg gebruikt. Daarnaast zijn de transportintensiteiten uit de tabellen 4.1 en 4.2 gebruikt.

Voor de bevolking in de nabijheid van beide wegen is uitgegaan van de gegevens zoals deze staan vermeld in de resultaatrapporten van RBM II, zoals weergegeven in bijlage II en III.

4.3 Plaatsgebonden risico

4.3.1 A44

Voor de A44 is geen berekening van het plaatsgebonden risico uitgevoerd. De A44 maakt onderdeel uit van het Basisnet Weg en hiervoor gelden daarom vastgestelde afstanden. Het Basisnet Weg is beschreven in de documenten:
- Eindrapportage Basisnet Weg Hoofdrapport, versie 1.0; 141223/EA9/001/000494/sfo; oktober 2009.
- Eindrapportage Basisnet Weg Bijlagenrapport, versie 1.0; 141223/EA9/001/000494/sfo; oktober 2009.

In tabel 4.3 zijn de gegevens betreffende de A44 opgenomen.

Tabel 4.3: Eigenschappen A44 conform Basisnet Weg

Eigenschap	Waarde
Veiligheidszone vanaf midden van de weg	0 meter
Plasbrandaandachtsgebied (PAG)	Nee
PR 10^{-7}-contour	74 meter

Uit tabel 4.3 blijkt dat voor de A44 ter hoogte van de gemeente Teylingen geen sprake is van een veiligheidszone of een plasbrandaandachtsgebied.

De consequenties voor de veiligheid, ruimtelijke ordening en vervoer ten gevolge van het Basisnet zijn beschreven in tabel 4.4.

Tabel 4.4: Consequenties voor veiligheid, ruimtelijke ordening en vervoer

Categorie route	PRmax	Zonering	Gebruiksruimte voor vervoer	Maatregelen voor RO nieuw	Maatregelen voor RO bestaand
Wegen zonder veiligheidszone of PAG	Komt niet van het asfalt	Geen	Toename vervoer mogelijk t.o.v. prognose 2020 met ten minste factor 2 voor alle gevaarlijke stoffen, uitgedrukt in maximale 10^{-7}.	Geen zones. GR berekenen met referentiewaarden.	Geen

4.3.2 N208

Met behulp van RBM II is het plaatsgebonden risico van de N208 bepaald. In tabel 4.5 zijn de resultaten weergegeven voor de vervoerscijfers uit tabel 4.2 (zonder de GF3-plafondwaarde). Daarbij is de afstand tussen de ligging van de risicocontour en de as van de provinciale weg N208 weergegeven.

Tabel 4.5: Gemiddelde plaatsgebonden risicocontouren van N208

PR-contour [/jr]	N208 Huidig	N208 2020	N208 GF3 factor 1,5
10^{-5}	--	--	--
10^{-6}	--	--	--
10^{-7}	--	--	--
10^{-8}	22	22	26

Uit tabel 4.5 blijkt dat geen sprake is van een plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar.

4.4 Groepsrisico

Voor zowel de A44 als de N208 is het groepsrisico berekend voor de huidige en toekomstige situatie. Tevens is het groepsrisico bepaald met het in het Basisnet Weg vastgestelde plafond voor LPG-transporten. Het groepsrisico wordt per kilometer bepaald.

De ingevoerde bevolking is gebaseerd op gegevens van het Populatiebestand Groepsrisicoberekeningen van het Ministerie van VROM.

De 1%-letaliteitsgrenzen voor de stofcategorieën die over de A44 en N208 worden vervoerd zijn:
- LF1: 58 meter
- LF2: 58 meter
- GF3: 325 meter

Binnen een zone van minimaal 325 meter is derhalve de populatie in het RBM II model ingevoerd.

4.4.1 A44

In bijlage IV zijn de groepsrisicocurven op basis van de telcijfers 2006, de prognosecijfers 2020 en de prognosecijfers 2020 inclusief de maximale gebruiksruimte voor stofcategorie GF3 weergegeven. Het betreft hier de curven van het kilometervak waar het hoogste groepsrisico wordt berekend. Deze waarden worden berekend ter hoogte van bedrijventerrein Akzo/Sikkens. Daarnaast is een overzicht gegeven hoe het groepsrisico zich langs de A44 verhoudt.

Bij een groepsrisicoberekening wordt onder andere het mogelijk aantal slachtoffers en de normwaarde ten opzichte van de oriëntatiewaarde bepaald.

Als de normwaarde kleiner is dan 0,01 is er geen overschrijding van de oriëntatiewaarde.
Is de normwaarde precies 0,01 dan is het groepsrisico gelijk aan de oriëntatiewaarde.
Is de normwaarde groter dan 0,01 dan is er een overschrijding van de oriëntatiewaarde.

In tabel 4.5 zijn de hoogste waarden voor de A44 weergegeven.

Tabel 4.5: Groepsrisico van de A44 ter hoogte van industrieterrein Akzo/Sikkens

	A44		
Situatie	**Normwaarde**	**% van de oriëntatiewaarde**	**Max aantal slachtoffers**
Telcijfers 2006	0,00266	26,6	383
Prognosecijfers 2020	0,00266	26,6	383
Prognosecijfers 2020 incl. max gebruiksruimte GF3	0,00811	81,1	427

Uit tabel 4.5 blijkt dat het groepsrisico op basis van telcijfers 2006 maximaal 26,6% van de oriëntatiewaarde bedraagt. Uitgaande van de prognosecijfers 2020 blijft het groepsrisico precies gelijk. In de prognosecijfers voor 2020 is uitgegaan van 15% groei van het vervoer van brandbare vloeistoffen (stofcategorieën LF1 en LF2) ten opzichte van de huidige vervoersaantallen en van een gelijkblijvend vervoer (0% groei) van brandbare gassen (stofcategorie GF3). Ondanks de toename van het vervoer van brandbare vloeistoffen blijft de normwaarde gelijk, het groepsrisico wordt dus nagenoeg volledig bepaald door het transport van brandbare gassen.

Dit blijkt eveneens uit het berekende groepsrisico op basis van de maximale gebruiksruimte voor stofcategorie GF3. Op basis van dit scenario bedraagt het groepsrisico 81,1% van de oriëntatiewaarde.

Het maximale groepsrisico wordt berekend ter hoogte van bedrijventerrein Akzo/Sikkens. Dit wordt met name veroorzaakt door het grote aantal personen dat aanwezig is in het gebouw aan de Rijksstraatweg 22.

De nieuwbouw van kantoren op de locatie aan de Warmonderweg heeft geen invloed op de hoogte van het groepsrisico zodat het 'huidige' groepsrisico gelijk is aan het 'toekomstige' groepsrisico.

4.4.2 N208

In bijlage V zijn de groepsrisicocurven op basis van de telcijfers 2009, de prognosecijfers 2020 en de prognosecijfers 2020 inclusief een factor 1,5 voor stofcategorie GF3 weergegeven. Het betreft hier de curven van het kilometervak waar het hoogste groepsrisico wordt berekend. Daarnaast is een overzicht gegeven hoe het groepsrisico zich langs de N208 verhoudt.

In tabel 4.6 zijn de waarden voor de N208 ter hoogte van bedrijventerrein Industriekade weergegeven.

Tabel 4.6: Groepsrisico van de N208 ter hoogte van industrieterrein Industriekade

	N208		
Situatie	**Normwaarde**	**% van de oriëntatiewaarde**	**Max aantal slachtoffers**
Telcijfers 2006	0,00001	0,1	88
Prognosecijfers 2020	0,00001	0,1	88
Prognosecijfers 2020 incl. max gebruiksruimte GF3	0,00002	0,2	109

Uit tabel 4.6 blijkt dat nauwelijks sprake is van een relevant groepsrisico.

5 Kwantitatieve Risicoanalyse Wesseling Transport BV

5.1 Vrijkomen toxische verbrandingsproducten

De berekeningen worden uitgevoerd met het programma Safeti-NL versie 6.54 en de uitgangspunten zijn conform de meest recente versie van de Handleiding risicoberekeningen Bevi, versie 3.2

In de risicoberekening voor de inrichting van Wesseling Transport BV is alleen hal 5 beschouwd. De bunkers voor spuitbussen in hal 7 bevatten niet meer dan 10 ton gevaarlijke stoffen en zijn daarom buiten beschouwing gelaten. In alle overige loodsen is geen sprake van opslag van gevaarlijke stoffen.

In de vergunning van Wesseling Transport BV is opgenomen dat het stikstofpercentage in loods 5 niet meer bedraagt dan 1,5%. In de berekening is 'worst case' gerekend met een stikstofpercentage van 2%. Hiervoor is uitgegaan van de volgende voorbeeldstof: $C_{3,90}H_{8,50}O_{1,06}Cl_{0,42}N_{0,21}S_{0,46}P_{1,35}$ (molmassa 146,755). De percentages zwavel en chloor bedragen beide 10%.

Hal 5 voldoet aan beschermingsniveau 1 conform de PGS 15. In de berekening is uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- de brandfrequentie bedraagt $8,8 * 10^{-4}$ per jaar;
- de loods is voorzien van een hi-ex inside air blusinstallatie;
- de oppervlakte van de loods is 950 m^2;
- fractie ADR-klasse 3 producten in de loods bedraagt 0,58. Hierbij is uitgegaan van maximaal aanwezige hoeveelheden zoals beschreven in paragraaf 2.3;
- de deuren zijn zelfsluitend;
- de hoogte van de loods bedraagt 12 meter;
- de bronterm toxische verbrandingsproducten is 0,0066 kg stikstofdioxide, 0,2 kg zwaveldioxide en 0,1 kg waterstofchloride per kg verbrand product. De afleiding is gebaseerd op een omzettingspercentage van N naar NO_2 van 10%;
- De gemiddelde brandsnelheid op basis van 58% ADR klasse 3 producten bedraagt 0,0685 $kg/m^2.s$;
- voor de berekening van een zuurstofbeperkte brand is informatie nodig betreffende de zuurstofbehoefte en het molecuulgewicht. Uitgaande van de hierboven genoemde voorbeeldstof geldt een zuurstofbehoefte van 6 mol per mol verbrand product en een molecuulgewicht van 146,755 kg/kmol. De beschikbare hoeveelheid zuurstof is 0,2*(1+0,5*F)*V/(24*1800). Voor een loods met een oppervlak van 950 m², een hoogte van 12 meter en een ventilatievoud van 4 resulteert dit in een beschikbare hoeveelheid van 0,158 kmol/s. De brandsnelheid bij een zuurstofbeperkte brand is maximaal 0,158*146,755/5,9 = 3,93 kg/s. Uitgaande van een brandsnelheid van 0,0685 kg/m²s volgt een brandoppervlak voor een zuurstofbeperkte brand van maximaal 57 m².

In tabel 5.1 zijn de brandscenario's weergegeven. Er is uitgegaan van een ventilatievoud van 4 per uur en een oneindig ventilatievoud. De kans op het openblijven van de deuren is 0,02. Voor de ongevalslocatie is het midden van de loods aangehouden. Voor de lijwervel is uitgegaan van een gebouw van 30,8 * 30,8 * 12 meter.

Tabel 5.1: Brandscenario's hal 5

Ventilatievoud (/uur)	Kans ventilatie	Oppervlak brand (m²)	Kans oppervlak	Frequentie (/jaar)	NO_2 (kg/s)	SO_2 (kg/s)	HCl (kg/s)	Duur (min)
4	0,98	20	0,89	$7,68*10^{-4}$	0,009	0,275	0,143	10
		50	0,09	$7,76*10^{-5}$	0,023	0,687	0,357	10
		100	0,01	$8,62*10^{-6}$	0,026	0,795	0,413	10
		300	0,01	$8,62*10^{-6}$	0,026	0,795	0,413	30
∞	0,02	20	0,89	$1,57*10^{-5}$	0,009	0,275	0,143	30
		50	0,09	$1,58*10^{-6}$	0,023	0,687	0,357	30
		100	0,01	$1,76*10^{-7}$	0,045	1,374	0,714	30
		300	0,005	$8,80*10^{-8}$	0,135	4,122	2,142	30
		900	0,005	$8,80*10^{-8}$	0,270	8,243	4,283	30

5.2 Vrijkomen toxische vloeistof/toxisch poeder bij overslag in open lucht

Omdat verlading van producten plaatsvindt in dockshelters is geen sprake van verlading in de open lucht. Er hoeft dan ook geen rekening gehouden te worden met het vrijkomen van toxische stoffen door verlading in de open lucht.

5.3 Vrijkomen van onverbrand toxisch product

De bijdrage van onverbrande toxische producten is verwaarloosbaar ten opzichte van de bijdrage van toxische verbrandingsproducten.

Uit tabel 63 van het Hari blijkt dat voor een hi-ex blusinstallatie in een opslag groter dan 300 m^2 (waarin toxische stoffen op een hoogte van meer dan 1,80 meter worden opgeslagen) gerekend moet worden met een survivalfractie van 10%.

Uit tabel 78 van het Hari volgt vervolgens dat sprake is van een drempelwaarde van 2% voor ADR klasse 6.1, verpakkingsgroep I stoffen en een drempelwaarde van 17% voor ADR klasse 6.1, verpakkingsgroep II stoffen. Bij overschrijding van deze hoeveelheden kan de bijdrage van onverbrande toxische producten niet worden verwaarloosd.

In de opslag wordt maximaal 950 ton aan gevaarlijke stoffen opgeslagen. De drempelwaarde van 2% voor ADR klasse 6.1, verpakkingsgroep I uit het Hari, tabel 78 bedraagt dus 19 ton. De drempelwaarde van 17% voor ADR klasse 6.1, verpakkingsgroep II uit het Hari, tabel 78 bedraagt dus 161,5 ton. Bij overschrijding van deze hoeveelheden kan de bijdrage van onverbrande toxische producten niet worden verwaarloosd.

Aangezien de BRZO-drempelwaarde van 5 ton voor ADR klasse 6.1, verpakkingsgroep I (zeer giftige stoffen) en de BRZO-drempelwaarde van 50 ton voor ADR klasse 6.1, verpakkingsgroep II niet wordt overschreden, kan worden geconcludeerd dat ook de drempelwaarden voor een relevante bijdrage van onverbrande toxische producten aan het berekende risico niet worden overschreden.

5.4 Overige parameters

De risicoberekening is uitgevoerd met Safeti-NL, versie 6.45, waarbij de uitgangspunten conform de Handleiding Risicoberekeningen Bevi, versie 3.2 zijn gehanteerd. Voor de ruwheidslengte is een waarde van 1 m gebruikt. De meteorologische gegevens van Valkenburg zijn gebruikt.

5.5 Plaatsgebonden risico

Uit de berekening met het Safeti-rekenprogramma volgt geen plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar. Op basis van het Revi, tabel 3 dient voor een opslag van 950 m^2 voorzien van een hi-ex blusinstallatie een afstand van 20 meter aangehouden te worden tot al dan niet geprojecteerde kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten, waarbij wordt voldaan aan de grenswaarde 10^{-6} per jaar en de richtwaarde 10^{-6} per jaar.

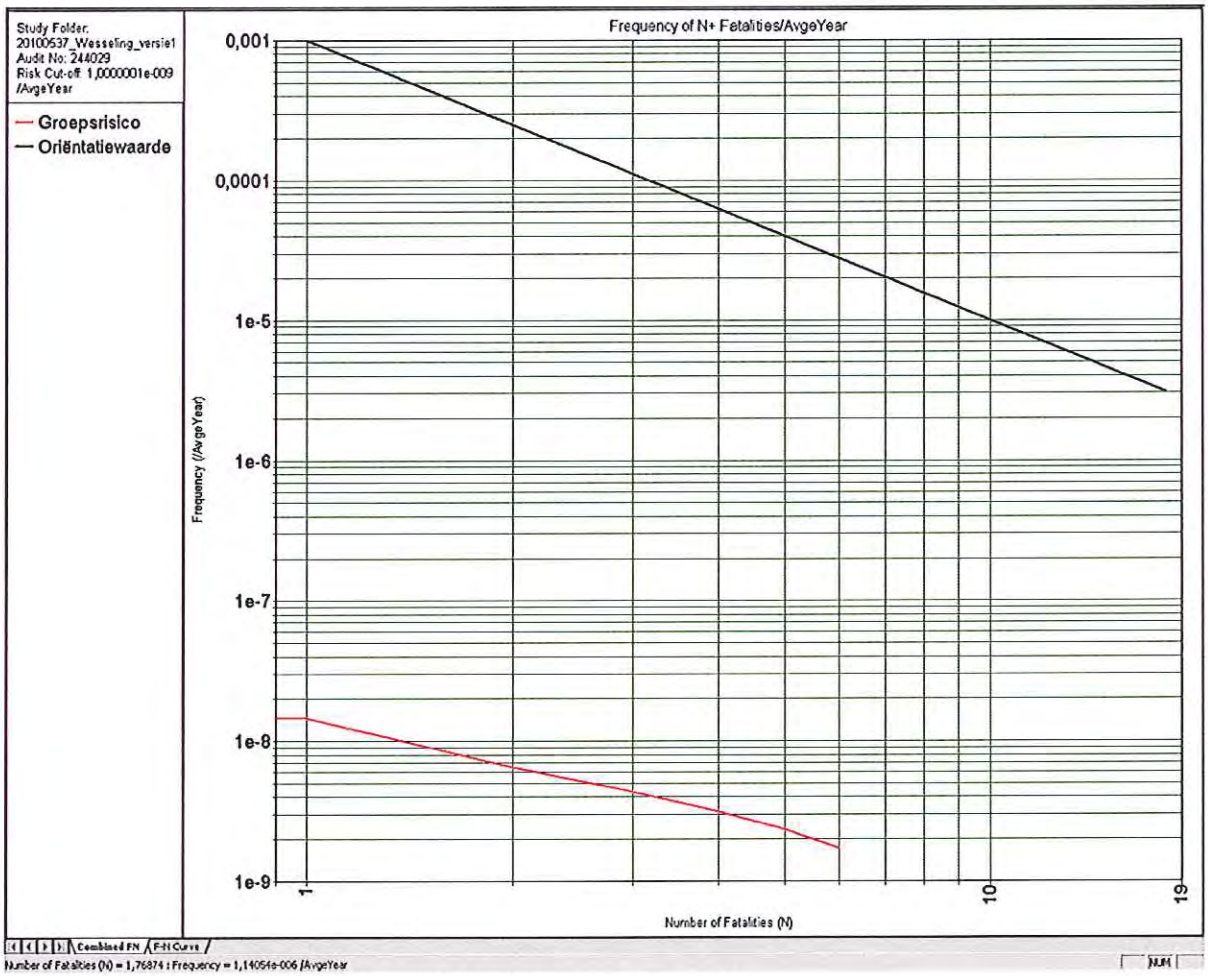
Deze 20 meter dient aangehouden te worden met het oog op de bereikbaarheid van de opslagvoorziening bij brand en het voorkomen van brandoverslag.

Het dichtstbijzijnde kwetsbare object, een woning, ligt op 45 meter. Het dichtstbijzijnde beperkt kwetsbare object, het bedrijfspand aan de Anton Philipsweg 3, ligt op 3 meter. Daarmee wordt wel voldaan aan de PR grenswaarden voor kwetsbare objecten, maar niet aan de PR-richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Het bevoegd gezag moet motiveren waarom afgeweken wordt van de in het Bevi gestelde richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Als motivatie kan volstaan dat reeds (langdurig) sprake is van genoemde situatie.

5.6 Groepsrisico

Voor de berekening van het groepsrisico is binnen de 1%-letaliteitscontour de aanwezige populatie op basis van het Populatiebestand Groepsrisicoberekeningen van het Ministerie van VROM bepaald en in het Safeti-model ingevoerd. De 1%-letaliteitsgrens bedraagt circa 1.000 meter en treedt op bij weerklasse F1,5 bij een brand van 900 m^2 bij oneindig ventilatievoud.

In figuur 5.1 is het berekende groepsrisico weergegeven.



Figuur 5.1: Groepsrisico op basis van 2% stikstof, 10% chloor en 10% zwavel

Uit figuur 5.1 blijkt dat geen sprake is van een relevant groepsrisico. Er is sprake van minder dan tien dodelijke slachtoffers ten gevolge van het ongewenst vrijkomen van gevaarlijke stoffen.

De realisatie van kantoren op een locatie aan de Warmonderweg heeft geen invloed op de hoogte van het groepsrisico. Het 'huidige' groepsrisico is gelijk aan het 'toekomstige' groepsrisico.

6 Conclusies en aanbevelingen

Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs BV heeft in opdracht van de gemeente Teylingen een onderzoek naar de externe veiligheid voor het bestemmingsplan bedrijventerreinen uitgevoerd. Voor de bestaande bedrijventerreinen binnen de gemeente Teylingen wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan is overwegend conserverend van aard met uitzondering van een te ontwikkelen kantorenlocatie aan de Warmonderweg.

In dit onderzoek zijn alleen de volgende risicobronnen beschouwd
- transport van gevaarlijke stoffen over de A44;
- transport van gevaarlijke stoffen over de N208;
- opslag van gevaarlijke stoffen binnen de inrichting van Wesseling Transport B.V.

Overige risicobronnen zijn reeds in andere beschikbare rapporten behandeld.

Uit het Basisnet Weg en de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen volgt dat voor de A44 ter hoogte van de gemeente Teylingen geen sprake is van een veiligheidszone of een plasbrandaandachtsgebied.

Het maximale groepsrisico ten gevolge van het transport van gevaarlijke stoffen over de A44 ligt zowel op basis van de telcijfers 2006 als op basis van prognosecijfers 2020 op 26,6% van de oriëntatiewaarde. Uitgaande van de maximale gebruiksruimte voor stofcategorie GF3, zoals vastgesteld in het Basisnet en Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, bedraagt het groepsrisico ruim 81% van de oriëntatiewaarde. De te ontwikkelen kantorenlocatie aan de Warmonderweg heeft geen invloed op de hoogte van het groepsrisico.

Het maximale groepsrisico ten gevolge van het transport van gevaarlijke stoffen over de N208 ligt in alle gevallen ruim onder 10% van de oriëntatiewaarde.

De Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen schrijft voor dat het groepsrisico verantwoord moet worden voor elke overschrijding van de oriëntatiewaarde of voor elke toename. Daarnaast stelt de Circulaire dat wanneer in het verleden een andere interpretatie van de risicobenadering is aangehouden, dan op grond van de circulaire wordt aanbevolen of wanneer de risicobenadering helemaal niet is toegepast, alles wat redelijkerwijs mogelijk is gedaan dient te worden om de ontstane situatie alsnog met de circulaire in overeenstemming te brengen. Gezien voornoemde en in het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt aanbevolen een groepsrisicoverantwoording op te stellen.

Voor de inrichting van Wesseling Transport BV moet op basis van het Revi een afstand van 20 meter aangehouden te worden tot al dan niet geprojecteerde kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten, waarbij wordt voldaan aan de grenswaarde 10^{-6} per jaar, onderscheidenlijk de richtwaarde 10^{-6} per jaar. Uit een berekening met Safeti-nl volgt geen plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar.

Deze 20 meter dient aangehouden te worden met het oog op de bereikbaarheid van de opslagvoorziening bij brand en het voorkomen van brandoverslag. Binnen deze 20 meter bevindt zich het beperkt kwetsbare object "bedrijfsgebouw Anton Philipsweg 3".

Het bevoegd gezag moet motiveren waarom wordt afgeweken van de in het Bevi gestelde richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Als motivatie kan volstaan dat reeds (langdurig) sprake is van genoemde situatie.

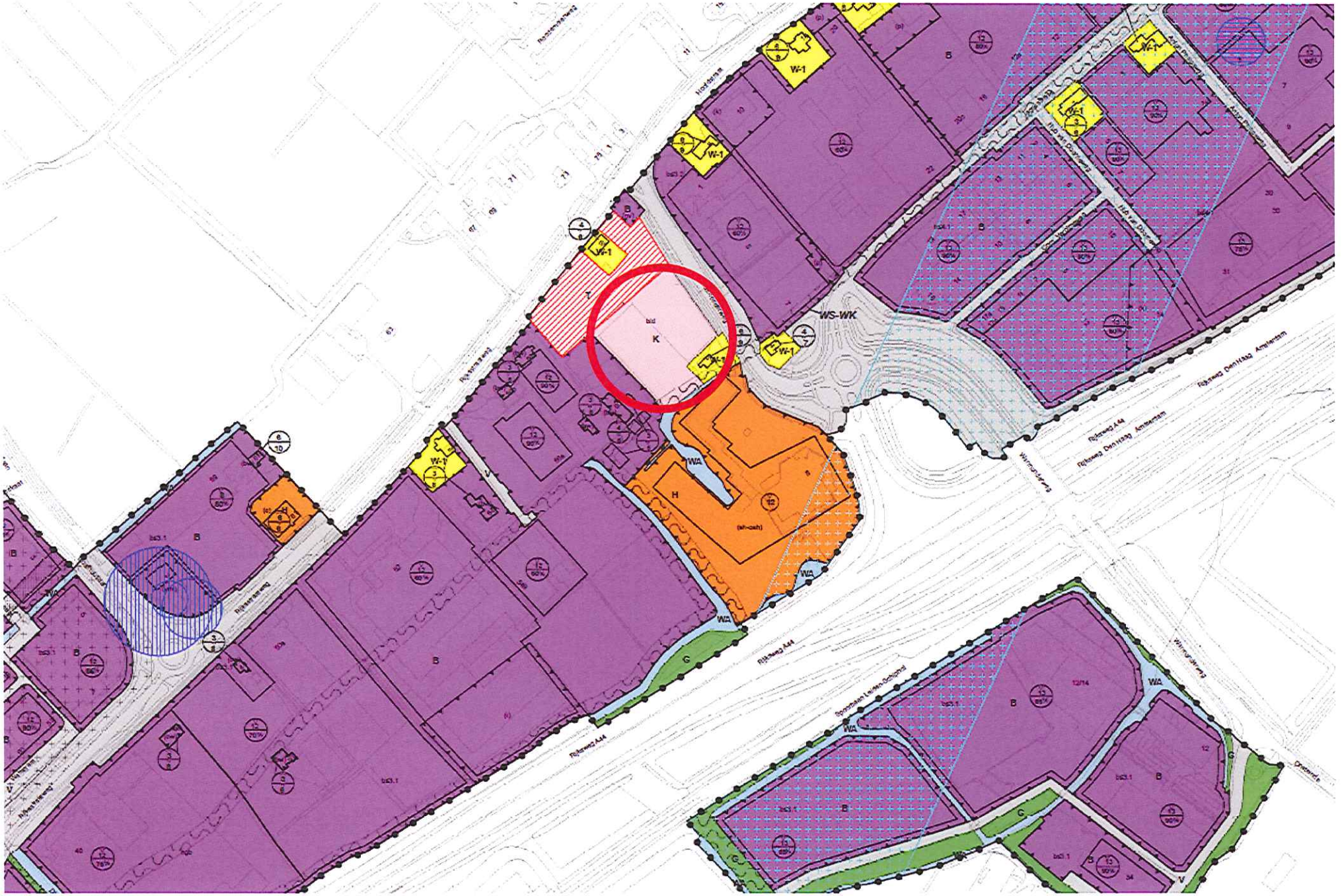
Ten gevolge van de inrichting van Wesseling wordt geen relevant groepsrisico berekend. De te ontwikkelen kantorenlocatie aan de Warmonderweg heeft geen invloed op de hoogte van het groepsrisico.

Conform artikel 5 van het Bevi moeten de grens- en richtwaarden in acht genomen worden bij het vaststellen van een bestemmingsplan indien het bestemmingsplan de bouw of vestiging van (beperkt) kwetsbare objecten toetstaat, ongeacht of die bouw of vestiging al is gerealiseerd of niet. Is dit het geval dan geldt ook de verantwoording groepsrisico (artikel 13 verwijst naar artikel 5). Geadviseerd wordt een (zeer beperkte) groepsrisicoverantwoording op te stellen.

Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs BV

Mevrouw C.A. Land,
Senior Projectleider

Bijlage I Nieuwbouwlocatie Warmonderweg


W-1
WS-WK
K
WA
H
G
B
V
Rijksweg A44
Rijksweg Den Haag - Amsterdam
Rijksweg
Hofdreef
Wilma Jeanplein
Spoorbaan Leiden-Schiphol

Bijlage II In- en uitvoergegevens RBM II voor de A44

Rapportage

ΞV Bestemmingsplan Bedrijventerreinen gemeente Teylir

Versie: 1.3.0 Build: 247
Releasedatum: 30-10-2008
Datum: 29-4-2010, tijd: 15:55:29

1 Projectgegevens

1.1 Samenvatting

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Projectnaam	EV Bestemmingsplan Bedrijventerreinen gemeente Teylingen	
Omschrijving	EV Bestemmingsplan Bedrijventerreinen gemeente Teylingen	
Modaliteit	Weg	
Weerfile	Valkenburg	
Totale lengte van de route	6192	m
Berekend	Plaatsgebonden- en groepsrisico's	

Gemiddelde afstand tot de contouren

Contour	Afstand
1/j	m
10-5	Niet aanwezig
10-6	Niet aanwezig
10-7	20
10-8	106

Oppervlak onder de contouren

Contour	Oppervlak
1/j	m†
10-5	Niet aanwezig
10-6	Niet aanwezig
10-7	244012
10-8	1341621

1.2 Versies

Onderdeel	Versie	Datum
RBM_II.exe	1.3.0 Build: 247	30/10/2008
Parameters	1.2.3	30/10/2008
Weer	1.0	20-3-2008
Scenariobestand	1.0	20-3-2008
Stoffenbestand	v2.0	20-3-2008
Helpbestand	2.2	20-3-2008
Systeemdatum	-	29-4-2010

1.3 Werkgebied

Punt	X-waarde	Y-Waarde
Linksonder	92000	467000

Rechtsboven	99000	474000

1.4 Algemene gegegevens

Eigenschap	Waarde
Projectnaam	EV Bestemmingsplan Bedrijventerreinen gemeente Teylingen
Omschrijving	Huidige situatie, telcijfers 2006/2007
Extra informatie	Geen informatie
Projectcode	20100537
Datum afronding	Niet ingevuld
Uitgevoerd door	
Analist	D.E. Zandijk
Telefoon	010-4257444
E-mail	d.zandijk@chri.nl
Bedrijf	Cauberg-Huygen R.I. B.V.
Postadres	Postbus 9222
Postcode	3007AE
Plaats	Rotterdam
In opdracht van	
Naam	de heer G. Wanders
Telefoon	Niet ingevuld
E-mail	Niet ingevuld
Organisatie contactpersoon	Gemeente Teylingen
Postadres	Postbus 149
Postcode	Niet ingevuld
Plaats	2215ZJ
check	Voorhout

1.4.1 Weer: Valkenburg

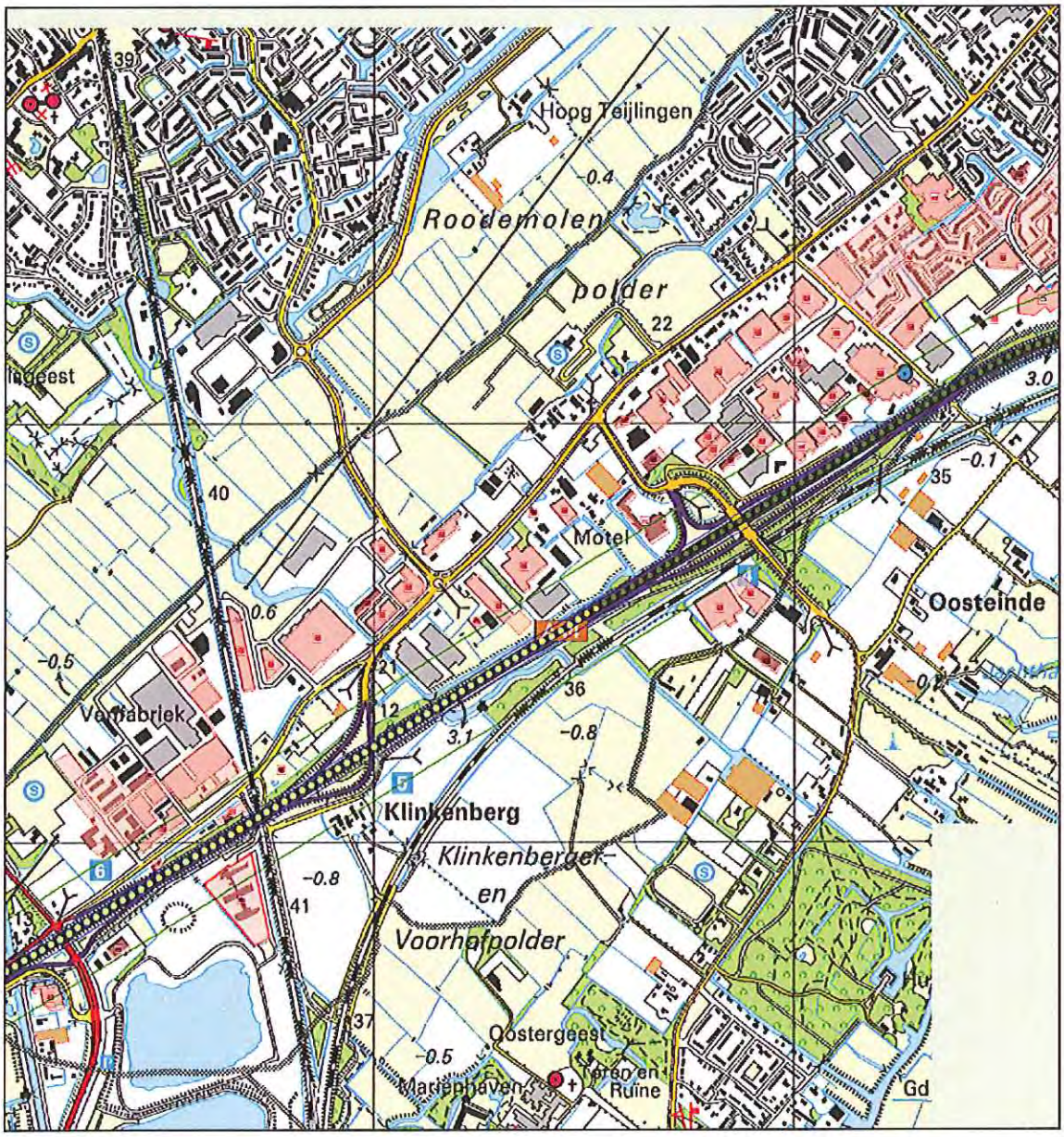
Eigenschap	Waarde	Eenheid
Weerstation	Valkenburg	
Specificaties	CPR 18E pag. 4.36	
Aantal windrichtingen	12	
Aantal weersklassen	6	
Begin van de dag (hh:mm)	08:00	
Begin van de nacht (hh:mm)	18:30	
Meteo gegevens		
Meteo gegevens		

Stabiliteit		B	D	D	D	E	F
Windsnelh.	m/s	3,0	1,5	5,0	9,0	5,0	1,5
6:0	o/o	1,900	0,700	2,400	4,300	0,000	0,000
0:1	o/o	1,300	0,700	1,600	1,600	0,000	0,000
1:1	o/o	1,900	0,800	2,000	2,900	0,000	0,000
1:2	o/o	1,900	0,700	1,800	2,000	0,000	0,000
2:2	o/o	1,200	0,500	1,300	1,400	0,000	0,000
2:3	o/o	1,400	0,800	1,800	1,600	0,000	0,000
3:3	o/o	1,300	1,000	2,100	2,400	0,000	0,000
3:4	o/o	0,800	0,900	2,700	5,200	0,000	0,000
4:4	o/o	1,000	0,800	3,000	9,900	0,000	0,000
4:5	o/o	2,100	1,000	3,900	6,800	0,000	0,000
5:5	o/o	1,700	0,800	2,400	4,000	0,000	0,000
5:6	o/o	1,600	0,700	2,100	3,500	0,000	0,000

Meteo gegevens

Stabiliteit		B	D	D	D	E	F
Windsnelh.	m/s	3,0	1,5	5,0	9,0	5,0	1,5
6:0	o/o	0,000	0,700	1,400	1,600	0,500	1,600
0:1	o/o	0,000	1,300	1,900	1,100	1,100	3,400
1:1	o/o	0,000	1,200	2,100	1,900	1,300	2,700
1:2	o/o	0,000	0,900	1,800	1,700	1,000	2,000
2:2	o/o	0,000	0,600	1,100	0,900	0,400	0,900
2:3	o/o	0,000	1,400	2,000	1,300	0,800	2,700
3:3	o/o	0,000	1,700	2,300	2,300	0,700	3,300
3:4	o/o	0,000	1,300	2,900	5,100	0,700	2,200
4:4	o/o	0,000	1,000	2,700	6,600	0,600	1,600
4:5	o/o	0,000	1,000	2,300	4,500	0,600	1,200
5:5	o/o	0,000	0,600	1,500	3,200	0,300	0,900
5:6	o/o	0,000	0,600	1,400	2,500	0,400	0,900

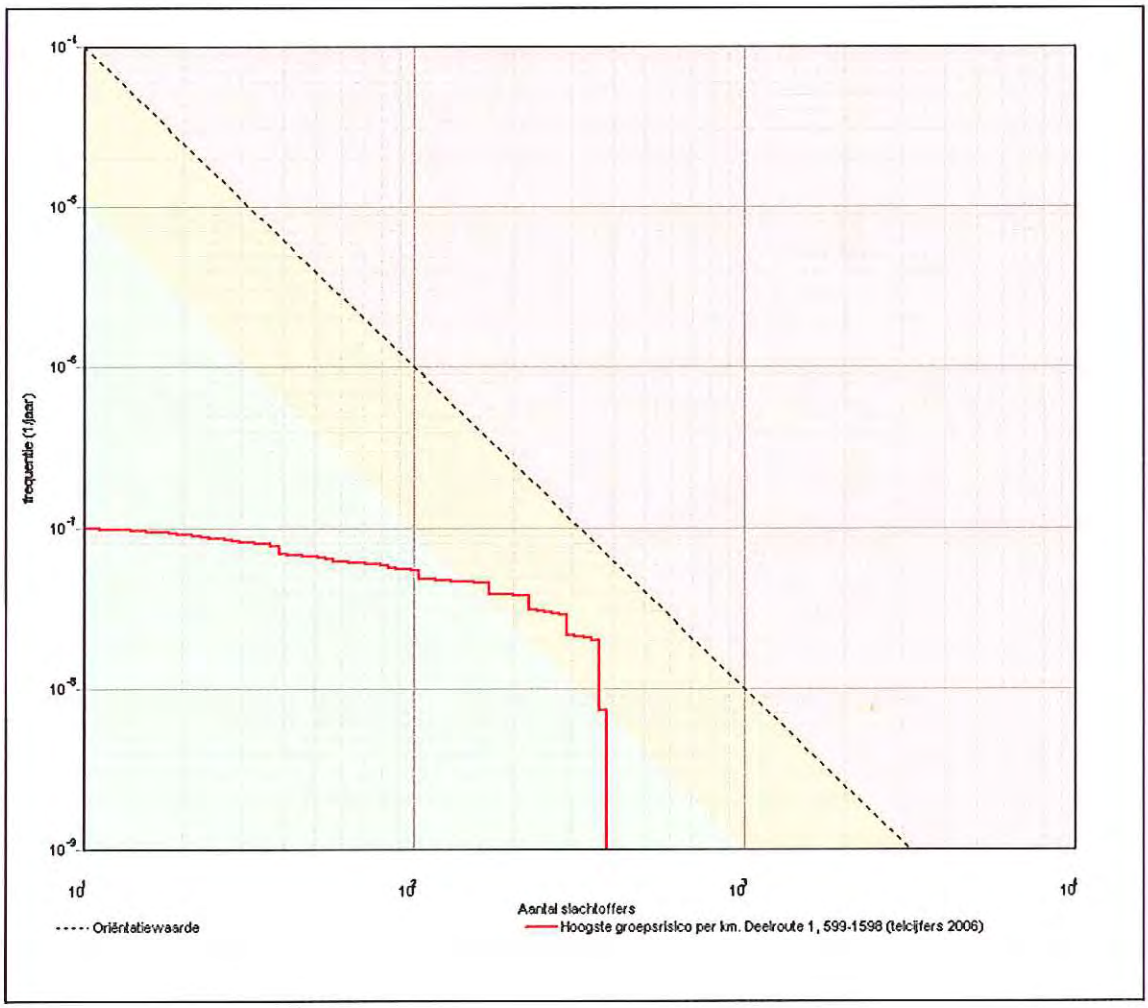
2 Situatie plot + PR-contouren



Figuur 1

3 Groepsrisico's

3.1 Groepsrisicocurve



3.1.1 Kenmerken van het berekende groepsrisico

Eigenschap	Waarde
Naam GR-curve	Groepsrisico van de totale route.
Normwaarde (N:F)	0,00281 (362 : 2,1E-008)
Max. N (N:F)	502 (502 : 1,0E-009)
Max. F (N:F)	3,7E-007 (11 : 3,7E-007)
Naam GR-curve	Hoogste groepsrisico per km. Deelroute 1, 599-1598
Normwaarde (N:F)	0,00266 (362 : 2,0E-008)
Max. N (N:F)	383 (383 : 7,3E-009)
Max. F (N:F)	1,0E-007 (11 : 1,0E-007)

4 Route en transportgegevens

4.1 Wegroute: A44

Eigenschap	Waarde	Unit
Omschrijving	A44: huidige situatie - telcijfers 2006/2007	
Type wegtraject	Snelweg	
Breedte	18	m
Frequentie (1/vtg.km)	8,300E-008	
Beginpunt is eindpunt voorgaand traject	Niet waar	
Coordinaten		
X (rdm)	Y (rdm)	
m	m	
92492,60	468321,17	
92625,35	468394,76	
92786,96	468494,33	
92984,64	468615,54	
93139,04	468707,88	
93250,15	468774,26	
93411,76	468872,38	
93605,12	468990,70	
93753,74	469083,05	
93978,84	469220,14	
94146,23	469324,03	
94310,72	469427,92	
94574,78	469589,53	
94786,90	469719,40	
94938,41	469811,75	
95062,50	469886,78	
95188,04	469966,14	
95312,14	470042,62	
95392,94	470091,68	
95452,10	470126,31	
95496,84	470149,40	
95525,69	470163,83	
95548,78	470175,37	
95579,08	470186,92	
95610,83	470198,46	
95662,78	470214,33	
95794,08	470254,74	
95895,09	470286,48	
96020,63	470326,88	
96190,90	470377,39	
96353,95	470427,89	
96521,34	470479,84	
96743,55	470546,21	
96935,46	470608,26	
97121,61	470665,98	
97229,83	470699,17	
97355,37	470738,13	
97433,29	470761,21	
97491,00	470779,97	
97531,41	470791,52	
97561,71	470804,50	
97599,23	470820,38	
97654,06	470842,02	
97714,66	470873,77	
97817,11	470931,48	
97913,79	470984,87	

98011,91	471038,26
Transport van voorgaand traject	Niet waar

Transport

Stof	Aantal transp. 1/jaar	Transp. middel	Transp. overdag o/o	Transp. werkweek o/o
LF1 (brandbare vloeistoffen)	1560	Tankwagen (brandb. vloeistof)	70	100
LF2 (zeer brandbare vloeistoffen)	1675	Tankwagen (brandb. vloeistof)	70	100
GF3 (licht ontvlambare gassen)	985	Tankwagen (brandb. gas)	70	100

5 Standaard bebouwing

5.1 Vak1

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Vak1	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Type bebouwing	Woonbebouwing	
Co□rdinaten		
X (rdm) m	Y (rdm) m	
96478,33	470594,86	
96687,83	470814,77	
96760,69	470886,34	
96850,48	470803,06	
96824,45	470769,23	
96591,53	470585,76	
96488,74	470521,99	
96228,49	470420,50	
96201,17	470453,03	
96375,53	470548,02	
96391,15	470512,89	
96437,99	470525,90	
Aantal mensen		--
Dag	222	
Nacht	346	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,07	
Nacht	0,01	
Oppervlak	58197,5	m†

5.2 vak2

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	vak2	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Type bebouwing	Woonbebouwing	
Co□rdinaten		
X (rdm)	Y (rdm)	
m	m	
96642,28	471017,76	
96759,39	470899,35	
96629,27	470778,34	
96590,23	470736,70	
96495,24	470822,58	
96419,77	470757,52	
96352,11	470817,37	
96562,91	471009,95	
Aantal mensen		--
Dag	363	
Nacht	565	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,07	
Nacht	0,01	
Oppervlak	59642,6	m†

5.3 vak2a

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	vak2a	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Type bebouwing	Woonbebouwing	
Co□rdinaten		
X (rdm)	Y (rdm)	
m	m	
96492,64	470809,57	
96585,03	470731,49	
96519,97	470676,84	
96478,33	470709,37	
96443,19	470753,61	
Aantal mensen		--
Dag	222	
Nacht	345	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,07	
Nacht	0,01	
Oppervlak	9459,86	m†

5.4 vak3

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	vak3	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Type bebouwing	Woonbebouwing	
Co□rdinaten		
X (rdm)	Y (rdm)	
m	m	
96277,94	470689,85	
96363,82	470780,94	
96501,75	470637,80	
96454,91	470601,37	
96369,58	470561,78	
96268,83	470505,08	
96250,61	470562,33	
96214,18	470635,20	
Aantal mensen		--
Dag	218	
Nacht	339	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,07	
Nacht	0,01	
Oppervlak	39314,4	m†

5.5 vak4

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	vak4	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Type bebouwing	Woonbebouwing	
Co□rdinaten		
X (rdm)	Y (rdm)	
m	m	
96361,22	470787,45	
96205,07	470643,01	
96145,21	470710,67	
96103,57	470765,32	
96113,98	470814,77	
96099,67	470852,51	
96190,76	470954,00	
Aantal mensen		--
Dag	270	
Nacht	421	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,07	
Nacht	0,01	
Oppervlak	44066,1	m†

5.6 vak5

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	vak5	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Type bebouwing	Woonbebouwing	
Co□rdinaten		
X (rdm)	Y (rdm)	
m	m	
96221,99	470594,86	
96257,12	470497,27	
96223,29	470481,66	
96180,35	470583,15	
96136,11	470648,21	
96145,21	470662,53	
96162,13	470674,24	
96198,56	470631,30	
Aantal mensen		--
Dag	23	
Nacht	36	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,07	
Nacht	0,01	
Oppervlak	7943,6	m†

5.7 vak6

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	vak6	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Type bebouwing	Woonbebouwing	
Co□rdinaten		
X (rdm)	Y (rdm)	
m	m	
96087,96	470765,32	
96153,02	470684,65	
96115,29	470645,61	
96147,82	470600,07	
96071,60	470537,06	
95994,27	470508,98	
95964,34	470536,31	
95862,85	470652,12	
95948,73	470719,78	
96022,90	470744,50	
Aantal mensen		--
Dag	192	
Nacht	298	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,07	
Nacht	0,01	

Oppervlak	44929,6	m†

5.8 vak7

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	vak7	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Type bebouwing	Woonbebouwing	
Co□rdinaten		
X (rdm)	Y (rdm)	
m	m	
95805,47	470577,40	
95857,33	470639,18	
96055,64	470403,50	
95934,37	470353,93	
95859,62	470422,57	
95835,98	470403,50	
95782,58	470439,35	
95744,45	470408,08	
95716,99	470463,76	
Aantal mensen		--
Dag	290	
Nacht	451	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,07	
Nacht	0,01	
Oppervlak	45651,5	m†

5.9 vak8

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	vak8	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Type bebouwing	Woonbebouwing	
Co□rdinaten		
X (rdm)	Y (rdm)	
m	m	
95705,55	470741,39	
95836,74	470655,96	
95703,26	470479,77	
95705,55	470401,98	
95657,50	470402,74	
95585,04	470364,60	
95523,26	470440,88	
95527,07	470502,66	
95608,68	470598,76	
Aantal mensen		--
Dag	476	
Nacht	740	
Fractie buitenshuis		--

Dag	0,07	
Nacht	0,01	
Oppervlak	56503,9	m†

5.10 vak9

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	vak9	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Type bebouwing	Woonbebouwing	
Co□rdinaten		
X (rdm)	Y (rdm)	
m	m	
95477,50	470581,22	
95532,41	470532,40	
95510,29	470498,84	
95492,75	470452,32	
95433,26	470400,45	
95416,90	470374,10	
95199,10	470215,11	
95038,17	470363,84	
95245,63	470524,01	
95310,46	470443,93	
95365,38	470469,10	
95432,50	470524,01	
Aantal mensen		--
Dag	447	
Nacht	696	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,07	
Nacht	0,01	
Oppervlak	75117,4	m†

5.11 2 woningen

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	2 woningen	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Type bebouwing	Woonbebouwing	
Co□rdinaten		
X (rdm)	Y (rdm)	
m	m	
93490,92	468967,14	
93496,39	468954,84	
93477,94	468938,44	
93466,32	468948,00	
Aantal mensen		--
Dag	4,8	
Nacht	2,4	

Fractie buitenshuis		--
Dag	0,07	
Nacht	0,01	
Oppervlak	387,186	m†

6 Bedrijven dagdienst

6.1 Bedrijven dagdienst

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst	
Omschrijving	2467995#1p0	
Type bebouwing	Bedrijven (dagdienst)	
Co□rdinaten		
X (rdm)	Y (rdm)	
m	m	
93552,76	469055,07	
93448,08	468978,65	
93440,38	468971,58	
93432,03	468978,01	
93445,52	468989,56	
93435,88	468998,56	
93501,38	469050,57	
93497,53	469059,56	
93510,37	469069,19	
93502,67	469080,11	
93521,93	469094,88	
Aantal mensen		1/ha
Dag	101,9	
Nacht	55082992	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	55073632	
Oppervlak	4120,99	m†

6.2 Bedrijven dagdienst<1>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<1>	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Type bebouwing	Bedrijven (dagdienst)	
Co□rdinaten		
X (rdm)	Y (rdm)	
m	m	
93682,47	469101,30	
93696,60	469082,04	
93688,89	469076,90	
93682,47	469082,68	
93634,95	469051,85	
93625,96	469060,84	

Aantal mensen		1/ha
Dag	3443	
Nacht	55083952	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	55083872	
Oppervlak	1048,65	m†

6.3 Bedrijven dagdienst<2>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<2>	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Type bebouwing	Bedrijven (dagdienst)	
Co□rdinaten		
X (rdm)	Y (rdm)	
m	m	
93782,65	469185,42	
93787,79	469173,22	
93776,87	469169,37	
93771,73	469177,72	
Aantal mensen		1/ha
Dag	84,59	
Nacht	55084352	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	55084272	
Oppervlak	141,854	m†

6.4 Bedrijven dagdienst<3>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<3>	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Type bebouwing	Bedrijven (dagdienst)	
Co□rdinaten		
X (rdm)	Y (rdm)	
m	m	
93679,26	469546,96	
93714,58	469369,08	
93686,97	469363,94	
93649,08	469563,01	
93658,71	469563,01	
Aantal mensen		1/ha
Dag	22,54	
Nacht	55084752	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	

Nacht	55084672	
Oppervlak	5323,86	m†

6.5 Bedrijven dagdienst<4>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<4>	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Type bebouwing	Bedrijven (dagdienst)	
Co□rdinaten		
X (rdm)	Y (rdm)	
m	m	
93746,05	469465,40	
93783,93	469425,59	
93751,83	469391,56	
93742,84	469390,27	
93728,71	469464,12	
Aantal mensen		1/ha
Dag	88,15	
Nacht	55085152	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	55085072	
Oppervlak	2268,84	m†

6.6 Bedrijven dagdienst<5>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<5>	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Type bebouwing	Bedrijven (dagdienst)	
Co□rdinaten		
X (rdm)	Y (rdm)	
m	m	
93873,19	469580,35	
93954,11	469500,08	
93852,64	469404,40	
93777,51	469478,89	
Aantal mensen		1/ha
Dag	190,6	
Nacht	55085392	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	55086112	
Oppervlak	15318,2	m†

6.7 Bedrijven dagdienst<6>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<6>	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Type bebouwing	Bedrijven (dagdienst)	
Co□rdinaten		
X (rdm)	Y (rdm)	
m	m	
94006,12	469607,32	
94017,68	469593,84	
93960,53	469541,82	
93950,89	469554,66	
Aantal mensen		1/ha
Dag	154,5	
Nacht	55085792	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	55086512	
Oppervlak	1294,21	m†

6.8 Bedrijven dagdienst<7>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<7>	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Type bebouwing	Bedrijven (dagdienst)	
Co□rdinaten		
X (rdm)	Y (rdm)	
m	m	
94033,73	469582,92	
94058,13	469557,87	
94000,98	469507,14	
93990,07	469518,70	
93978,51	469531,55	
Aantal mensen		1/ha
Dag	282	
Nacht	55086192	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	55086912	
Oppervlak	2589,05	m†

6.9 Bedrijven dagdienst<8>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<8>	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Type bebouwing	Bedrijven (dagdienst)	
Co□rdinaten		
X (rdm)	Y (rdm)	
m	m	
94079,97	469662,55	
94118,50	469625,30	
94121,71	469606,68	
94076,12	469565,58	
94057,49	469579,07	
94038,87	469604,11	
94072,90	469632,37	
94059,42	469649,70	
Aantal mensen		1/ha
Dag	63,25	
Nacht	55086592	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	55087312	
Oppervlak	4268,82	m†

6.10 Bedrijven dagdienst<9>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<9>	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Type bebouwing	Bedrijven (dagdienst)	
Co□rdinaten		
X (rdm)	Y (rdm)	
m	m	
94246,93	469541,18	
94257,20	469530,26	
94243,08	469519,35	
94236,01	469531,55	
Aantal mensen		1/ha
Dag	342,2	
Nacht	55086992	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	55087712	
Oppervlak	233,812	m†

6.11 Bedrijven dagdienst<10>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<10>	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Type bebouwing	Bedrijven (dagdienst)	
Co□rdinaten		
X (rdm)	Y (rdm)	
m	m	
94246,93	469647,78	
94253,35	469640,71	
94247,57	469634,93	
94334,26	469547,60	
94345,82	469559,16	
94375,36	469528,34	
94345,82	469498,80	
94317,57	469529,62	
94305,05	469528,39	
94218,67	469620,81	
Aantal mensen		1/ha
Dag	22,81	
Nacht	55087392	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	55088112	
Oppervlak	6136,78	m†

6.12 Bedrijven dagdienst<11>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<11>	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Type bebouwing	Bedrijven (dagdienst)	
Co□rdinaten		
X (rdm)	Y (rdm)	
m	m	
94338,12	469712,63	
94351,60	469697,22	
94373,43	469713,28	
94413,89	469666,40	
94365,09	469620,81	
94371,51	469609,89	
94358,02	469597,05	
94302,80	469662,55	
94322,70	469681,81	
94314,36	469692,73	
Aantal mensen		1/ha
Dag	28,05	
Nacht	55087792	
Fractie buitenshuis		--

Dag	0,05	
Nacht	55088512	
Oppervlak	6773,75	m†

6.13 Bedrijven dagdienst<12>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<12>	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Type bebouwing	Bedrijven (dagdienst)	
Co□rdinaten		
X (rdm)	Y (rdm)	
m	m	
94451,14	469827,58	
94485,81	469782,63	
94458,84	469760,80	
94419,03	469806,39	
Aantal mensen		1/ha
Dag	5,611	
Nacht	55088192	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	55088912	
Oppervlak	2138,54	m†

6.14 Bedrijven dagdienst<13>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<13>	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Type bebouwing	Bedrijven (dagdienst)	
Co□rdinaten		
X (rdm)	Y (rdm)	
m	m	
94379,21	469803,18	
94392,70	469784,56	
94382,42	469779,42	
94369,58	469797,40	
Aantal mensen		1/ha
Dag	118,1	
Nacht	55085472	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	55085552	
Oppervlak	254,018	m†

6.15 Bedrijven dagdienst<14>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<14>	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Type bebouwing	Bedrijven (dagdienst)	
Co□rdinaten		
X (rdm)	Y (rdm)	
m	m	
94834,50	469620,16	
94877,53	469555,95	
94855,05	469541,82	
94864,04	469530,26	
94844,78	469516,78	
94835,79	469526,41	
94802,40	469508,43	
94760,01	469573,93	
Aantal mensen		1/ha
Dag	247,6	
Nacht	55089072	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	55088992	
Oppervlak	7268,79	m†

6.16 Bedrijven dagdienst<15>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<15>	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Type bebouwing	Bedrijven (dagdienst)	
Co□rdinaten		
X (rdm)	Y (rdm)	
m	m	
94946,24	469582,92	
94913,49	469546,32	
94900,65	469556,59	
94898,72	469563,65	
94868,54	469587,41	
94844,78	469628,51	
94865,97	469643,28	
Aantal mensen		1/ha
Dag	18,95	
Nacht	55876912	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	55861472	
Oppervlak	4220,58	m†

6.17 Bedrijven dagdienst<16>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<16>	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Type bebouwing	Bedrijven (dagdienst)	
Co□rdinaten		
X (rdm)	Y (rdm)	
m	m	
94970,00	469426,87	
94955,23	469405,04	
94900,65	469444,85	
94913,49	469466,69	
Aantal mensen		1/ha
Dag	141,8	
Nacht	55861632	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	55861552	
Oppervlak	1762,46	m†

6.18 Bedrijven dagdienst<17>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<17>	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Type bebouwing	Bedrijven (dagdienst)	
Co□rdinaten		
X (rdm)	Y (rdm)	
m	m	
94865,33	469939,32	
94874,96	469927,12	
94829,37	469888,59	
94819,09	469900,15	
Aantal mensen		1/ha
Dag	85,82	
Nacht	55862032	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	55861952	
Oppervlak	932,156	m†

6.19 Bedrijven dagdienst<18>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<18>	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Type bebouwing	Bedrijven (dagdienst)	
Co□rdinaten		
X (rdm)	Y (rdm)	
m	m	
94826,80	469975,28	
94847,35	469954,73	
94798,54	469907,85	
94792,76	469912,35	
94781,85	469906,57	
94764,51	469924,55	
Aantal mensen		1/ha
Dag	245,3	
Nacht	55862432	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	55862352	
Oppervlak	2486,37	m†

6.20 Bedrijven dagdienst<19>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<19>	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Type bebouwing	Bedrijven (dagdienst)	
Co□rdinaten		
X (rdm)	Y (rdm)	
m	m	
94804,32	469999,68	
94821,66	469978,49	
94781,20	469941,89	
94764,51	469963,72	
Aantal mensen		1/ha
Dag	168,8	
Nacht	55862832	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	55862752	
Oppervlak	1480,81	m†

6.21 Bevolking

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bevolking	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Type bebouwing	Bedrijven (dagdienst)	
Co□rdinaten		
X (rdm)	Y (rdm)	
m	m	
94926,97	469988,76	
94953,30	469957,30	
94919,27	469930,33	
94891,66	469958,58	
Aantal mensen		1/ha
Dag	149,5	
Nacht	55863232	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,07	
Nacht	55863152	
Oppervlak	1806,17	m†

6.22 Bedrijven dagdienst<20>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<20>	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Type bebouwing	Bedrijven (dagdienst)	
Co□rdinaten		
X (rdm)	Y (rdm)	
m	m	
94677,18	469947,02	
94695,16	469925,19	
94650,85	469889,23	
94632,22	469911,06	
Aantal mensen		1/ha
Dag	245	
Nacht	55863632	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	55863552	
Oppervlak	1632,56	m†

6.23 Bedrijven dagdienst<21>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<21>	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Type bebouwing	Bedrijven (dagdienst)	
Co□rdinaten		
X (rdm)	Y (rdm)	
m	m	
95096,50	469997,75	
95111,92	469978,49	
95099,07	469966,29	
95090,08	469973,99	
95063,11	469947,66	
95028,44	469988,76	
95063,11	470014,45	
95084,95	469988,76	
Aantal mensen		1/ha
Dag	153,2	
Nacht	55864032	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	55863952	
Oppervlak	2611,52	m†

6.24 Bedrijven dagdienst<22>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<22>	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Type bebouwing	Bedrijven (dagdienst)	
Co□rdinaten		
X (rdm)	Y (rdm)	
m	m	
95118,98	470035,64	
95138,89	470009,31	
95117,70	469991,33	
95096,50	470018,30	
Aantal mensen		1/ha
Dag	423,4	
Nacht	55864432	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	55864352	
Oppervlak	944,733	m†

6.25 Bedrijven dagdienst<23>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<23>	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Type bebouwing	Bedrijven (dagdienst)	
Co□rdinaten		
X (rdm)	Y (rdm)	
m	m	
95106,14	470094,08	
95123,47	470070,96	
95081,09	470040,78	
95072,10	470048,48	
95066,32	470044,63	
95056,69	470055,55	
Aantal mensen		1/ha
Dag	248,6	
Nacht	55864832	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	55864752	
Oppervlak	1609,26	m†

6.26 Bedrijven dagdienst<24>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<24>	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Type bebouwing	Bedrijven (dagdienst)	
Co□rdinaten		
X (rdm)	Y (rdm)	
m	m	
95196,68	470060,68	
95182,55	470045,91	
95151,09	470077,38	
95153,66	470081,23	
95148,52	470085,73	
95159,44	470095,36	
Aantal mensen		1/ha
Dag	409,6	
Nacht	55865232	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	55865152	
Oppervlak	976,485	m†

6.27 Bedrijven dagdienst<25>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<25>	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Type bebouwing	Bedrijven (dagdienst)	
Co□rdinaten		
X (rdm)	Y (rdm)	
m	m	
95245,49	470113,34	
95273,74	470091,51	
95286,58	470104,99	
95298,78	470091,51	
95271,81	470067,11	
95263,47	470070,96	
95250,62	470058,12	
95238,42	470067,11	
95228,15	470054,26	
95211,45	470054,91	
95191,54	470069,67	
95196,68	470075,45	
95123,47	470142,88	
95160,72	470182,69	
95166,50	470177,56	
95175,49	470186,55	
95183,84	470179,48	
95190,90	470186,55	
95246,13	470140,95	
95249,34	470119,12	
Aantal mensen		1/ha
Dag	45,43	
Nacht	55865632	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	55865552	
Oppervlak	11227,1	m†

6.28 Bedrijven dagdienst<26>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<26>	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Type bebouwing	Bedrijven (dagdienst)	
Co□rdinaten		
X (rdm)	Y (rdm)	
m	m	
95100,36	470256,54	
95126,04	470235,99	
95137,60	470241,13	
95145,95	470225,72	
95098,43	470169,85	
95054,12	470208,38	

Aantal mensen		1/ha
Dag	162,4	
Nacht	55866032	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	55865952	
Oppervlak	4001,61	m†

6.29 Bedrijven dagdienst<27>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<27>	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Type bebouwing	Bedrijven (dagdienst)	
Co□rdinaten		
X (rdm)	Y (rdm)	
m	m	
95011,74	470183,98	
95039,35	470133,89	
95016,23	470117,84	
95001,46	470134,53	
94995,69	470129,40	
94976,42	470154,44	
Aantal mensen		1/ha
Dag	71,61	
Nacht	55866432	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	55866352	
Oppervlak	2094,82	m†

6.30 Bedrijven dagdienst<28>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<28>	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Type bebouwing	Bedrijven (dagdienst)	
Co□rdinaten		
X (rdm)	Y (rdm)	
m	m	
95011,74	470078,02	
95000,82	470069,67	
95013,67	470054,26	
95002,11	470048,48	
94991,83	470060,04	
94959,08	470031,15	
94968,07	470020,23	
94963,58	470014,45	
94957,16	470009,95	
94949,45	470015,73	

94937,89	470007,39	
94919,91	470028,58	
94925,05	470036,28	
94907,07	470058,76	
94932,75	470079,31	
94926,33	470088,94	
94917,34	470083,16	
94905,14	470093,43	
94938,53	470118,48	
94954,59	470099,86	
94970,64	470111,42	
94984,77	470094,72	
94991,83	470103,07	
Aantal mensen		1/ha
Dag	86,13	
Nacht	55866832	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	55866752	
Oppervlak	6501,79	m†

6.31 Bedrijven dagdienst<29>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<29>	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Type bebouwing	Bedrijven (dagdienst)	
Co□rdinaten		
X (rdm)	Y (rdm)	
m	m	
94614,24	470033,07	
94624,52	470020,23	
94589,20	469994,54	
94587,27	469999,04	
94575,71	469991,33	
94568,65	470004,17	
94587,92	470019,59	
94593,05	470017,66	
Aantal mensen		1/ha
Dag	556,3	
Nacht	55867232	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	55867152	
Oppervlak	952,774	m†

6.32 Bedrijven dagdienst<30>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<30>	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Type bebouwing	Bedrijven (dagdienst)	
Co□rdinaten		
X (rdm)	Y (rdm)	
m	m	
94751,02	470091,51	
94736,90	470078,67	
94709,93	470108,85	
94700,93	470101,14	
94727,26	470071,60	
94720,84	470065,18	
94727,26	470053,62	
94711,85	470045,27	
94683,60	470078,67	
94674,61	470072,24	
94692,59	470051,05	
94686,81	470042,06	
94711,21	470017,66	
94669,47	469981,06	
94625,80	470029,86	
94659,84	470063,25	
94653,42	470075,45	
94702,86	470116,55	
94688,73	470137,10	
94703,50	470149,30	
Aantal mensen		1/ha
Dag	100,8	
Nacht	55867632	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	55867552	
Oppervlak	7637,86	m†

6.33 Bedrijven dagdienst<31>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<31>	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Type bebouwing	Bedrijven (dagdienst)	
Co□rdinaten		
X (rdm)	Y (rdm)	
m	m	
94890,37	470143,52	
94900,00	470132,61	
94840,28	470083,16	
94797,90	470046,56	
94743,32	470111,42	
94790,84	470152,51	

94787,63	470159,58	
94850,56	470214,16	
94854,41	470208,38	
94840,28	470193,61	
94883,31	470141,60	
Aantal mensen		1/ha
Dag	41,56	
Nacht	55868032	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	55867952	
Oppervlak	11549,2	m†

6.34 Bedrijven dagdienst<32>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<32>	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Type bebouwing	Bedrijven (dagdienst)	
Co□rdinaten		
X (rdm)	Y (rdm)	
m	m	
94925,05	470266,18	
94965,50	470215,44	
94903,86	470164,07	
94860,83	470218,01	
Aantal mensen		1/ha
Dag	27,93	
Nacht	55868432	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	55868352	
Oppervlak	5370,87	m†

6.35 Bedrijven dagdienst<33>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<33>	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Type bebouwing	Bedrijven (dagdienst)	
Co□rdinaten		
X (rdm)	Y (rdm)	
m	m	
94987,34	470285,44	
95016,88	470248,84	
94972,57	470214,16	
94941,74	470252,05	
Aantal mensen		1/ha
Dag	14,81	

Nacht	55868832	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	55868752	
Oppervlak	2701,42	m†

6.36 Bedrijven dagdienst<34>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<34>	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Type bebouwing	Bedrijven (dagdienst)	
Co□rdinaten		
X (rdm)	Y (rdm)	
m	m	
95019,45	470345,80	
95082,38	470289,94	
95038,71	470246,91	
94983,48	470297,00	
94996,97	470309,20	
94990,55	470320,12	
Aantal mensen		1/ha
Dag	88,85	
Nacht	55869232	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	55869152	
Oppervlak	4952,32	m†

6.37 Bedrijven dagdienst<35>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<35>	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Type bebouwing	Bedrijven (dagdienst)	
Co□rdinaten		
X (rdm)	Y (rdm)	
m	m	
95300,71	470284,16	
95324,47	470246,27	
95301,99	470222,51	
95306,49	470217,37	
95263,47	470174,35	
95226,22	470212,23	
Aantal mensen		1/ha
Dag	40,95	
Nacht	55869632	
Fractie buitenshuis		--

Dag	0,05	
Nacht	55869552	
Oppervlak	4884,28	m†

6.38 Bedrijven dagdienst<36>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<36>	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Type bebouwing	Bedrijven (dagdienst)	
Co□rdinaten		
X (rdm)	Y (rdm)	
m	m	
95476,73	470252,48	
95482,84	470247,14	
95476,73	470243,33	
95472,16	470241,04	
95468,34	470246,38	
Aantal mensen		1/ha
Dag	4101	
Nacht	55870032	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	55869952	
Oppervlak	82,8981	m†

6.39 Bedrijven dagdienst<37>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<37>	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Type bebouwing	Bedrijven (dagdienst)	
Co□rdinaten		
X (rdm)	Y (rdm)	
m	m	
95546,66	470374,70	
95531,89	470373,42	
95531,89	470363,14	
95459,32	470368,28	
95458,04	470381,76	
95442,63	470384,97	
95501,71	470429,93	
Aantal mensen		1/ha
Dag	4034	
Nacht	55870432	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	55870352	

Oppervlak	3703,88	m†

6.40 Bedrijven dagdienst<38>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<38>	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Type bebouwing	Bedrijven (dagdienst)	
Co□rdinaten		
X (rdm)	Y (rdm)	
m	m	
95621,79	470332,96	
95633,99	470324,61	
95645,98	470305,37	
95653,85	470305,37	
95659,65	470280,50	
95648,88	470277,60	
95641,42	470290,45	
95633,99	470282,23	
95604,45	470262,96	
95594,18	470277,09	
95569,13	470255,90	
95531,89	470259,75	
95534,46	470299,57	
95553,72	470314,34	
95551,79	470319,47	
95559,50	470323,33	
95571,70	470308,56	
95590,32	470322,69	
95602,52	470313,05	
Aantal mensen		1/ha
Dag	42,61	
Nacht	55870832	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	55870752	
Oppervlak	5866,5	m†

6.41 Bedrijven dagdienst<39>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<39>	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Type bebouwing	Bedrijven (dagdienst)	
Co□rdinaten		
X (rdm)	Y (rdm)	
m	m	
95561,14	470606,63	
95550,43	470595,39	
95555,78	470590,03	
95547,22	470582,54	
95552,04	470575,04	
95545,61	470568,08	

95533,30	470561,66	
95507,60	470590,57	
95517,78	470603,42	
95527,41	470594,31	
95537,58	470606,09	
95540,79	470602,88	
95552,57	470615,73	
Aantal mensen		1/ha
Dag	1957	
Nacht	55871232	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	55871152	
Oppervlak	1374,76	m†

6.42 Bedrijven dagdienst<40>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<40>	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Type bebouwing	Bedrijven (dagdienst)	
Co□rdinaten		
X (rdm)	Y (rdm)	
m	m	
96180,77	470470,09	
96162,97	470452,95	
96162,97	470447,02	
96149,13	470447,68	
96149,79	470465,48	
96161,65	470466,14	
96159,68	470473,39	
96172,20	470479,32	
Aantal mensen		1/ha
Dag	608,1	
Nacht	55871632	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	55871552	
Oppervlak	526,206	m†

6.43 Bedrijven dagdienst<41>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<41>	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Type bebouwing	Bedrijven (dagdienst)	
Co□rdinaten		
X (rdm)	Y (rdm)	
m	m	

93257,95	468640,20	
93263,23	468613,17	
93250,04	468607,90	
93230,27	468606,58	
93209,83	468623,72	
93207,20	468649,43	
93188,08	468647,45	
93186,10	468662,61	
93220,38	468666,57	
93223,68	468659,98	
93244,77	468663,93	
Aantal mensen		1/ha
Dag	109,4	
Nacht	55872032	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	55871952	
Oppervlak	2833,52	m†

6.44 Bedrijven dagdienst<42>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<42>	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Type bebouwing	Bedrijven (dagdienst)	
Co□rdinaten		
X (rdm)	Y (rdm)	
m	m	
93072,72	468547,26	
93045,70	468532,10	
93044,38	468520,23	
93028,56	468518,25	
93038,45	468507,71	
93039,10	468459,58	
93014,06	468445,74	
92962,64	468532,10	
93000,87	468557,14	
93029,88	468550,55	
93060,20	468567,69	
Aantal mensen		1/ha
Dag	62,48	
Nacht	55872432	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	55872352	
Oppervlak	6242,13	m†

6.45 Bedrijven dagdienst<43>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<43>	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Type bebouwing	Bedrijven (dagdienst)	
Co□rdinaten		
X (rdm)	Y (rdm)	
m	m	
94193,83	469769,18	
94206,13	469755,86	
94125,17	469686,17	
94112,88	469700,52	
94126,20	469712,82	
94119,03	469722,04	
94201,52	469792,75	
94210,23	469782,50	
Aantal mensen		1/ha
Dag	97,99	
Nacht	55872832	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	55872752	
Oppervlak	3367,55	m†

6.46 Bedrijven dagdienst<44>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<44>	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Type bebouwing	Bedrijven (dagdienst)	
Co□rdinaten		
X (rdm)	Y (rdm)	
m	m	
94017,06	469731,26	
94050,37	469696,93	
94024,75	469671,83	
93988,37	469711,28	
94002,20	469727,16	
94006,30	469724,60	
Aantal mensen		1/ha
Dag	81,1	
Nacht	55873232	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	55873152	
Oppervlak	1849,57	m†

6.47 Bedrijven dagdienst<45>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<45>	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Type bebouwing	Bedrijven (dagdienst)	
Co□rdinaten		
X (rdm)	Y (rdm)	
m	m	
96533,68	470833,55	
96560,99	470805,83	
96536,89	470781,33	
96520,82	470797,40	
96525,64	470803,42	
96503,96	470825,11	
96512,79	470835,55	
96525,24	470826,32	
Aantal mensen		1/ha
Dag	1882	
Nacht	55873632	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	55873552	
Oppervlak	1461,51	m†

6.48 Bedrijven dagdienst<46>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<46>	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Type bebouwing	Bedrijven (dagdienst)	
Co□rdinaten		
X (rdm)	Y (rdm)	
m	m	
96428,18	470567,30	
96438,00	470546,08	
96427,23	470535,63	
96398,09	470530,24	
96388,90	470551,15	
Aantal mensen		1/ha
Dag	333,5	
Nacht	55874032	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	55873952	
Oppervlak	1109,38	m†

6.49 Bedrijven dagdienst<47>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<47>	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Type bebouwing	Bedrijven (dagdienst)	
Co□rdinaten		
X (rdm)	Y (rdm)	
m	m	
96294,34	470614,98	
96309,04	470592,04	
96295,52	470584,40	
96297,28	470573,81	
96288,46	470569,11	
96280,82	470577,34	
96275,52	470573,81	
96260,82	470592,63	
Aantal mensen		1/ha
Dag	26,46	
Nacht	55874432	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	55874352	
Oppervlak	1133,82	m†

6.50 Bedrijven dagdienst<48>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<48>	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Type bebouwing	Bedrijven (dagdienst)	
Co□rdinaten		
X (rdm)	Y (rdm)	
m	m	
96867,08	470902,52	
96885,90	470884,88	
96838,86	470839,61	
96807,69	470873,12	
96868,26	470930,75	
96881,78	470915,46	
Aantal mensen		1/ha
Dag	33,18	
Nacht	55874832	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	55874752	
Oppervlak	3315,18	m†

6.51 Bedrijven dagdienst<49>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<49>	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Type bebouwing	Bedrijven (dagdienst)	
Co□rdinaten		
X (rdm)	Y (rdm)	
m	m	
96837,09	470924,28	
96845,33	470915,46	
96810,04	470883,71	
96803,58	470891,94	
Aantal mensen		1/ha
Dag	113,4	
Nacht	55875232	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	55875152	
Oppervlak	528,873	m†

7 Bedrijven continue

7.1 Bedrijven continudienst

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven continudienst	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Type bebouwing	Bedrijven (continu dienst)	
Co□rdinaten		
X (rdm)	Y (rdm)	
m	m	
93401,11	468776,89	
93420,17	468753,49	
93384,64	468725,76	
93364,71	468750,02	
Aantal mensen		--
Dag	3	
Nacht	0	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	0,01	
Oppervlak	1389,37	m†

7.2 Bedrijven continudienst<1>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven continudienst<1>	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Type bebouwing	Bedrijven (continu dienst)	
Co□rdinaten		
X (rdm)	Y (rdm)	
m	m	
93653,29	468944,14	
93703,56	468976,21	
93750,35	468776,89	
93711,35	468759,55	
93594,36	468899,95	
Aantal mensen		--
Dag	120	
Nacht	120	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	0,01	
Oppervlak	16583,9	m†

7.3 Bedrijven continudienst<2>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven continudienst<2>	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Type bebouwing	Bedrijven (continu dienst)	
Co□rdinaten		
X (rdm)	Y (rdm)	
m	m	
93458,80	469177,63	
93486,14	469146,88	
93568,83	469221,37	
93618,04	469254,86	
93594,12	469310,90	
93488,87	469445,53	
93542,18	469480,38	
93637,86	469348,48	
93598,22	469315,00	
93622,82	469258,96	
93681,60	469176,26	
93559,27	469081,27	
93516,21	469126,37	
93505,96	469114,07	
93484,77	469099,04	
93469,05	469085,37	
93485,46	469062,13	
93382,94	468970,56	
93372,69	468983,54	
93350,14	468968,51	
93326,22	468988,33	

93301,62	469019,08	
93334,42	469047,10	
93277,70	469116,12	
93287,95	469123,64	
93294,10	469129,11	
93238,74	469198,82	
93274,28	469221,37	
93319,39	469165,33	
93354,24	469193,35	
93406,18	469133,89	
Aantal mensen		--
Dag	681	
Nacht	157	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	0,01	
Oppervlak	59930,1	m†

7.4 Bedrijven continudienst<3>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven continudienst<3>	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Type bebouwing	Bedrijven (continu dienst)	
Co□rdinaten		
X (rdm)	Y (rdm)	
m	m	
94623,34	469831,76	
94600,88	469806,31	
94614,85	469791,33	
94611,36	469786,84	
94636,81	469758,39	
94654,28	469761,88	
94656,28	469776,36	
94674,25	469785,84	
94690,22	469783,35	
94695,21	469774,86	
94687,23	469769,87	
94701,70	469743,41	
94657,78	469714,96	
94643,80	469734,43	
94647,30	469740,92	
94644,30	469746,41	
94632,82	469740,42	
94575,92	469804,81	
94610,36	469842,74	
Aantal mensen		--
Dag	33	
Nacht	177	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	0,01	

Oppervlak	4665,81	m†

7.5 Bedrijven continudienst<4>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven continudienst<4>	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Type bebouwing	Bedrijven (continu dienst)	
Co□rdinaten		
X (rdm)	Y (rdm)	
m	m	
95056,02	469943,22	
95042,67	469929,86	
95036,20	469937,62	
95022,85	469925,55	
95026,29	469917,80	
95012,08	469906,60	
94978,47	469948,39	
95023,28	469988,89	
Aantal mensen		--
Dag	94	
Nacht	22	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	0,01	
Oppervlak	3088,23	m†

7.6 Bedrijven continudienst<5>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven continudienst<5>	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Type bebouwing	Bedrijven (continu dienst)	
Co□rdinaten		
X (rdm)	Y (rdm)	
m	m	
95369,00	470521,78	
95393,02	470543,45	
95408,25	470523,53	
95344,98	470474,91	
95337,95	470481,94	
95331,50	470477,84	
95325,64	470481,35	
95315,10	470476,08	
95294,01	470500,69	
95306,31	470514,16	
95272,33	470554,00	
95257,10	470574,50	
95270,58	470584,46	
95291,08	470557,51	
95326,23	470585,63	
95340,29	470572,74	
95359,04	470586,22	

95380,71	470555,17	
95360,21	470534,66	
Aantal mensen		--
Dag	260	
Nacht	60	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	0,01	
Oppervlak	8672,7	m†

8 Evenementen werkweek

8.1 Evenementen werkweek

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Evenementen werkweek	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Type bebouwing	Evenementen (op werkdagen)	
Co□rdinaten		
X (rdm)	Y (rdm)	
m	m	
95634,37	470324,03	
95646,39	470306,20	
95654,68	470304,13	
95660,07	470280,50	
95648,88	470277,19	
95641,83	470288,79	
95635,61	470281,33	
95605,77	470263,51	
95594,58	470276,36	
95569,29	470256,46	
95532,08	470260,48	
95530,74	470299,57	
95552,71	470314,91	
95551,88	470319,88	
95559,34	470324,44	
95570,95	470309,52	
95591,26	470324,44	
95602,45	470313,66	
95623,18	470333,14	
Aantal mensen		1/ha
Dag	2466	
Nacht	2466	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,07	
Nacht	0,01	
Aantal evenementen	104,4	1/jaar
Tijdsduur van het evenement		uur
Dag	0	
Nacht	4	

Oppervlak	6083,6	m†

9 Evenementen weekend

9.1 Evenementen weekend

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Evenementen weekend	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Type bebouwing	Evenementen (in het weekend)	
Co□rdinaten		
X (rdm)	Y (rdm)	
m	m	
95654,68	470304,54	
95660,07	470280,09	
95648,88	470277,19	
95643,49	470287,55	
95636,44	470281,75	
95606,18	470263,92	
95594,99	470275,53	
95569,29	470256,05	
95532,40	470261,02	
95531,16	470299,15	
95552,71	470314,49	
95551,47	470319,05	
95559,34	470324,44	
95570,95	470309,52	
95592,09	470325,27	
95602,45	470313,66	
95623,18	470333,56	
95634,37	470324,44	
95646,39	470305,79	
Aantal mensen		1/ha
Dag	2460	
Nacht	2460	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,07	
Nacht	0,01	
Aantal evenementen	260,6	1/jaar
Tijdsduur van het evenement		uur
Dag	2	
Nacht	2	
Oppervlak	6097,89	m†

Bijlage III In- en uitvoergegevens RBM II voor de N208

Rapportage

ΞV Bestemmingsplan Bedrijventerreinen gemeente Teylir

Versie: 1.3.0 Build: 247
Releasedatum: 30-10-2008
Datum: 4-5-2010, tijd: 15:10:58

1 Projectgegevens

1.1 Samenvatting

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Projectnaam	EV Bestemmingsplan Bedrijventerreinen gemeente Teylingen	
Omschrijving	EV Bestemmingsplan Bedrijventerreinen gemeente Teylingen	
Modaliteit	Weg	
Weerfile	Valkenburg	
Totale lengte van de route	2456	m
Berekend	Plaatsgebonden- en groepsrisico's	

Gemiddelde afstand tot de contouren

Contour 1/j	Afstand m
10-5	Niet aanwezig
10-6	Niet aanwezig
10-7	Niet aanwezig
10-8	22

Oppervlak onder de contouren

Contour 1/j	Oppervlak m†
10-5	Niet aanwezig
10-6	Niet aanwezig
10-7	Niet aanwezig
10-8	107323

1.2 Versies

Onderdeel	Versie	Datum
RBM_II.exe	1.3.0 Build: 247	30/10/2008
Parameters	1.2.3	30/10/2008
Weer	1.0	20-3-2008
Scenariobestand	1.0	20-3-2008
Stoffenbestand	v2.0	20-3-2008
Helpbestand	2.2	20-3-2008
Systeemdatum	-	4-5-2010

1.3 Werkgebied

Punt	X-waarde	Y-Waarde
Linksonder	92000	467000

Rechtsboven	99000	474000

1.4 Algemene gegegevens

Eigenschap	Waarde
Projectnaam	EV Bestemmingsplan Bedrijventerreinen gemeente Teylingen
Omschrijving	Huidige situatie, telcijfers 2009
Extra informatie	Geen informatie
Projectcode	20100537
Datum afronding	Niet ingevuld
Uitgevoerd door	
Analist	D.E. Zandijk
Telefoon	010-4257444
E-mail	d.zandijk@chri.nl
Bedrijf	Cauberg-Huygen R.I. B.V.
Postadres	Postbus 9222
Postcode	3007AE
Plaats	Rotterdam
In opdracht van	
Naam	de heer G. Wanders
Telefoon	Niet ingevuld
E-mail	Niet ingevuld
Organisatie contactpersoon	Gemeente Teylingen
Postadres	Postbus 149
Postcode	Niet ingevuld
Plaats	2215ZJ
check	Voorhout

1.4.1 Weer: Valkenburg

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Weerstation	Valkenburg	
Specificaties	CPR 18E pag. 4.36	
Aantal windrichtingen	12	
Aantal weersklassen	6	
Begin van de dag (hh:mm)	08:00	
Begin van de nacht (hh:mm)	18:30	
Meteo gegevens		

Meteo gegevens

Stabiliteit		B	D	D	D	E	F
Windsnelh.	m/s	3,0	1,5	5,0	9,0	5,0	1,5
6:0	o/o	1,900	0,700	2,400	4,300	0,000	0,000
0:1	o/o	1,300	0,700	1,600	1,600	0,000	0,000
1:1	o/o	1,900	0,800	2,000	2,900	0,000	0,000
1:2	o/o	1,900	0,700	1,800	2,000	0,000	0,000
2:2	o/o	1,200	0,500	1,300	1,400	0,000	0,000
2:3	o/o	1,400	0,800	1,800	1,600	0,000	0,000
3:3	o/o	1,300	1,000	2,100	2,400	0,000	0,000
3:4	o/o	0,800	0,900	2,700	5,200	0,000	0,000
4:4	o/o	1,000	0,800	3,000	9,900	0,000	0,000
4:5	o/o	2,100	1,000	3,900	6,800	0,000	0,000
5:5	o/o	1,700	0,800	2,400	4,000	0,000	0,000
5:6	o/o	1,600	0,700	2,100	3,500	0,000	0,000

Meteo gegevens

Stabiliteit		B	D	D	D	E	F
Windsnelh.	m/s	3,0	1,5	5,0	9,0	5,0	1,5
6:0	o/o	0,000	0,700	1,400	1,600	0,500	1,600
0:1	o/o	0,000	1,300	1,900	1,100	1,100	3,400
1:1	o/o	0,000	1,200	2,100	1,900	1,300	2,700
1:2	o/o	0,000	0,900	1,800	1,700	1,000	2,000
2:2	o/o	0,000	0,600	1,100	0,900	0,400	0,900
2:3	o/o	0,000	1,400	2,000	1,300	0,800	2,700
3:3	o/o	0,000	1,700	2,300	2,300	0,700	3,300
3:4	o/o	0,000	1,300	2,900	5,100	0,700	2,200
4:4	o/o	0,000	1,000	2,700	6,600	0,600	1,600
4:5	o/o	0,000	1,000	2,300	4,500	0,600	1,200
5:5	o/o	0,000	0,600	1,500	3,200	0,300	0,900
5:6	o/o	0,000	0,600	1,400	2,500	0,400	0,900

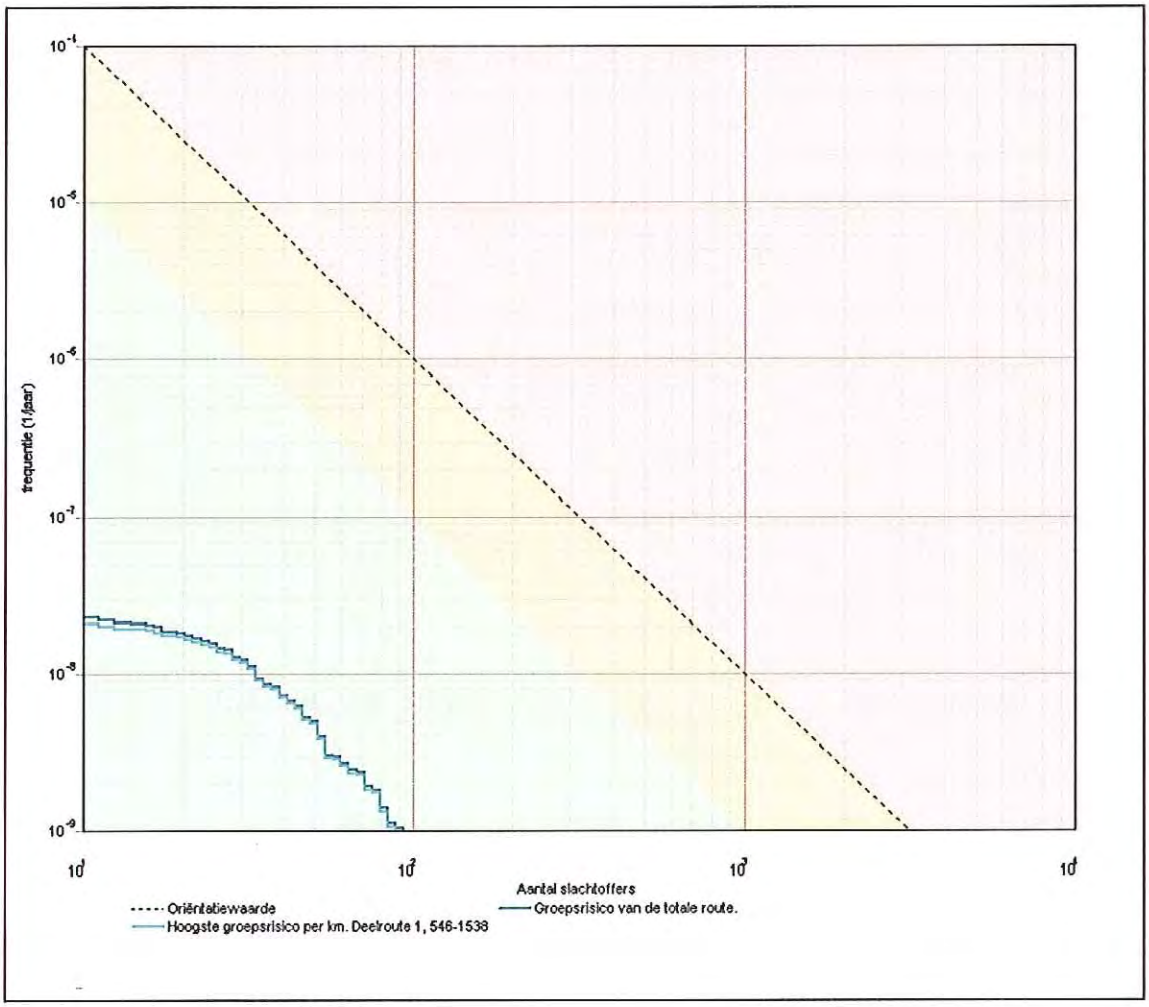
2 Situatie plot + PR-contouren



Figuur 1

3 Groepsrisico's

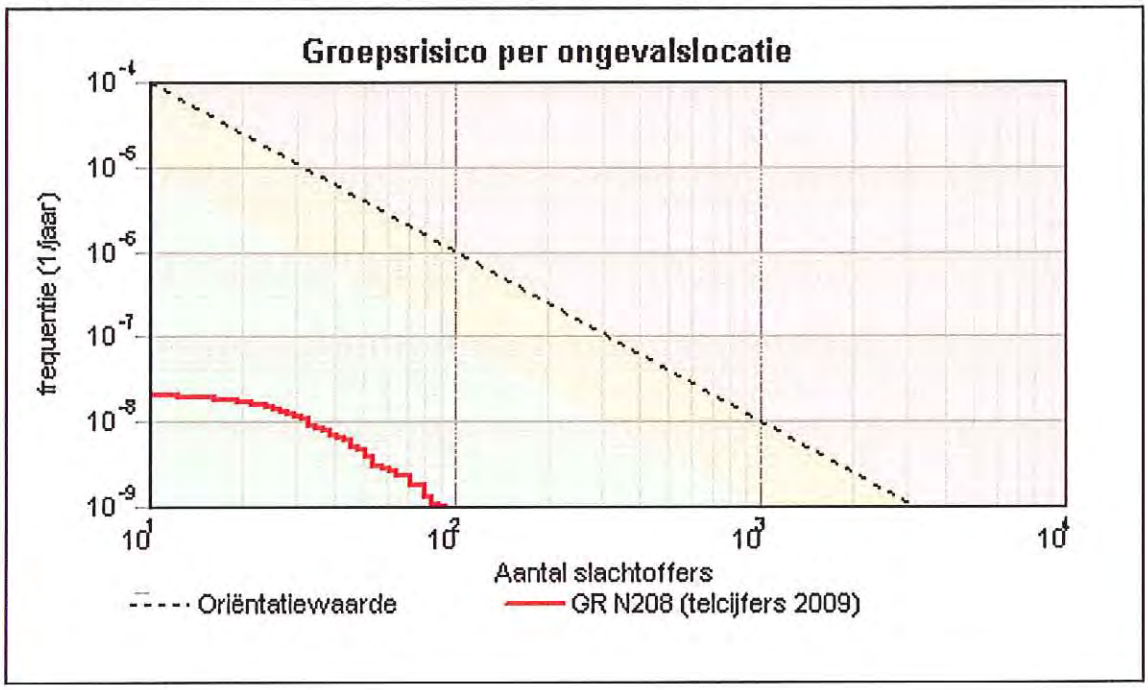
3.1 Groepsrisicocurve



3.1.1 Kenmerken van het berekende groepsrisico

Eigenschap	Waarde
Naam GR-curve	Groepsrisico van de totale route.
Normwaarde (N:F)	0,00001 (46 : 6,2E-009)
Max. N (N:F)	93 (93 : 1,0E-009)
Max. F (N:F)	2,3E-008 (11 : 2,3E-008)
Naam GR-curve	Hoogste groepsrisico per km. Deelroute 1, 546-1538
Normwaarde (N:F)	0,00001 (46 : 6,0E-009)
Max. N (N:F)	88 (88 : 1,1E-009)
Max. F (N:F)	2,1E-008 (11 : 2,1E-008)

3.2 Locatie specifieke groepsrisicocurve



3.2.1 Kenmerken van het berekende groepsrisico

Eigenschap	Waarde
Naam GR-curve	N208 Norm-GR Deelroute 1, 546-1538
Normwaarde (N:F)	0,00001 (46 : 6,0E-009)
Max. N (N:F)	88 (88 : 1,1E-009)
Max. F (N:F)	2,1E-008 (11 : 2,1E-008)
Naam GR-curve	N208deel: 620,21 tot 645,02 m
Normwaarde (N:F)	0,00001 (20 : 2,7E-008)
Max. N (N:F)	46 (46 : 1,0E-009)
Max. F (N:F)	2,8E-008 (11 : 2,8E-008)

4 Route en transportgegevens

4.1 Wegroute: N208

Eigenschap	Waarde	Unit
Omschrijving	huidige situatie, telcijfers 2009	
Type wegtraject	Buiten de bebouwde kom	
Breedte	10	m
Frequentie (1/vtg.km)	3,600E-007	
Beginpunt is eindpunt voorgaand traject	Niet waar	
Coordinaten		
X (rdm)	Y (rdm)	
m	m	
97225,58	470710,60	

97206,55	470733,87
97179,06	470752,37
97138,35	470764,00
97088,65	470794,13
97054,29	470815,81
97012,00	470850,70
96974,99	470888,24
96951,73	470913,09
96900,45	470965,43
96858,15	471009,83
96811,63	471057,94
96753,47	471118,74
96697,96	471175,84
96635,58	471240,87
96591,70	471284,75
96545,71	471333,38
96518,21	471366,16
96506,06	471385,72
96493,37	471405,81
96482,26	471432,77
96473,28	471460,79
96465,88	471489,87
96460,06	471537,45
96451,07	471573,40
96438,91	471611,99
96421,47	471644,24
96408,78	471668,03
96388,69	471692,35
96352,21	471728,83
96329,48	471751,04
96293,00	471780,11
96265,51	471802,85
96229,56	471834,57
96198,89	471861,53
96170,35	471881,09
96133,87	471902,77
96108,49	471915,98
96075,19	471928,14
96042,41	471937,66
95980,55	471950,88
95927,68	471962,51
95875,87	471972,55
95837,28	471981,01
95805,56	471991,05
95781,77	472001,10
95756,92	472012,20
95734,19	472022,78
95703,53	472041,28
95664,93	472069,30
95594,62	472132,21
95519,02	472198,82
95447,65	472265,44

Transport van voorgaand traject Niet waar

Transport

Stof	Aantal transp. 1/jaar	Transp. middel	Transp. overdag o/o	Transp. werkweek o/o
LF1 (brandbare vloeistoffen)	522	Tankwagen (brandb. vloeistof)	70	100
LF2 (zeer brandbare	142	Tankwagen	70	100

vloeistoffen)		(brandb. vloeistof)		
GF3 (licht ontvlambare gassen)	24	Tankwagen (brandb. gas)	70	100

5 Standaard bebouwing

5.1 Bevolking

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bevolking	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Type bebouwing	Woonbebouwing	
Co□rdinaten		
X (rdm)	Y (rdm)	
m	m	
96831,19	470952,22	
96838,70	470944,49	
96833,92	470938,80	
96837,79	470932,89	
96796,39	470893,99	
96782,74	470907,87	
Aantal mensen		--
Dag	1,5	
Nacht	2,4	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,07	
Nacht	0,01	
Oppervlak	1189,11	m†

5.2 Bevolking<1>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bevolking<1>	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Type bebouwing	Woonbebouwing	
Co□rdinaten		
X (rdm)	Y (rdm)	
m	m	
96380,74	471365,34	
96412,44	471340,30	
96370,36	471303,28	
96355,17	471316,87	
96337,60	471337,11	
96346,12	471346,16	
96355,97	471336,04	
Aantal mensen		--
Dag	118	
Nacht	184	
Fractie buitenshuis		--

Dag	0,07	
Nacht	0,01	
Oppervlak	2145,36	m†

5.3 Bevolking<2>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bevolking<2>	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Type bebouwing	Woonbebouwing	
Co□rdinaten		
X (rdm)	Y (rdm)	
m	m	
96042,11	471613,78	
96053,74	471600,78	
96041,43	471586,75	
96040,06	471558,35	
96021,92	471559,37	
96021,92	471574,77	
96023,29	471584,35	
96015,08	471590,85	
96002,42	471589,83	
95992,84	471579,56	
95978,47	471598,72	
95994,21	471611,38	
95995,23	471621,99	
95988,39	471628,83	
96002,08	471640,13	
96012,00	471640,13	
96013,37	471614,12	
96021,58	471606,94	
96027,05	471608,99	
96032,87	471604,54	
Aantal mensen		--
Dag	86	
Nacht	133	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,07	
Nacht	0,01	
Oppervlak	2527,91	m†

5.4 Bevolking<3>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bevolking<3>	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Type bebouwing	Woonbebouwing	
Co□rdinaten		
X (rdm)	Y (rdm)	
m	m	
96481,05	471384,28	
96472,99	471372,19	

96432,68	471396,59	
96442,65	471413,34	
96425,90	471426,28	
96428,23	471434,13	
96457,08	471413,98	
96457,08	471409,31	
96475,11	471395,74	
96474,90	471389,16	
Aantal mensen		--
Dag	1,5	
Nacht	2,4	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,07	
Nacht	0,01	
Oppervlak	1252,01	m†

5.5 Vak1

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Vak1	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Type bebouwing	Woonbebouwing	
Co□rdinaten		
X (rdm)	Y (rdm)	
m	m	
96599,73	471060,42	
96628,30	471036,05	
96642,59	471001,59	
96841,78	470804,92	
96796,40	470748,61	
96741,77	470791,48	
96674,53	470688,94	
96645,11	470705,75	
96658,56	470728,44	
96575,78	470808,71	
96484,58	470893,17	
96452,65	470867,96	
96435,84	470888,97	
96533,33	470976,38	
96552,66	471029,33	
96582,92	471069,67	
Aantal mensen		--
Dag	372	
Nacht	578	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,07	
Nacht	0,01	
Oppervlak	62328,1	m†

5.6 vak2

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	vak2	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Type bebouwing	Woonbebouwing	
Co□rdinaten		
X (rdm)	Y (rdm)	
m	m	
96529,97	471239,44	
96558,54	471226,84	
96579,56	471178,93	
96534,17	471140,27	
96511,48	471157,92	
96529,97	471190,70	
96455,17	471251,21	
96388,77	471286,51	
96398,86	471301,64	
Aantal mensen		--
Dag	46	
Nacht	72	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,07	
Nacht	0,01	
Oppervlak	7579,5	m†

5.7 Vak3

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Vak3	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Type bebouwing	Woonbebouwing	
Co□rdinaten		
X (rdm)	Y (rdm)	
m	m	
96452,65	471247,01	
96519,04	471182,29	
96503,07	471159,60	
96578,72	471081,44	
96522,40	471008,32	
96479,54	471047,82	
96465,25	471049,50	
96381,21	471114,21	
96320,69	471162,12	
96263,54	471213,39	
96271,95	471231,88	
96302,20	471291,55	
96329,10	471321,81	
96406,42	471262,14	
Aantal mensen		--
Dag	328	

Nacht	510	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,07	
Nacht	0,01	
Oppervlak	42623,9	m†

5.8 Vak4

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Vak4	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Type bebouwing	Woonbebouwing	
Co□rdinaten		
X (rdm)	Y (rdm)	
m	m	
96371,12	471690,77	
96400,54	471655,48	
96424,91	471614,29	
96439,20	471570,59	
96446,76	471536,97	
96438,36	471503,35	
96403,06	471445,36	
96196,30	471610,09	
96306,40	471744,56	
Aantal mensen		--
Dag	136	
Nacht	212	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,07	
Nacht	0,01	
Oppervlak	38722,2	m†

5.9 Vak5

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Vak5	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Type bebouwing	Woonbebouwing	
Co□rdinaten		
X (rdm)	Y (rdm)	
m	m	
96397,17	471440,32	
96250,93	471235,24	
96015,60	471387,37	
96034,93	471420,14	
96190,42	471605,05	
Aantal mensen		--
Dag	357	
Nacht	555	

Fractie buitenshuis		--
Dag	0,07	
Nacht	0,01	
Oppervlak	72916,8	m†

5.10 Vak6

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Vak6	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Type bebouwing	Woonbebouwing	
Co□rdinaten		
X (rdm)	Y (rdm)	
m	m	
96591,74	471511,33	
96622,42	471496,63	
96672,85	471554,62	
96739,24	471513,44	
96710,67	471472,25	
96756,89	471426,03	
96698,90	471363,83	
96629,14	471416,78	
96556,86	471380,64	
96506,44	471417,62	
96496,35	471520,16	
96546,78	471546,21	
96584,60	471530,25	
Aantal mensen		--
Dag	58	
Nacht	90	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,07	
Nacht	0,01	
Oppervlak	31261,3	m†

5.11 vak7

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	vak7	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Type bebouwing	Woonbebouwing	
Co□rdinaten		
X (rdm)	Y (rdm)	
m	m	
96485,42	471717,67	
96588,80	471602,53	
96617,38	471578,99	
96581,24	471536,97	
96445,08	471655,48	
96357,67	471742,88	

96371,12	471763,90	
96379,53	471773,14	
Aantal mensen		--
Dag	72	
Nacht	112	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,07	
Nacht	0,01	
Oppervlak	18189,7	m†

5.12 vak8

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	vak8	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Type bebouwing	Woonbebouwing	
Co□rdinaten		
X (rdm)	Y (rdm)	
m	m	
96540,89	472048,81	
96806,48	471858,87	
96625,78	471584,04	
96587,12	471621,86	
96523,24	471702,54	
96462,73	471745,40	
96398,02	471779,86	
96353,47	471797,51	
96418,19	471889,97	
Aantal mensen		--
Dag	307	
Nacht	477	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,07	
Nacht	0,01	
Oppervlak	102611	m†

5.13 vak9

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	vak9	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Type bebouwing	Woonbebouwing	
Co□rdinaten		
X (rdm)	Y (rdm)	
m	m	
96511,48	472051,33	
96322,37	471804,24	
96266,06	471852,14	
96283,71	471874,00	

96308,93	471854,67	
96481,22	472068,98	
Aantal mensen		--
Dag	27	
Nacht	42	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,07	
Nacht	0,01	
Oppervlak	12736,1	m†

5.14 vak10

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	vak10	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Type bebouwing	Woonbebouwing	
Co□rdinaten		
X (rdm)	Y (rdm)	
m	m	
96290,44	471760,53	
96082,84	471488,22	
96026,53	471533,61	
96126,54	471639,51	
96190,42	471714,31	
96210,59	471737,84	
96192,94	471754,65	
96232,44	471805,92	
Aantal mensen		--
Dag	86	
Nacht	134	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,07	
Nacht	0,01	
Oppervlak	21232,8	m†

5.15 vak11

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	vak11	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Type bebouwing	Woonbebouwing	
Co□rdinaten		
X (rdm)	Y (rdm)	
m	m	
96519,04	470999,07	
96425,75	470893,17	
96380,37	470935,20	
96394,65	470956,21	
96412,30	470995,71	

96277,83	471082,28	
96289,60	471102,45	
96217,32	471163,80	
96255,14	471205,83	
96450,12	471047,82	
96471,14	471039,41	
Aantal mensen		--
Dag	172	
Nacht	268	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,07	
Nacht	0,01	
Oppervlak	27498,8	m†

6 Bedrijven dagdienst

6.1 Bedrijven dagdienst

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Type bebouwing	Bedrijven (dagdienst)	
Co□rdinaten		
X (rdm)	Y (rdm)	
m	m	
96868,24	470930,97	
96881,63	470916,48	
96866,79	470903,08	
96883,81	470883,17	
96839,27	470840,08	
96806,68	470873,76	
Aantal mensen		1/ha
Dag	33,19	
Nacht	55081232	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	55073632	
Oppervlak	3314	m†

6.2 Bedrijven dagdienst<1>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<1>	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Type bebouwing	Bedrijven (dagdienst)	
Co□rdinaten		
X (rdm)	Y (rdm)	
m	m	

96837,82	470925,17	
96845,42	470915,76	
96810,66	470882,45	
96800,89	470892,22	
Aantal mensen		1/ha
Dag	94,95	
Nacht	55082112	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	55082032	
Oppervlak	631,885	m†

6.3 Bedrijven dagdienst<2>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<2>	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Type bebouwing	Bedrijven (dagdienst)	
Co□rdinaten		
X (rdm)	Y (rdm)	
m	m	
96815,37	470965,00	
96790,02	470937,85	
96778,08	470950,88	
96781,33	470954,86	
96752,73	470983,11	
96775,90	471005,92	
Aantal mensen		1/ha
Dag	57,04	
Nacht	55082512	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	55082432	
Oppervlak	1928,63	m†

6.4 Bedrijven dagdienst<3>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<3>	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Type bebouwing	Bedrijven (dagdienst)	
Co□rdinaten		
X (rdm)	Y (rdm)	
m	m	
96755,63	471035,97	
96765,40	471023,66	
96731,00	470991,07	
96720,14	471001,57	
Aantal mensen		1/ha

Dag	94,06	
Nacht	55082912	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	55082832	
Oppervlak	744,181	m†

6.5 Bedrijven dagdienst<4>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<4>	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Type bebouwing	Bedrijven (dagdienst)	
Co□rdinaten		
X (rdm)	Y (rdm)	
m	m	
96737,88	471050,46	
96746,94	471037,42	
96715,80	471008,09	
96716,88	471003,38	
96704,57	470992,88	
96708,19	470987,45	
96699,50	470980,21	
96683,21	470999,40	
Aantal mensen		1/ha
Dag	192,3	
Nacht	55083312	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	55083232	
Oppervlak	1352,33	m†

6.6 Bedrijven dagdienst<6>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<6>	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Type bebouwing	Bedrijven (dagdienst)	
Co□rdinaten		
X (rdm)	Y (rdm)	
m	m	
96670,90	471126,13	
96636,50	471096,44	
96639,03	471093,54	
96624,19	471077,61	
96606,08	471094,27	
96656,05	471143,15	
96663,65	471135,91	
96659,67	471130,84	
96663,29	471128,31	

96666,91	471130,84	
Aantal mensen		1/ha
Dag	73,44	
Nacht	55083552	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	55083472	
Oppervlak	1497,87	m†

6.7 Bedrijven dagdienst<7>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<7>	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Type bebouwing	Bedrijven (dagdienst)	
Co□rdinaten		
X (rdm)	Y (rdm)	
m	m	
96615,86	471179,00	
96627,81	471165,96	
96572,41	471112,74	
96550,68	471137,36	
96593,05	471176,83	
96602,46	471166,69	
Aantal mensen		1/ha
Dag	85,89	
Nacht	55083952	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	55083872	
Oppervlak	2212,09	m†

6.8 Bedrijven dagdienst<5>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<5>	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Type bebouwing	Bedrijven (dagdienst)	
Co□rdinaten		
X (rdm)	Y (rdm)	
m	m	
96427,44	471349,97	
96438,79	471340,01	
96425,12	471325,18	
96419,79	471328,43	
96400,80	471308,74	
96393,15	471316,15	
Aantal mensen		1/ha
Dag	213,9	

Nacht	55084352	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	55084272	
Oppervlak	607,624	m†

6.9 Bedrijven dagdienst<8>

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<8>	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Type bebouwing	Bedrijven (dagdienst)	
Co□rdinaten		
X (rdm)	Y (rdm)	
m	m	
96146,45	471609,03	
96153,55	471600,75	
96146,93	471590,82	
96142,43	471593,89	
96130,85	471582,78	
96122,81	471589,64	
96129,90	471597,68	
96115,48	471611,39	
96121,16	471618,72	
96126,59	471614,70	
96131,32	471620,37	
96139,83	471613,28	
96134,87	471607,84	
96139,36	471604,06	
Aantal mensen		1/ha
Dag	183	
Nacht	55084752	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	55084672	
Oppervlak	655,655	m†

7 Bedrijven continue

7.1 Bedrijven dagdienst<5>

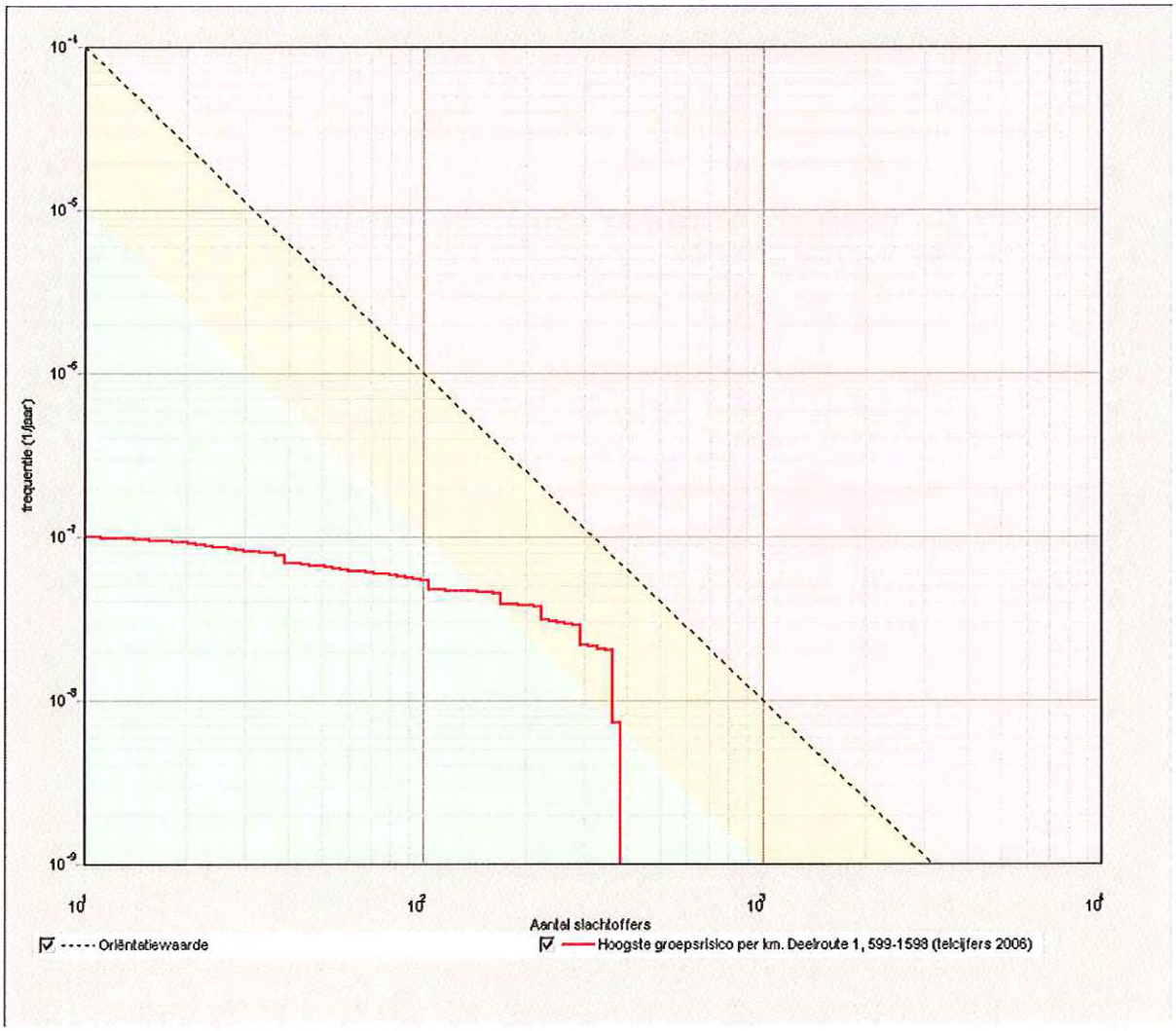
Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven dagdienst<5>	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Type bebouwing	Bedrijven (continu dienst)	
Co□rdinaten		
X (rdm)	Y (rdm)	
m	m	
96784,23	471038,14	

96778,08	471025,47	
96743,31	471060,23	
96746,94	471065,30	
96750,19	471072,18	
Aantal mensen		1/ha
Dag	341,9	
Nacht	497,3	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,07	
Nacht	0,01	
Oppervlak	643,488	m†

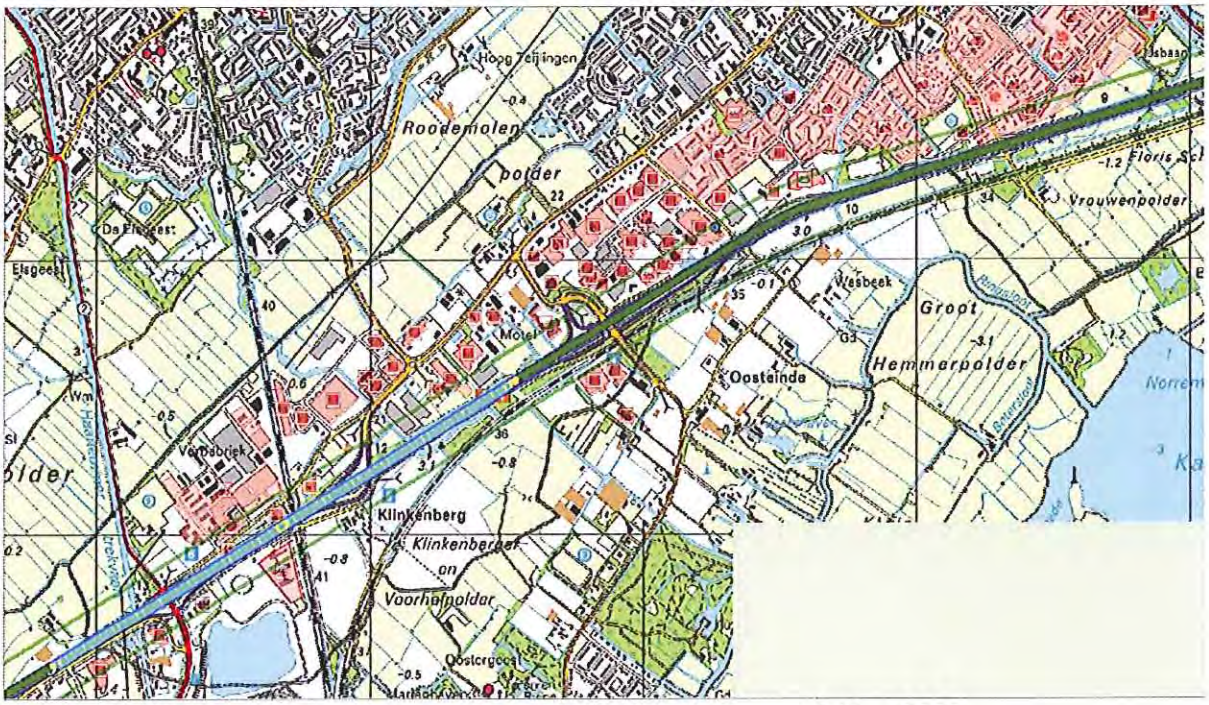
7.2 Bedrijven continudienst

Eigenschap	Waarde	Eenheid
Naam	Bedrijven continudienst	
Omschrijving	Niet ingevuld	
Type bebouwing	Bedrijven (continu dienst)	
Co□rdinaten		
X (rdm)	Y (rdm)	
m	m	
96702,91	471084,60	
96709,05	471076,64	
96701,54	471071,63	
96696,54	471079,59	
Aantal mensen		1/ha
Dag	481,3	
Nacht	0	
Fractie buitenshuis		--
Dag	0,05	
Nacht	0,01	
Oppervlak	83,1107	m†

Bijlage IV Groepsrisico voor de A44

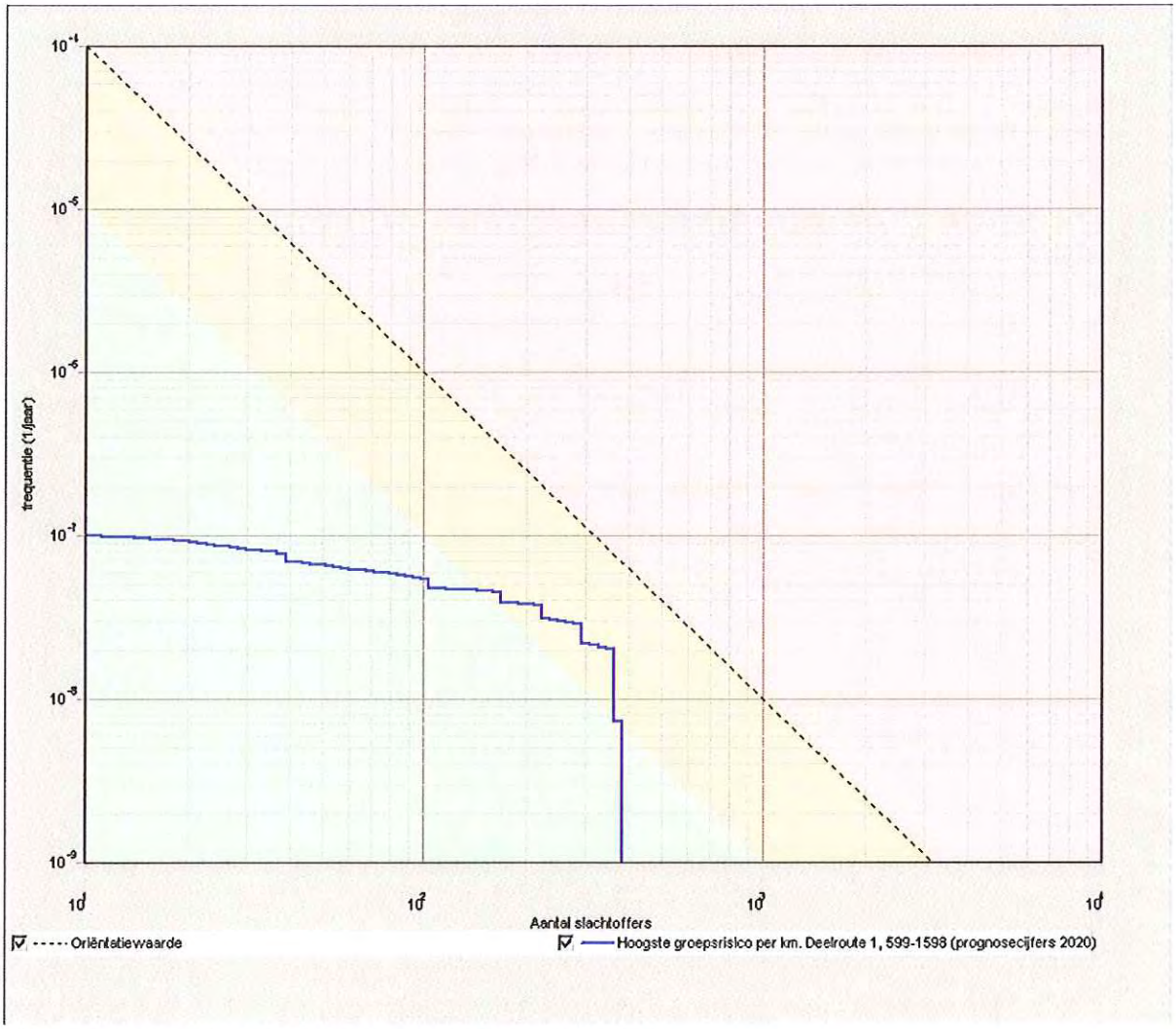


Figuur 1: Groepsrisico op basis van telcijfers 2006

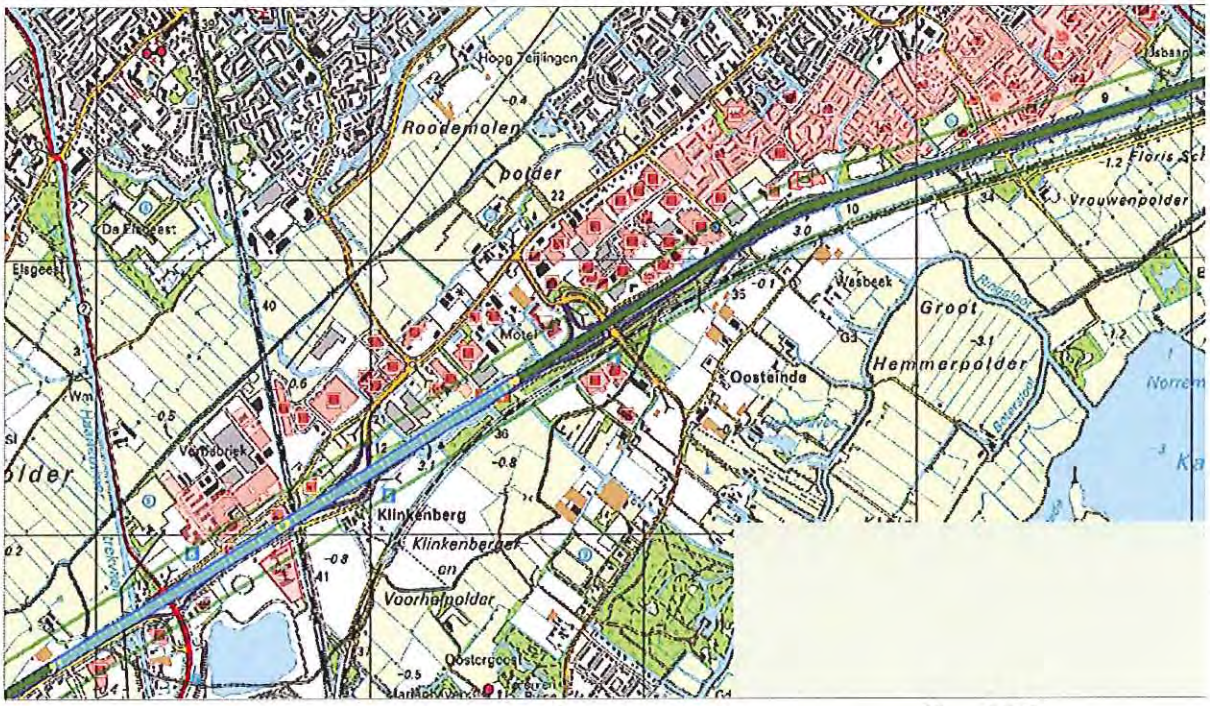


Figuur 2: Overzicht van het groepsrisico langs de A44 op basis van telcijfers 2006

In het blauwe gebied is sprake van een groepsrisico dat hoger is dan 10% van de oriëntatiewaarde (op basis van een weglengte van 1 kilometer). In het groene gebied is het groepsrisico lager dan 10% van de oriëntatiewaarde.

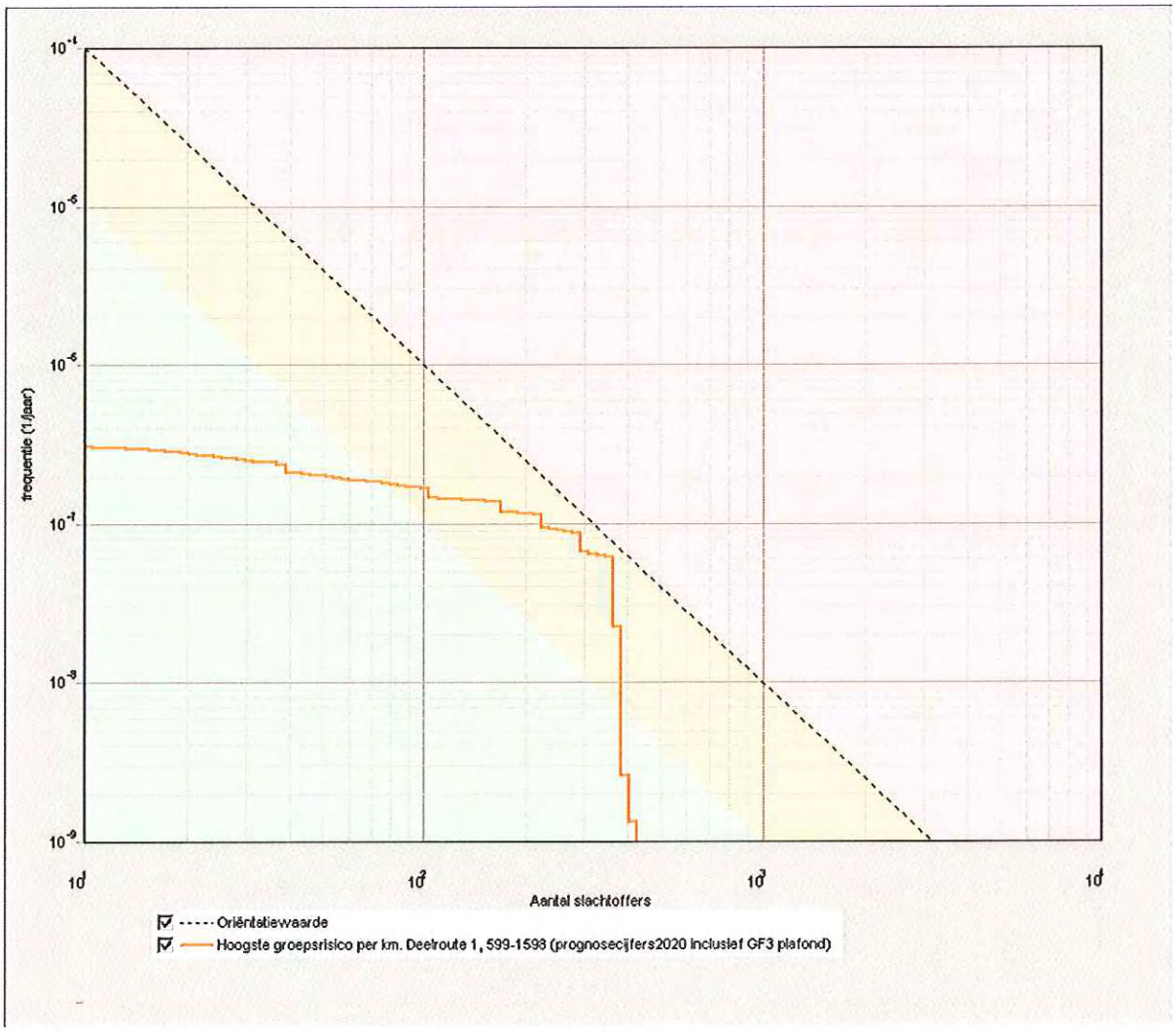


Figuur 3: Groepsrisico op basis van prognosecijfers 2020

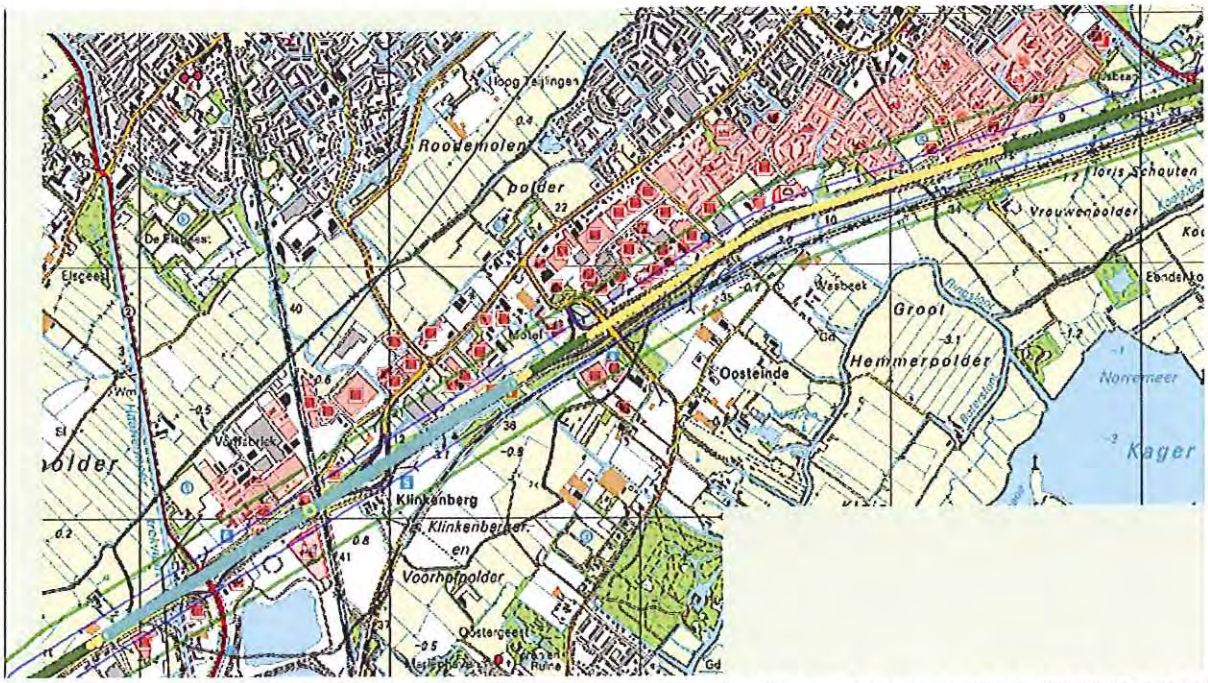


Figuur 4: Overzicht van het groepsrisico langs de A44 op basis van prognosecijfers 2020

In het blauwe gebied is sprake van een groepsrisico dat hoger is dan 10% van de oriëntatiewaarde (op basis van een weglengte van 1 kilometer). In het groene gebied is het groepsrisico lager dan 10% van de oriëntatiewaarde.



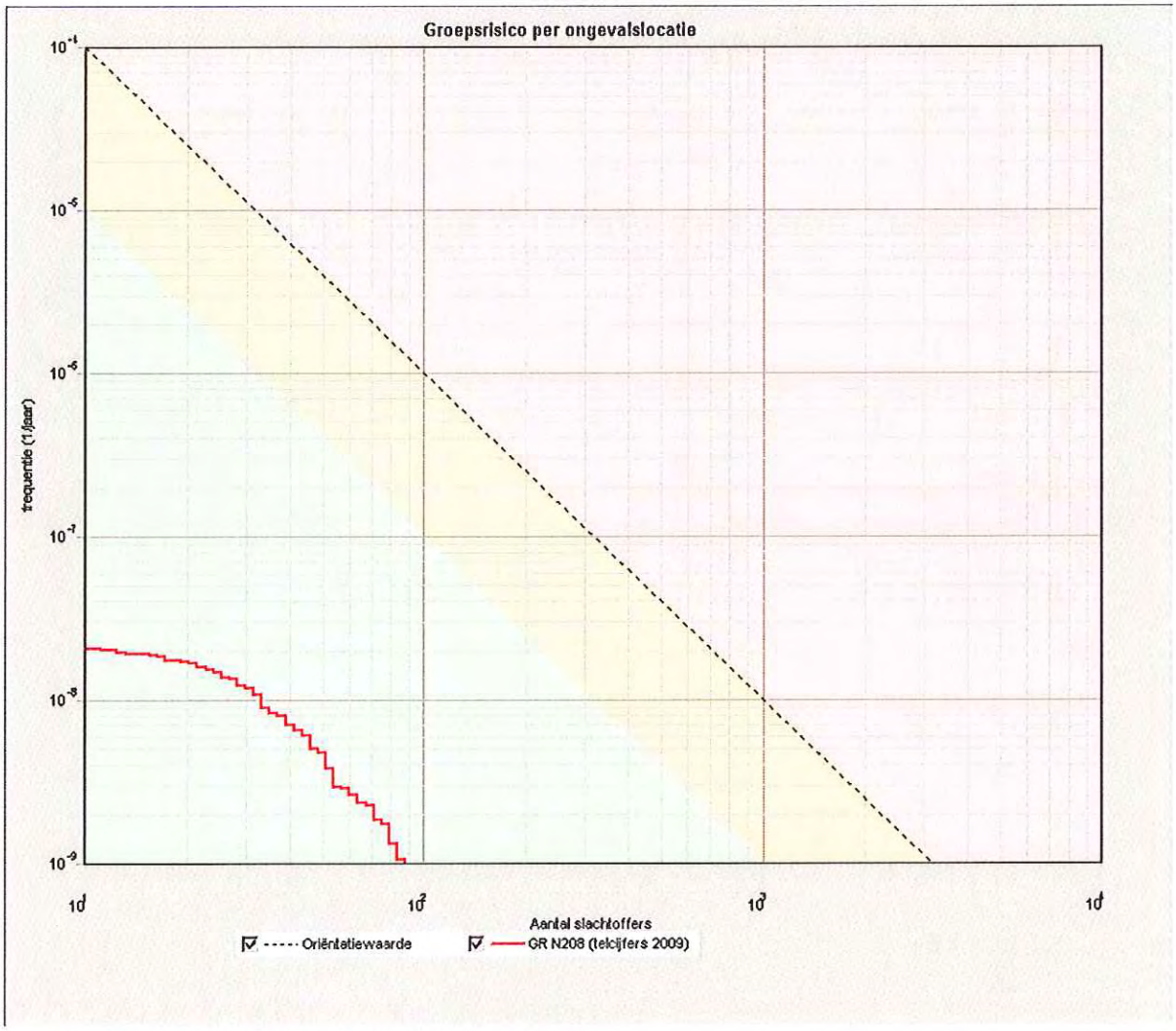
Figuur 5: Groepsrisico op basis van prognosecijfers 2020 inclusief maximale gebruiksruimte stofcategorie GF3



Figuur 6: Overzicht van het groepsrisico langs de A44 op basis van prognosecijfers 2020 inclusief maximale gebruiksruimte stofcategorie GF3

In het blauwe gebied is sprake van een groepsrisico dat hoger is dan 10% van de oriëntatiewaarde (op basis van een weglengte van 1 kilometer). In het oranje gebied is eveneens sprake van een groepsrisico dat hoger is dan 10% van de oriëntatiewaarde, maar het groepsrisico is hier lager dan in het blauwe gebied. In het groene gebied is het groepsrisico lager dan 10% van de oriëntatiewaarde.

Bijlage V Groepsrisico voor de N208

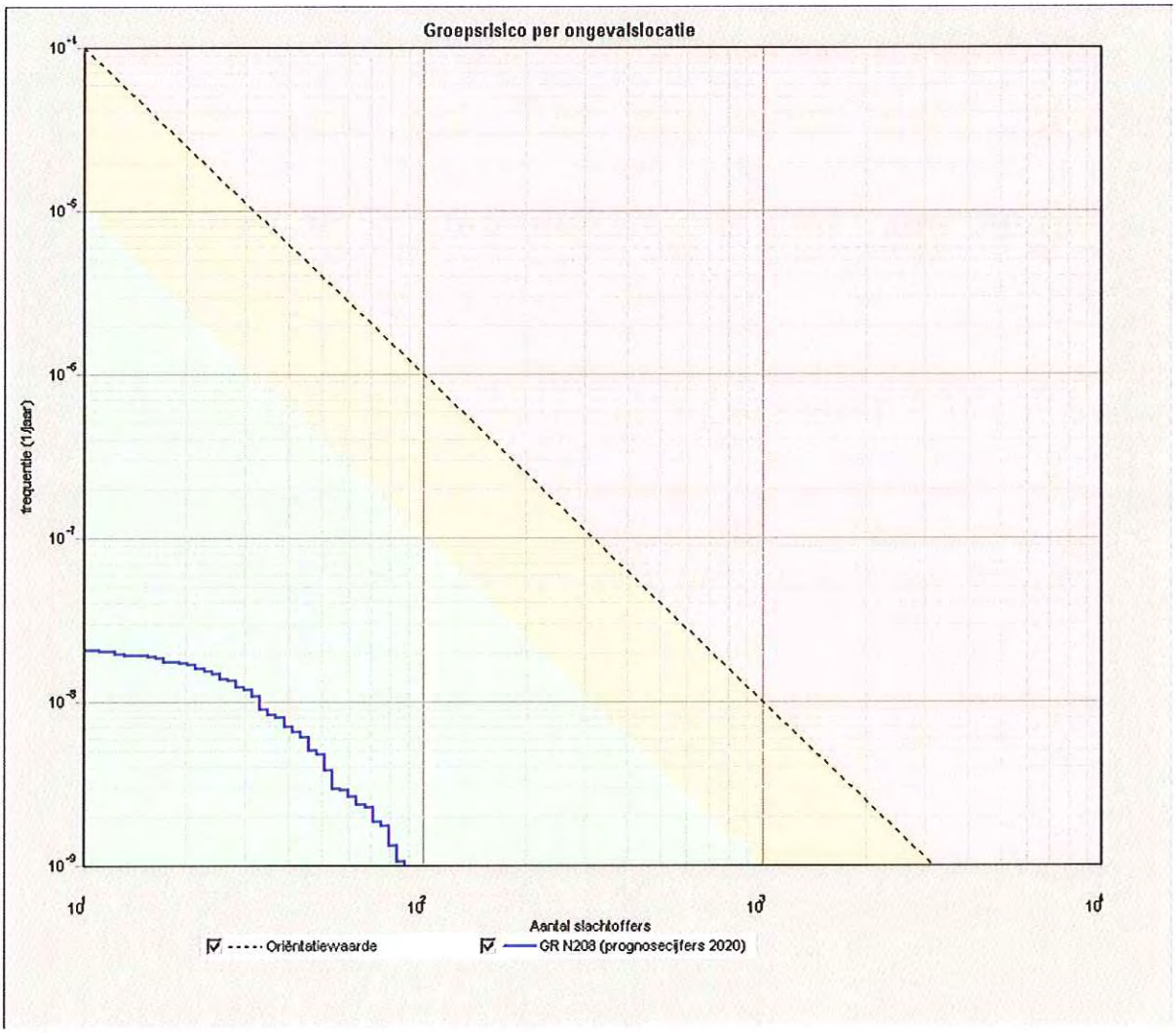


Figuur 1: Groepsrisico op basis van telcijfers 2009



Figuur 2: Overzicht van het groepsrisico langs de N208 op basis van telcijfers 2006

Voor de gehele N208 is sprake van een groepsrisico dat lager is dan 10% van de oriëntatiewaarde (groene gebied). In het deel met de blauwe omranding is sprake van het hoogste groepsrisico, echter hier wordt ook de waarde van 10% van de oriëntatiewaarde niet overschreden.

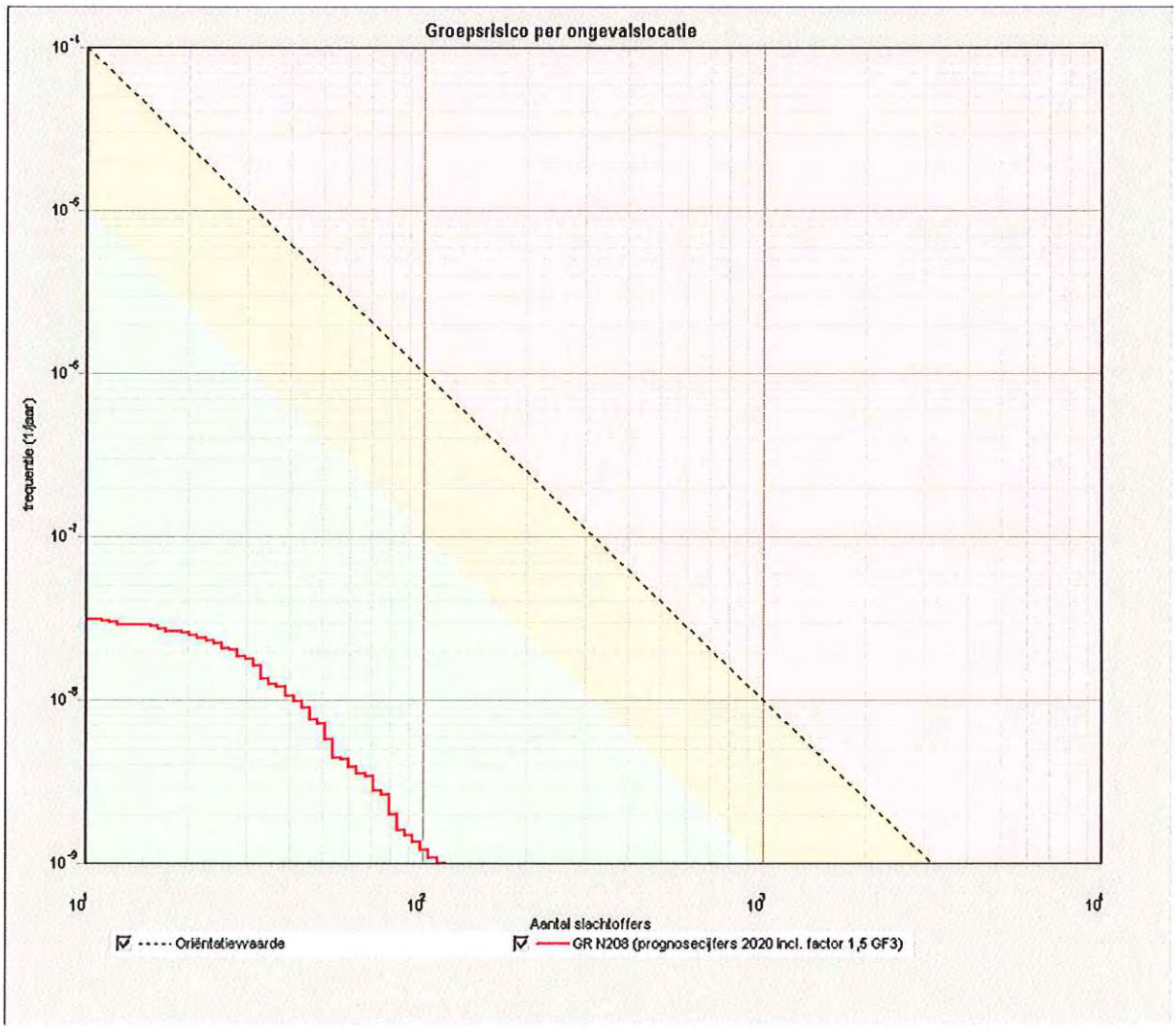


Figuur 3: Groepsrisico op basis van prognosecijfers 2020

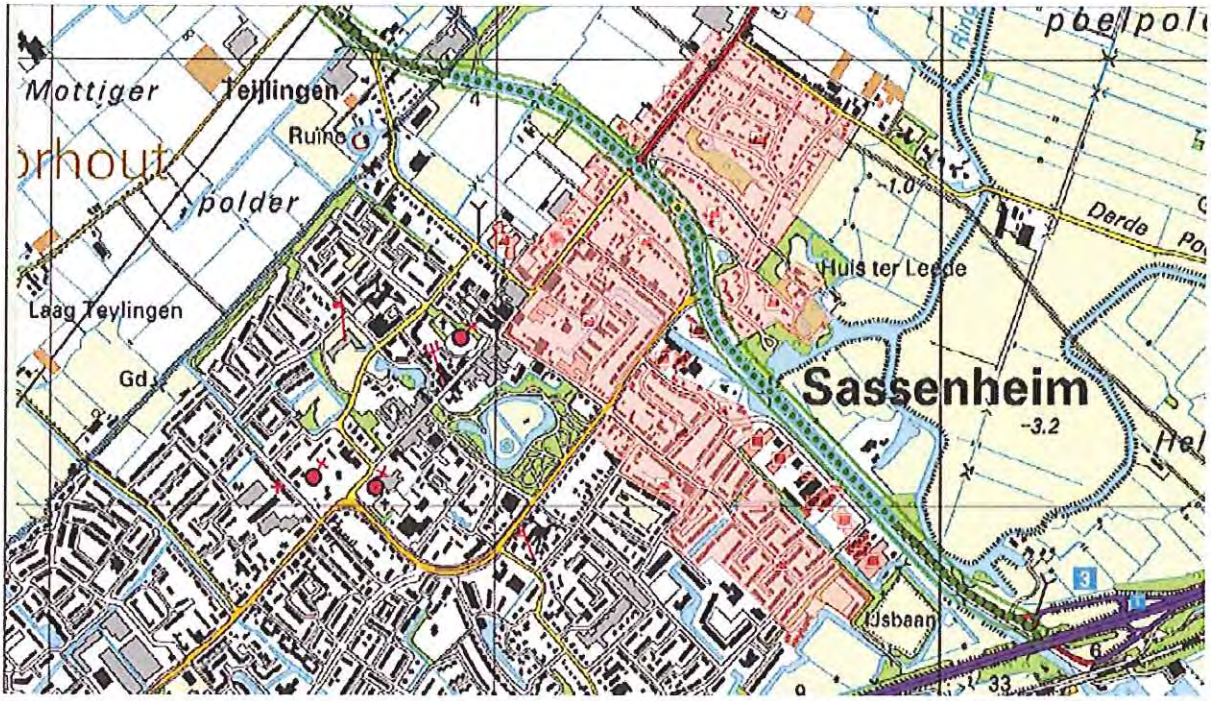


Figuur 4: Overzicht van het groepsrisico langs de N208 op basis van prognosecijfers 2020

Voor de gehele N208 is sprake van een groepsrisico dat lager is dan 10% van de oriëntatiewaarde (groene gebied). In het deel met de blauwe omranding is sprake van het hoogste groepsrisico, echter hier wordt ook de waarde van 10% van de oriëntatiewaarde niet overschreden.



Figuur 5: Groepsrisico op basis van prognosecijfers 2020 inclusief factor 1,5 voor stofcategorie GF3



Figuur 6: Overzicht van het groepsrisico langs de N208 op basis van prognosecijfers 2020 inclusief factor 1,5 voor stofcategorie GF3

Voor de gehele N208 is sprake van een groepsrisico dat lager is dan 10% van de oriëntatiewaarde (groene gebied). In het deel met de blauwe omranding is sprake van het hoogste groepsrisico, echter hier wordt ook de waarde van 10% van de oriëntatiewaarde niet overschreden.

Bijlage 2 QRA Herstructurering Teylingen

Herstructurering Teylingen

Externe veiligheidsrapportage
Verantwoordingsplicht groepsrisico

Definitief

In opdracht vang:
Gemeente Teylingen

Grontmij Nederland B.V.
De Bilt, 8 september 2011

Verantwoording

Titel	:	Herstructurering Teylingen
Subtitel	:	Externe veiligheidsrapportage Verantwoordingsplicht groepsrisico
Projectnummer	:	279972
Referentienummer	:	279972
Revisie	:	D 2.1
Datum	:	8 september 2011

Auteur(s)	:	ing. B.H. Berger
E-mail adres	:	info.milieu@grontmij.nl
Gecontroleerd door	:	bc. I.R. Vossen
Paraaf gecontroleerd	:	
Goedgekeurd door	:	ing. A.P.A. van Ewijk
Paraaf goedgekeurd	:	
Contact	:	Grontmij Nederland B.V. De Holle Bilt 22 3732 HM De Bilt Postbus 203 3730 AE De Bilt T +31 30 220 74 44 F +31 30 220 02 94 www.grontmij.nl

Inhoudsopgave

1 Inleiding 4

2 Beleidskader externe veiligheid 6
2.1 Inleiding 6
2.2 Wanneer verantwoorden? 6
2.3 Verantwoordingsplicht 6
2.4 Hogedruk aardgasleidingen en vloeistofleidingen 6
2.5 Criteria Verantwoordingsplicht conform het Bevi 7
2.6 Nieuwe Wet ruimtelijke ordening 7
2.7 Besluit Transport Externe Veiligheid 7
2.8 Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen 8
2.9 Regionale EV visie 8

3 Risicobronnen 9
3.1 Functies en personendichtheden binnen het invloedsgebied 9
3.2 Opsomming Risicobronnen omgeving 9
3.3 Transportwegen 10
3.4 Hogedruk aardgasleiding 10
3.5 Bedrijven 11

4 Maatregelen 13
4.1 Inleiding 13
4.2 Advies Veiligheidsregio 13
4.3 Plaatsgebonden risico 13
4.4 Omvang groepsrisico 13
4.5 Maatgevend scenario's 14
4.6 Bronmaatregelen 15
4.7 Ruimtelijke maatregelen 15
4.8 Niet ruimtelijke maatregelen 15
4.9 Maatregelen en mogelijkheden om een ramp te bestrijden 16
4.10 Maatregelen ten aanzien van de zelfredzaamheid 17
4.11 Restrisico 18

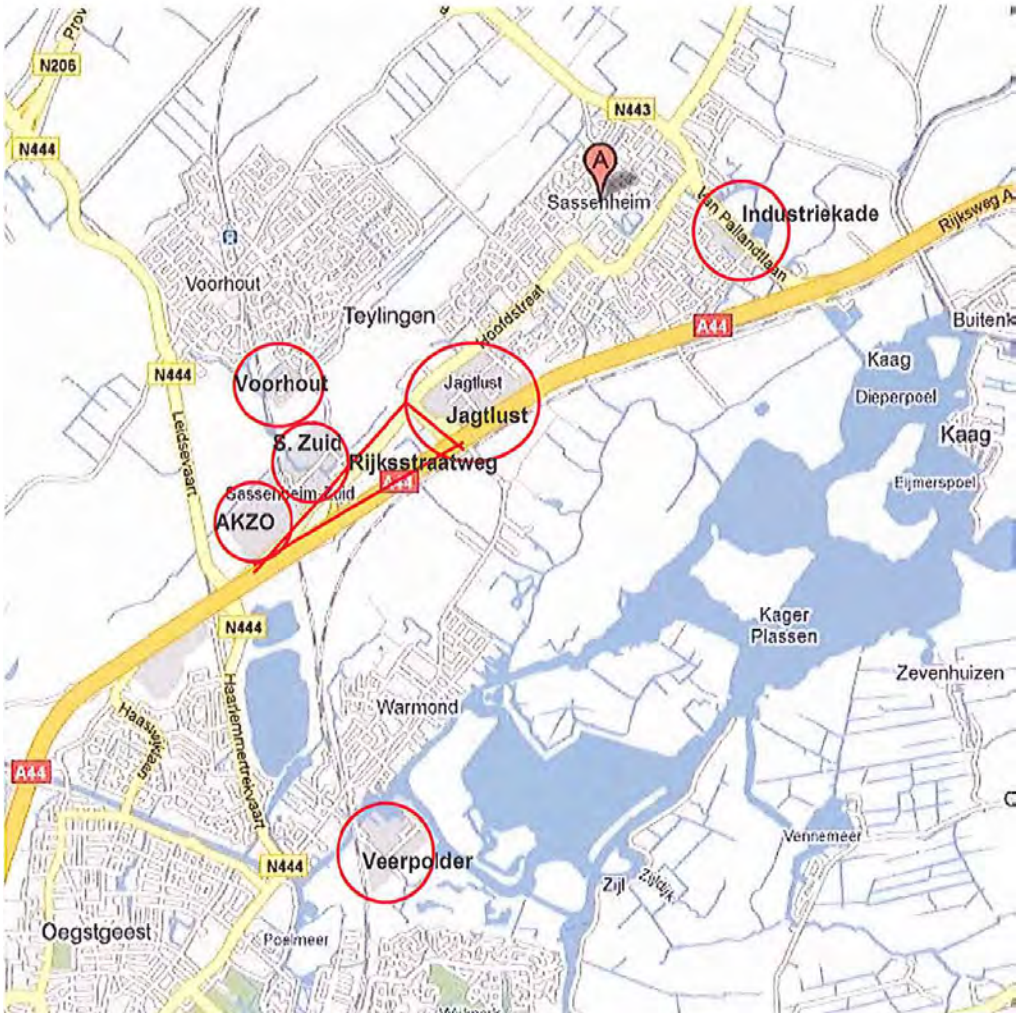
Bijlage 1: Overzicht rekenresultaten risicovolle inrichtingen

Bijlage 2: Adviesbrief Veiligheidsregio Hollands Midden

1 Inleiding

In opdracht van de gemeente Teylingen is Grontmij gevraagd om voor het industrieterrein Teylingen een extern veiligheidsonderzoek uit te voeren. De gemeente Teylingen wil voor alle bedrijventerreinen op haar grondgebied één bestemmingsplan op laten stellen. Die wens hangt samen met het streven om zo veel mogelijk actuele, uniforme, digitaal uitwisselbare bestemmingsplannen te hebben.

Voor de ontwikkeling van dit plan is Grontmij gevraagd eveneens de aanzet tot verantwoordingsplicht op te stellen. In dit rapport wordt ingegaan op de elementen van de verantwoordingsplicht overeenkomstig de Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico (definitief november 2007)



Figuur 1-1: Indicatieve weergave deelgebieden

De inzet is gericht op ruimtelijke kwaliteitsverbetering met intensivering van het ruimtegebruik, waar mogelijk door herstructurering. Belangrijke herstructureringsopgaven zijn te vinden op de bedrijventerreinen Veerpolder en Jagtlust.

Waar mogelijk worden nieuwe ontwikkelingen meegenomen in het bestemmingsplan. Een van de nieuwe ontwikkelingen is de gewenste horecalocatie tussen de A44 en het spoor, aan de westzijde van de Wasbeeklaan en de ontwikkeling van de kantoorlocatie aan de Warmonderweg.

In de procedure dient onder andere aangetoond te worden dat het plan op het gebied van externe veiligheid voldoet aan vigerende wet- en regelgeving. In deze rapportage wordt het onderdeel externe veiligheid nader uitgewerkt.

In hoofdstuk 2 wordt een toelichting op het beleidskader gegeven. Vervolgens gaat hoofdstuk 3 in op de risicobronnen. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de maatregelen en hoofdstuk 5 gaat in op de conclusies.

2 Beleidskader externe veiligheid

2.1 Inleiding

Het externe veiligheidsbeleid bestaat uit twee onderdelen: het Plaatsgebonden Risico (PR) en het Groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit afstandseisen tussen risicobronnen en (beperkt) kwetsbaar objecten. Het groepsrisico is een maat ten opzichte van een oriëntatiewaarde die aangeeft hoe groot de kans is dat bij een ongeval met een of meerdere gevaarlijke stoffen van een in de omgeving aanwezige groep personen (tenminste tien personen) slachtoffers zijn. Hoe dichter het groepsrisico bij de oriëntatiewaarde, hoe slechter de situatie.) Bij veel ruimtelijke besluiten moet vanwege een toename van personenaantallen de hoogte van dit groepsrisico verantwoord worden. Dit noemt men de verantwoordingsplicht van het groepsrisico. Bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde geldt altijd de verantwoordingsplicht van het groepsrisico.

2.2 Wanneer verantwoorden?

In de wet is geregeld wanneer het groepsrisico verantwoord moet worden. Omdat de wettelijke basis per risicobron verschilt, verschillen per risicobron ook de voorwaarden die verantwoording wel of niet verplicht stellen. Voor transportassen (weg, spoor en water) geldt dat de verantwoording van het groepsrisico verplicht is wanneer bij het nemen van een ruimtelijke besluit sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde. Voor inrichtingen geldt dat verantwoording van het groepsrisico altijd (bij toename en afname) verplicht is wanneer binnen het invloedsgebied van een risicobron een ruimtelijk besluit genomen wordt. Ten aanzien van buisleidingen is het nieuwe AMvB Bevb (Besluit externe veiligheid buisleidingen) van kracht waarin eveneens staat dat verantwoording verplicht is wanneer een ruimtelijk besluit genomen wordt.

2.3 Verantwoordingsplicht

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt een invulling gegeven in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag. Door de verantwoordingsplicht wordt het bevoegd gezag gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de Veiligheidsregio (voorheen regionale brandweer). De onderdelen die aan bod kunnen komen zijn weergegeven in tabel 2.1. In de Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico, november 2007 zijn deze onderdelen nader uitgewerkt en toegelicht.

De verantwoordingsplicht behelst onder meer de volgende aspecten:

- Ligging curven van het groepsrisico (GR) ten opzichte van de oriëntatiewaarde;
- Toename GR ten opzichte van de 0 situatie;
- De mogelijkheden van zelfredzaamheid van de bevolking;
- De mogelijkheden van de bestrijdbaarheid;
- Nut en noodzaak van de ontwikkeling;
- Het tijdsaspect.

2.4 Hogedruk aardgasleidingen en vloeistofleidingen

Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen (hoge druk aardgasleidingen en K1, K2 en K3- vloeistofleidingen) is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen. Dit besluit is met ingang van 1 januari 2011 van kracht.

2.5 Criteria Verantwoordingsplicht conform het Bevi

In onderstaande tabel zijn de criteria weergegeven die in de aanzet tot verantwoordingsplicht worden besproken.

Tabel 2-1 Criteria verantwoordingsplicht

Onderdelen van de verantwoordingsplicht
1. Aanwezige dichtheid van personen in het invloedsgebied van de betrokken risicobron: • Functie-indeling; • Gemiddelde personendichtheid (totaal en per functie/locatie); • Verblijfsduurcorrecties; • Verschil tussen bestaande en nieuwe situatie.
2. De omvang van het groepsrisico: • De omvang voor het van kracht worden van het besluit; • De omvang na het van kracht worden van het besluit; • De verandering van het groepsrisico ten gevolge van het besluit; • De ligging van de groepsrisicocurve ten opzichte van de oriëntatiewaarde.
3. De mogelijkheden en de voorgenomen maatregelen ter beperking van het groepsrisico bij de betrokken inrichting(en) en/of transportroute.
4. De mogelijkheden en de voorgenomen maatregelen ter beperking van het groepsrisico in het ruimtelijke besluit.
5. De mogelijkheden tot voorbereiding op en bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval: • Pro-actie; • preventie; • preparatie; • Repressie.
6. De mogelijkheden van personen die zich in het invloedsgebied van de risicobron bevinden om zichzelf in veiligheid te brengen.
7. De voor- en nadelen van andere mogelijkheden tot ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico
8. De mogelijkheden en voorgenomen maatregelen ter beperking van het groepsrisico in de nabije toekomst

In het Bevi is een aantal criteria aangegeven die betrokken worden bij het invullen van de verantwoordingsplicht. Deze beoordeling is kwalitatief in plaats van kwantitatief. Dit heeft te maken met het niet normatieve karakter van het groepsrisico. Elk criterium wordt afzonderlijk berekend en is als gevolg moeilijk met andere criteria te vergelijken. Van belang is uiteraard dat de meeste criteria zo hoog mogelijk scoren. Indien de verantwoordingsplicht niet is uitgewerkt terwijl dit wel verplicht is op grond van de wetgeving, kan dit bij de Raad van State tot een vernietiging van het ruimtelijk besluit leiden en dient de procedure opnieuw te worden doorlopen. Belangrijk hierbij is dat het bevoegd gezag instemt met maatregelen die een veiligheidsverhogend effect hebben op de omgeving en hiermee tevens het restrisico accepteren.

2.6 Nieuwe Wet ruimtelijke ordening

Het Bevi is aangepast door de komst van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro). Hierdoor is de verantwoordingsplicht voor enkele ruimtelijke besluiten komen te vervallen. Concreet betekent dit dat de verantwoordingsplicht in het algemene overkoepelende bestemmingsplan dient te worden verankerd.

2.7 Besluit Transport Externe Veiligheid

In 2011 wordt het Besluit Transport Externe Veiligheid (BTEV) verwacht voor het spoor en water, waarbij voor het transport van gevaarlijke stoffen een Basisnet geïntroduceerd gaat worden. Het basisnet voor de weg is in 2010 vastgesteld. Omdat nog niet duidelijk is hoe dit beleid in planstudies vorm zal krijgen, wordt geadviseerd in planstudies niet verder te gaan dan het ver-

melden van de ontwikkeling.(Het ministerie V&W zit nu op een lijn waarbij het al dan niet voldoen aan de veiligheidszone en het plasbrandaandachtsgebied voor het transport in zijn geheel in de (periodieke) monitoring van het Basisnet zal worden ondergebracht).

2.8 Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen

Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt sinds jaar en dag plaats via het spoor, over de weg en het water. Knelpunt hierbij is dat er geen plafond bestaat voor de omvang en samenstelling van dit vervoer. Theoretisch kan het vervoer ongelimiteerd toenemen, met dan eveneens ongelimiteerde gevolgen voor de ruimtelijke ordening. De overheid is voornemens een zogeheten Basisnet vast te stellen met routes die worden aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het beleid achter het landelijke Basisnet is dat een plafond vastgesteld wordt voor dit vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook worden randvoorwaarden aan de ruimtelijke ordening gesteld. Omdat het ontwikkelen van instrumenten voor dit beleid bijzonder complex is, en de gevolgen voor vervoerders en de ruimtelijke ordening ingrijpend kunnen zijn, vindt nog veel discussie plaats en loopt de vaststelling van het Basisnet achter op schema.

2.9 Regionale EV visie

De regio Holland-Rijnland heeft in 2008 een omgevingsvisie externe veiligheid opgesteld. In de omgevingsvisie beschrijft de regio op welke wijze zij met risico's omgaat. In de omgevingsvisie heeft de regio een beslismodel opgesteld om het groepsrisico af te wegen. Het model is opgesteld op basis van zonering van het groepsrisicodiagram. Uit het beslismodel volgt onder welke voorwaarden een activiteit of ruimtelijke ontwikkeling is toegestaan. De visie van de gemeente Teylingen sluit aan bij de regionale visie.

In de provinciale beleidsvisie (in 2010 door PS vastgesteld) staat het volgende vermeld:

- Fysieke veiligheid is een provinciaal belang. De fysieke veiligheid van de inwoners van Zuid-Holland wordt meegenomen in de ruimtelijke inrichting. Het gaat hierbij om het voorkomen van rampen waarbij grote groepen mensen tegelijk worden getroffen.
- Indien door ruimtelijke ontwikkelingen het groepsrisico toeneemt, moet dit bestuurlijk worden afgewogen.
- Op basis van een verantwoord groepsrisico moet aannemelijk worden gemaakt dat op termijn in de eindsituatie wordt voldaan aan de oriëntatiewaarde. Hierbij hanteert de provincie de Champ-methodiek als toetsingskader.

Het beleidsplan externe veiligheid (eveneens in 2010 door PS vastgesteld) staat het volgende vermeld:

- Met de ambities zoals verwoord in de Provinciale Structuurvisie spreekt de provincie uit dat zij streeft naar een veiliger in plaats van niet onveiliger fysieke leefomgeving in Zuid-Holland.

Deze ambitie kan worden gerealiseerd door, nog sterker dan nu, een omslag te maken naar ontwikkelingsplanologie, waarin externe veiligheid vanaf het begin van het planproces wordt meegenomen. En waarin de provincie samen met partners kansen voor het vergroten van de kwaliteit externe veiligheid actief zoekt en benut.

Deze omslag wordt uitgewerkt in de thema's waarmee dit beleidsplan het veiliger maken van Zuid-Holland richting geeft:

- Het clusteren van risicovolle activiteiten;
- Het verantwoord combineren van risicovolle activiteiten en (beperkt) kwetsbare objecten;
- Het reduceren van risico's aan de bron;
- Het nemen van maatregelen in de omgeving van een risicovolle activiteit;
- Het verhogen van de kwaliteit van uitvoering.

3 Risicobronnen

"De verantwoording van het groepsrisico dient door het bevoegd gezag ingevuld te worden. Op een aantal punten dient door het bevoegd gezag nog een besluit genomen te worden. Deze besluiten, de onderbouwing van deze besluiten en de aanvaarding van restrisico maken onderdeel uit van de toelichting bij het ruimtelijk besluit."

De essentie van de verantwoordingsplicht is dat het bevoegd gezag zich uitspreekt over de aanvaardbaarheid van het restrisico. Ondanks de maatregelen ter verhoging van de veiligheid kunnen risico's nooit voor 100% weggenomen worden. Het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente dient verantwoording te nemen voor dit restrisico.

Het is aan het bevoegd gezag om op basis van deze verantwoordingplicht en het brandweeradvies van de veiligheidsregio een integrale afweging te maken over de te nemen veiligheidsverhogende maatregelen en het restrisico. Deze afweging moet geplaatst worden tegen de context van ruimtelijke, economische en sociale aspecten ten opzichte van beperkingen en mogelijkheden vanuit de externe veiligheid.

3.1 Functies en personendichtheden binnen het invloedsgebied

Het nieuwe bestemmingsplan bestaat uit zes bestaande deelgebieden. De deelgebieden liggen binnen het invloedsgebied van een aantal risicobronnen.
In figuur 1.1 zijn de plangrenzen en de verschillende deelgebieden weergegeven.

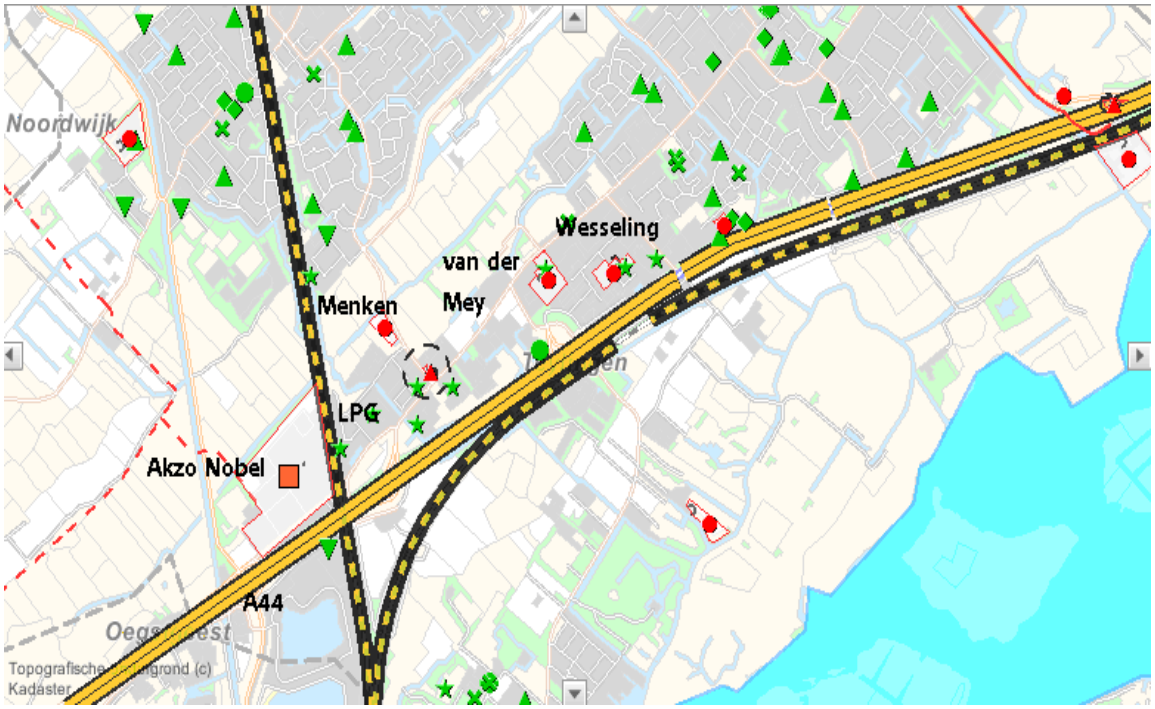
De herstructurering van het bestemmingsplan Teylingen waarvoor dit bestemmingsplan is opgesteld bestaat uit zes verschillende deelgebieden. Hieronder wordt per deelgebied de voorgenomen ontwikkeling beschreven. Binnen de plannen vinden er geen wijzigingen plaats. Echter de gemeente is voornemens om alle voormalige, conserverende, bestemmingsplannen onder te brengen in een bestemmingsplan:

- deelgebied Veerpolder,
- deelgebied AKZO,
- deelgebied Sassenheim Zuid,
- deelgebied Voorhout,
- deelgebied Jagtlust,
- deelgebied Industriekade en van Pallandtlaan.

3.2 Opsomming Risicobronnen omgeving

Het plangebied is gelegen in de nabijheid van:

- Rijksweg A44;
- Transportbedrijf Wesseling (bestrijdingsmiddelen);
- Esso tankstation (LPG);
- Vleesverwerkingsbedrijf Menken (ammoniak);
- Van der Mey (ammoniak) (niet relevant als risicobron);
- Akzo Nobel; en Akzo Nobel (gasleiding).
- N208 (Van Pallandtlaan)



Figuur 3.1 Ligging Risicovolle inrichtingen

Bij een bestemmingsplanwijziging moet volgens het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) het plangebied worden getoetst. Dit bestemmingsplan heeft een overwegend actualiserend karakter, er worden behoudens een kantoorpark en een McDonald's geen nieuwe ontwikkelingen gefaciliteerd. De situatie op het gebied van externe veiligheid wordt vergeleken met de huidige situatie. Wanneer gebruik wordt gemaakt van de flexibiliteitsregelingen (wijzigingsbevoegdheden) in het plan om ontwikkelingen in het gebied te faciliteren, moet op dat moment een afweging over het milieuaspect externe veiligheid plaats vinden. In onderstaande paragraaf wordt ingegaan op de verschillende risicobronnen en wat de risico's zijn voor het te ontwikkelen plangebied.

3.3 Transportwegen

Door en in de nabijheid van het plangebied zijn verschillende transportwegen gelegen. Dat zijn de spoorwegverbindingen Haarlem CS-Leiden CS en Amsterdam CS – Leiden CS, de rijksweg 44 en de N208. Voor de (spoor)wegen kan worden opgemerkt dat deze niet meer relevant is aangezien er geen transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en de prognose van Prorail voor de middellange termijn ('Marktverwachting vervoer gevaarlijke stoffen per spoor' uit 2007) is dat er geen vervoer van gevaarlijke stoffen is te verwachten. Het is mogelijk dat in de toekomst incidenteel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt over bovengenoemd traject. Dit incidenteel vervoer van gevaarlijke stoffen heeft geen invloed op de externe veiligheidssituatie en vormt derhalve geen belemmering voor de McDonald's en het bestemmingsplan.
Voor de A44 zijn er externe veiligheidsonderzoeken (Grontmij, 28 juli 2011 en Cauberg Huygen 28 mei 2010) uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat het groepsrisico in de toekomstige situatie niet verandert en de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden. (zie bijlage 1 groepsrisico A44).
Voor de N208 is een externe veiligheidsonderzoek uitgevoerd door Cauberg Huygen (28 mei 2010). De N208 heeft vanwege de grote afstand tot de McDonald's geen invloed op de inrichting. Derhalve is er geen nieuwe onderzoek uitgevoerd naar het transport van gevaarlijke stoffen over de N208. Uit het Basisnet Weg en de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen volgt dat voor de A44 en de N208 ter hoogte van de gemeente Teylingen geen sprake is van een veiligheidszone of een plasbrand aandachtsgebied (PAG).

3.4 Hogedruk aardgasleiding

Binnen de inrichtingsgrens van AKZO is een aardgasleiding gelegen. Deze aardgasleiding heeft geen invloed buiten de inrichtingsgrens van Akzo Nobel.

3.5 Bedrijven

Binnen en buiten de zes plangebieden (bestemmingsplan) zijn diverse risicovolle inrichtingen gelegen (zie paragraaf 1.1) maar hebben vanwege de ruime afstand tot de planontwikkelingen geen invloed op de planontwikkelingen van de kantoren aan de Warmonderweg en de horeca locatie nabij het NS-Station Sassenheim. Volledigheidshalve geven we in onderstaande subparagrafen een korte toelichting.

3.5.1 Wesseling Transport

Wesseling Transport BV is gevestigd aan de Anton Philipsweg 5, 7 en 20 en Hub van Doorneweg 12 en 16 te Sassenheim. Het betreft een logistieke dienstverlener. Één specifieke hal wordt gebruikt voor de opslag van gevaarlijke stoffen (hal 5). De opslag van spuitbussen in hal 7 is buiten beschouwing gelaten vanwege het feit dat het om niet meer dan 10 ton aan gevaarlijke stoffen betreft.
Op basis van het Revi dient voor een dergelijke opslag een wettelijke contour van 20 meter te worden aangehouden voor kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Het dichtstbijzijnd kwetsbare object ligt op 45 meter. Het beperkt kwetsbare object, het bedrijfspand aan de Anton Philipsweg 3, ligt op drie meter. Als motivatie voor het feit dat wordt afgeweken van de in het Bevi gestelde richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten kan worden aangevoerd dat reeds langdurig sprake is van genoemde situatie. Uit de berekening van het groepsrisico [Cauberg Huygen 28 mei 2010, kenmerk 20100537-03, zie groepsrisico curve bijlage 1] volgt dat er geen sprake is van een relevant groepsrisico. De realisatie van kantoren aan de Warmonderweg is gelegen binnen het invloedsgebied van de inrichting heeft geen gevolgen voor de hoogte van het groepsrisico. De zelfredzaamheid van de aanwezige groep personen is voldoende. De horecalocatie nabij NS Sassenheim is gelegen buiten het invloedsgebied van deze inrichting en de inrichting is niet relevant voor de ontwikkeling van de horecalocatie.

3.5.2 LPG-Tankstation Oosthoutlaan

Binnen het bestemmingsplan Oosthoutlaan is het LPG tankstation Oosthoutlaan gelegen. Het betreft een Bevi-inrichting. De jaarlijks vergunde LPG doorzet bedraagt 1000m3. Door de ontwikkeling van dit bestemmingsplan (in procedure) neemt het berekende groepsrisico voor het bestemmingsplan Oosthoutlaan licht toe (zie bijlage 1 groepsrisico curve).

Hier geldt voor een nieuwe situatie een PR 10-6-contour van 110 meter vanaf het vulpunt, 25 meter vanaf het ondergrondse reservoir en 15 meter vanaf de afleverzuil. De PR – contouren liggen binnen de plangrens van onderhavig bestemmingsplan. Binnen deze contouren zijn geen kwetsbare of beperkte kwetsbare objecten gelegen. Het invloedsgebied voor het GR bedraagt 150 meter. De Milieudienst West-Holland heeft een GR-berekening gemaakt met behulp van SAFETI-NL en de LPG groepsrisico berekeningsmodule. Deze uitkomsten zijn in de bijlage terug te vinden. Binnen het bestemmingsplan bedrijventerreinen zijn geen nieuwe ontwikkelingen gepland binnen het effectgebied van het tankstation.

3.5.3 Vleesverwerkingsbedrijf Menken

Op het terrein van het vleesverwerkingsbedrijf Menken vindt opslag plaats van ammoniak ten behoeve van een koelinstallatie met een totale inhoud van 1000 kg en valt niet onder het Bevi. Voor deze inrichting geldt een plaatsgebonden risicocontour PR 10^{-6} van 7 meter. Deze contour is gelegen binnen de inrichtingsgrenzen. Deze inrichting heeft geen groepsrisico. Voor het aspect externe veiligheid is het bedrijf Menken als risicobron niet relevant voor dit bestemmingsplan.

3.5.4 Ammoniak installatie Van der Mey

Op het terrein van het bedrijf Van der Mey vindt opslag van ammoniak plaats. De hoeveelheid ammoniak in de bestaande koelinstallatie bedraagt 434 kg. Voor deze inrichting geldt een plaatsgebonden risicocontour PR 10^{-6} van 7 meter. Deze contour is gelegen binnen de inrichtingsgrenzen. Deze inrichting heeft geen groepsrisico. Het bedrijf valt niet onder het Bevi. Voor het aspect externe veiligheid is het bedrijf Van der Mey als risicobron niet relevant voor dit bestemmingsplan.

3.5.5 Akzo Nobel

Op 15 februari 2011 (kenmerk PZH-2011-249144018) is ambtshalve de milieuvergunning voor AKZO Nobel Car Refinishes B.V (hierna Akzo Nobel) in verband met veranderende inzichten in regelgeving met betrekking tot de (externe) veiligheid gewijzigd. Als onderdeel hiervan is een gewijzigde QRA opgesteld. Het berekende externe risico van de installaties voor opslag, intern transport en verwerking van oplosmiddelen en bindmiddelen en de PGS 15 opslagen van de locatie Sassenheim voldoet aan de eisen, zoals vastgelegd in het Bevi.
Wat betreft het berekende plaatsgebonden risico bevinden er zich geen kwetsbare bestemmingen binnen de plaatsgebonden risico 10^{-6} contour. Het invloedsgebied is 550meter.Tevens is er geen sprake van het groepsrisico. Het aantal slachtoffers blijft beneden de 10 personen en hiervoor hoeft geen verantwoordingsplicht te worden opgesteld. Zie ook de f/N-curve van het groepsrisico van Akzo Nobel in de bijlage van dit rapport.

Ter hoogte van Akzo Nobel wordt een bypass (aansluiting N444 op de rijksweg A44) gerealiseerd ten behoeve van de doorstroming van het vrachtverkeer met hoofdzakelijk bestemming het industrieterrein van Akzo. De ontwikkeling van deze bypass heeft voor het aspect externe veiligheid geen nadelige effecten en om deze redenen blijft de bypass verder buiten beschouwing.

4 Maatregelen

4.1 Inleiding

Bij het nemen van een ruimtelijk besluit kunnen maatregelen genomen worden om de veiligheid in het plangebied te verbeteren. Maatregelen aan de bron zijn veelal het meest effectief om het groepsrisico te beperken maar kunnen door de gemeente vaak niet genomen worden. In deze paragraaf worden verschillende soorten maatregelen genoemd:

- ruimtelijke maatregelen;
- niet ruimtelijke maatregelen;
- maatregelen ter verbetering van bestrijdbaarheid;
- toekomstige maatregelen.

In afstemming met de gemeente, de provincie en de veiligheidsregio is in dit document een aantal van de gemaakte keuzes beschreven ten aanzien van de verantwoording van het groepsrisico die de gemeente kan gebruiken bij het opstellen van haar verantwoording van het groepsrisico.

4.2 Advies Veiligheidsregio

De gemeente heeft op grond van artikel 13 van het Bevi in het kader van het te nemen ruimtelijk besluit de Veiligheidsregio gevraagd advies uit te brengen in het kade van vooroverleg over het voorontwerpbestemmingsplan ‘Bedrijventerrein Teylingen’.
Het advies van de veiligheidsregio kan het bevoegd gezag ondersteunen bij de verantwoording van het groepsrisico. Het advies geeft inzicht in de voorbereiding op en de bestrijding van zware ongevallen en rampen, alsmede de beperking van het ontstaan en de effecten daarvan. Vanuit de diverse belangen maakt het gemeentebestuur uiteindelijk een eigen afweging omtrent het groepsrisico. Dit advies is opgenomen in de bijlage.

4.3 Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico omschrijft de kans per jaar dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een incident binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof is betrokken. Binnen et plaatsgebonden risico 10^{-6} geen kwetsbare objecten worden geprojecteerd. Binnen de verschillende plaatsgebonden risicocontouren zijn geen kwetsbare objecten geprojecteerd.

“Geadviseerd wordt de plaatsgebonden risicocontouren in het bestemmingsplan op te nemen op een plankaart”

4.4 Omvang groepsrisico

Het groepsrisico omschrijft de cumulatieve kans per jaar dat een groep personen komt te overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid binnen het invloedsgebied van een inrichting met gevaarlijke stoffen. Het plangebied valt binnen de invloedsgebieden van het LPG tankstation Esso Selfservice B.V., Akzo Nobel Coatings, Wesseling Transport B.V. en de A44 en N208.

4.4.1 LPG tankstation

Voor het LPG tankstation is het invloedsgebied 150 meter. In de toekomstige situatie is het aantal berekende dodelijk slachtofferst ongeveer 300 (en met het nieuwe bedrijventerrein aan de Oosthoutlaan neemt het aantal toe tot 500).

4.4.2 Akzo Nobel
Voor Akzo Nobel Coatings is bij het grootste scenario de 1% letaliteitscontour vastgesteld op 550 meter. Het maxiamel aantal dodelijke slachtoffers is minder dan 10. Akzo Nobel wordt verder in de verantwoording van het groepsrisico buiten beschouwing gelaten.

4.4.3 Wesseling Transport
Voor Wesseling Transport is het invloedsgebied 320 meter. In de toekomstige situatie is het aantal berekende dodelijke slachtoffers minder dan 10. Wesseling Transport wordt verder in de verantwoording van het groepsrisico buiten beschouwing gelaten.

4.4.4 A44 en N208
In afwijking van het advies van de veiligheidsregio is het invloedsgebied van de A44 en de N208 minimaal 325 meter in verband met GF3 transporten (deze afstand, het invloedsgebied, is afkomstig uit het rekenmodel RBM II, versie 1.3). Daarnaast worden toxische stoffen vervoerd over de A44 en voor deze stoffen geldt een invloedsgebied van circa 950 meter.

In overleg met de gemeente Teylingen is besloten om een actualisatie van de bestaande QRA voor de rijksweg A44 uit te voeren. In het verleden heeft Cauberg Huygen een QRA (Cauberg Huygen d.d. 28 mei 2010, kenmerk 20100537-03) uitgevoerd van de A44 en de N208. De uitkomsten van de berekeningen van het groepsrisico (Grontmij 28 juli 2011) zijn terug te vinden in de bijlagen.

In de toekomstige situatie is het aantal berekende dodelijke slachtoffers ongeveer 530 voor de A44. Als de maximale gebruiksruimte van de A44 voor GF3 transporten wordt benut, dan neemt het groepsrisico toe tot ongeveer 1000 dodelijke slachtoffers.

Gezien de ligging van de deelplannen ten opzichte van de N208 wordt geen verandering van het groepsrisico verwacht. De hoogte van het groepsrisico, zoals vastgesteld door Cauberg-Huygen (28 mei 2010) blijft onveranderd.

4.5 Maatgevend scenario's
Het nieuwe bestemmingsplan bedrijventerrein Teylingen ligt binnen het invloedsgebied van de risicobronnen met het maatgevende scenario BLEVE. Daarnaast is het toxisch scenario eveneens van belang.

Het toxisch scenario wordt veroorzaakt door de A44 en het BLEVE scenario wordt veroorzaakt door de N208 en de A44. Verder in de verantwoording van het groepsrisico wordt niet meer gesproken over de afzonderlijke risicobronnen, alleen nog over het toxisch scenario en het BLEVE scenario.

De gevolgen van de verschillende scenario's zijn hieronder verder uitgewerkt.

4.5.1 BLEVE Scenario
Het belangrijkste effect dat optreedt, bij een ongeval met brandbare gassen is een BLEVE. Een BLEVE is een scenario, waarbij een tankwagen of tankreservoir gevuld met een tot vloeistof verdicht, brandbaar gas (bijvoorbeeld LPG) door een brand en/of beschadiging openscheurt/faalt, waardoor de totale inhoud in korte tijd vrijkomt. Indien zich een ontstekingsbron in de buurt bevindt verbrandt de inhoud in een grote vuurbal met een verwoestende uitwerking op de omgeving. De BLEVE geeft zowel een drukgolf als een intense warmtestraling. Voor een tankwagen geldt dat de indicatieve waarde voor effectafstand bij een grote calamiteit, waarbij de gehele wageninhoud vrijkomt, circa 325 meter is. Binnen een straal van 150 meter van de bron geldt voor onbeschermde personen een letaliteit van 100% door warmtestraling. Op een afstand van 150 meter of meer geldt dat de mensen binnenshuis (niet achter glas) in principe voldoende beschermd zijn tegen de effecten van een BLEVE. Indien een calamiteit op meer dan 150 meter plaatsvindt, hebben personen dus de kans een calamiteit te overleven. Na een BLEVE treden secundaire branden op. Voor mogelijk overlevenden is het zaak het gebied snel te ontvluchten.

4.5.2 TOXISCH Scenario

Bij (zeer) giftige vloeistoffen is het scenario dat ten gevolge van een ongeval de tankwagen of ketelwagen lekt raakt en een vloeistofplas vormt. Vervolgens verdampen deze giftige vloeistoffen waardoor een gaswolk ontstaat met dezelfde gevolgen als een gaswolk van giftig gas.

Bij een percentage aanwezige personen zal letaal letsel optreden door blootstelling aan de gaswolk. Bij de toxische scenario's zit enige tijd tussen het ontstaan van het ongeval en het optreden van letsel bij aanwezigen. Daarbij is ook de duur van de blootstelling van invloed op de ernst van het letsel.

4.6 Bronmaatregelen

Maatregelen aan de bron zijn veelal het meest effectief om het groepsrisico te beperken maar zijn vaak kostbaar en niet juridisch af te dwingen in de bestemmingsplanprocedure. Maatregelen aan de rijksweg worden niet genoemd omdat de rijksweg geen onderdeelt vormt van het bestemmingsplan.

4.6.1 LPG - tankstation

Veiligheidsmaatregelen om het risico van het LPG tankstation in de toekomst te beperken zijn eveneens niet mogelijk vanwege de financiële consequenties van deze maatregel (het saneren van het LPG tankstation).

Conclusie: bronmaatregelen zijn niet te treffen.

4.7 Ruimtelijke maatregelen

Het bestemmingsplan is grotendeels conserverend, daardoor zijn er weinig mogelijkheden voor het nemen van ruimtelijke maatregelen. Een conserverend bestemmingsplan legt immers een bestaande situatie vast. Er zijn, behalve de nieuwe ontwikkelingen van de McDonald's en het geplande kantoorgebouw aan de Warmonderweg, geen nieuwe ontwikkelingen waarin veiligheidsaspecten kunnen worden meegenomen.

4.7.1 Uitsluiten van nieuwe kwetsbare objecten

Er worden geen kwetsbare objecten binnen de plaatsgebonden risicocontouren van de risicobronnen toegestaan. Hierdoor wordt voldaan aan de grenswaarde en de richtwaarde. Wel worden beperkt kwetsbare objecten toegestaan binnen het invloedsgebied van de relevante risicobronnen. Hiervoor wordt de verantwoording van het groepsrisico opgesteld.

Conclusie: de volgende ruimtelijk maatregelen kunnen getroffen worden:

- Geen nieuwe kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten toestaan binnen de plaatsgebonden risicocontouren;

4.8 Niet ruimtelijke maatregelen

Niet ruimtelijke maatregelen zoals bouwtechnische maatregelen kunnen vaak niet worden afgedwongen in het kader van conserverende bestemmingsplannen. Dergelijke maatregelen kunnen wel door de gemeente worden opgenomen als voorwaarde voor het verlenen van medewerking aan de ruimtelijke procedure of ter informatie worden opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing.

Bouwtechnische maatregelen zijn alleen toe passen op nieuwe ontwikkelingen. Het is kostentechnisch niet mogelijk bouwtechnische maatregelen te treffen bij bestaande bebouwing.

4.8.1 Bouwtechnische maatregelen

Om de effecten van de uitstroom van toxische vloeistoffen te beperken worden omwonenden en werkenden aangeraden binnen te blijven of naar een schuilplaats binnen te gaan. Maatregelen die betrekking hebben op de uitvoering van gebouwen zijn:

- Preventief lekwerende middelen (deur- / raamstrips, afsluiten van kanalen, schoorstenen)
- Centrale afsluitbaarheid ventilatie.

Ten behoeve van het beperken effecten van calamiteiten met licht ontvlambare explosieve gassen kunnen voor gebouwen de volgende maatregelen worden genomen:

- Brandwerende gevels en ramen;
- Bescherming dragende delen;
- Minder glasoppervlak aan de zijde van de risicobron;
- Geen kwetsbare groepen mensen in het gebouw aan de zijde van de risicobron;
- Nooduitgang van de risicobron af gericht.

Deze maatregelen zijn vooral voor de nieuw te ontwikkelen horecalocatie nabij de rijksweg aan te bevelen, maar vaak vanwege het kostenplaatje niet realiseerbaar. Deze maatregelen geven mensen in het nieuwe gebouw de kans om weg te komen en de brandweer meer tijd om zich te richten op de beheersing van het incident.

Conclusie:

- Bouwtechnische maatregelen zijn alleen te treffen bij nieuwe ontwikkelingen;
- Bouwtechnische maatregelen kunnen kostentechnisch vaak niet gerealiseerd worden.

4.9 Maatregelen en mogelijkheden om een ramp te bestrijden

De bestrijdbaarheid van een calamiteit kan op twee aspecten worden beoordeeld:

- Is het rampscenario te bestrijden?
- Is de omgeving voldoende ingericht om bestrijding te faciliteren?

De bestrijdingsmogelijkheden gaan uit van de maatgevende scenario's.

De twee aspecten worden nader toegelicht aan de hand van ‘bereikbaarheid en blusvoorzieningen’ en ‘WAS-dekking’.

4.9.1 Bereikbaarheid en blusvoorzieningen

Bij de ontwikkeling van het plangebied moet voor een adequate hulpverlening rekening worden gehouden met bereikbaarheid en bluswatervoorziening. Het plangebied moet bereikbaar zijn via minstens twee, bij voorkeur drie toegangswegen. De wegen binnen het plangebied moeten minimaal 3,5 meter breed zijn met een vrije hoogte van 4,2 meter. De maximale afstand tussen de inzetlocatie en de dichtstbijzijnde secundaire bluswatervoorziening mag maximaal 160 meter zijn. Voor de gebouwen geldt dat primaire bluswatervoorziening binnen 40 meter vanaf de voordeur aanwezig dient te zijn. In de praktijkrichtlijn bluswatervoorziening en de praktijkrichtlijn bereikbaarheid, zoals vastgelegd door de Regionale Brandweer Hollands Midden, staan deze en andere punten uitgebreid omschreven.

Specifiek voor dit plangebied geldt dan in ‘De Veerpolder’ de bereikbaarheid en bluswatervoorziening onvoldoende is.

“Geadviseerd wordt zorg te dragen dat op 40 meter vanaf de voordeur primaire bluswatervoorziening (brandkranen) beschikbaar is. Voor de bereikbaarheid wordt geadviseerd te zorgen voor een doorgaande route binnen het plangebied, door de Veerweg niet doodlopend uit te voeren, maar in het noorden aan te laten sluiten op de Veerpolder. Daarnaast wordt geadviseerd zorg te dragen voor de bereikbaarheid van de panden in het noordelijk deel van ‘De Veerpolder’, hier is geen weg bestemd, maar voor adequate hulpverlening is bereikbaarheid van deze objecten per voertuig gewenst.”

In het plangebied is de brandweerkazerne aan de Nijverheidsweg te Voorhout slechts bereikbaar via één toegangsweg.

“Geadviseerd wordt zorg te dragen voor een tweede toegangsweg.”

Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van het bestaande fietspad richting het Geraniumhof. Hierbij dient onderzocht te worden of de houten brug bestand is tegen een asbelasting van 12 ton en een totaalgewicht van 20 ton en dient de aansluitende bocht richting Fuchsiastraat een buitenbochtstraal van 10 meter mogelijk te maken.

Bereikbaarheid en bluswatervoorziening is een verantwoordelijkheid van de gemeente. Het is op dit moment, in tegenstelling tot de primaire bluswatervoorziening, onvoldoende inzichtelijk wat de stand van zaken is ten aanzien van secundaire en tertiaire bluswatervoorziening rondom de industrieterreinen.

Geadviseerd wordt dat de gemeente de stand van zaken ten aanzien van secundaire en tertiaire bluswatervoorziening rondom de industrieterreinen inzichtelijk maakt (in samenwerking met de brandweer).”

4.9.2 WAS-dekking

Voor de verschillende scenario’s zijn verschillende manieren van alarmeren gewenst. Bij het scenario toxische wolk kan met de reguliere wijze van alarmering worden volstaan (‘Ga naar binnen. Sluit ramen en deuren’). Bij het scenario BLEVE geldt dat hiertegen geen andere bescherming bestaat dan tijdig vluchten uit het effectgebied. Hiertoe is een snelle alarmering van de hulpdiensten alsmede snelle waarschuwing en ontruiming van de omgeving noodzakelijk.

De gemeente dient zorg te dragen voor voldoende dekking van het WAS binnen het plangebied Teylingen. Het eventueel bijplaatsen van een sirene is een gemeentelijke verantwoordelijkheid. Daarnaast is het mogelijk om alarmering efficiënt te laten plaatsvinden door de toepassing van cell broadcasting (SMS Alert) aan grote groepen personen die zich in een bepaald gebied bevinden.

Conclusie: de volgende ruimtelijk maatregelen kunnen getroffen worden:

- Voorzien van primaire bluswatervoorzieningen max 40 meter vanaf de voordeur;
- Plangebied voorzien van een doorgaande route;
- De Veerweg niet doodlopend uit te voeren;
- De Veerweg in het noorden aan te laten sluiten op de Veerpolder;
- Weg bestemmem voor de bereikbaarheid van panden in het noordelijk deel van ‘De Veerpolder’.
- Het aanleggen/bestemmen van een tweede toegangsweg;
- Het inzichtelijk maken van de stand van zaken ten aanzien van secundaire en tertiaire bluswatervoorzieningen rondom de industrieterreinen;
- Zorgen voor voldoende wasdekking.

4.10 Maatregelen ten aanzien van de zelfredzaamheid

Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een bedrijventerrein mogelijk. Er kan ervan uit worden gegaan dat de personen binnen het plangebied zichzelf in veiligheid kunnen brengen, mits tijdig gewaarschuwd, zonder hulp van de hulpverleningsdiensten.

“Geadviseerd wordt voor alle objecten zorg te dragen voor een adequate risicocommunicatie met de gebruikers van deze objecten.”

Voor alle objecten is het van belang dat de vluchtwegen van de risicobronnen af zijn gesitueerd.

Daarnaast kunnen de volgende maatregelen ook getroffen worden ter bevordering van de zelfredzaamheid:

- Instructie BHV'ers. Deze aangewezen begeleiders zijn bekend met algemene evacuatieprocedures. Informatie over de specifieke wijze van evacuatie in geval van een (dreigende) calamiteit moet ook bij de begeleiders bekend zijn;
- Obstakelvrije ontvluchting. De vluchtwegen moeten duidelijk herkenbaar en toegankelijk zijn, zodat het gebouw en bedrijfsterrein eenvoudig te ontvluchten is.

Conclusie: De volgende maatregelen kunnen getroffen worden:

- Adequate risicocommunicatie met de gebruikers van objecten;
- Vluchtwegen van de risicobronnen af situeren;
- Obstakelvrije ontvluchting mogelijk maken.

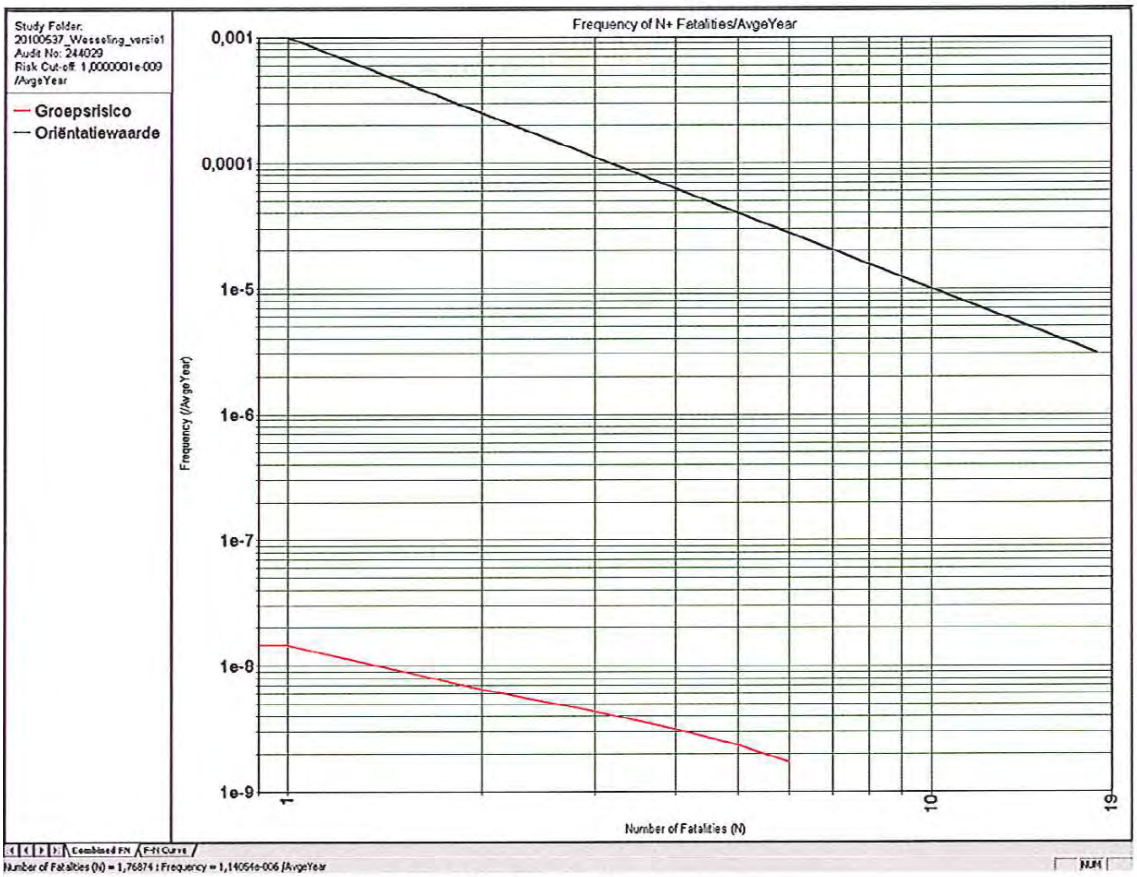
4.11 Restrisico

Hoewel de kans op een zwaar ongeval of ramp met gevaarlijke stoffen in het algemeen klein is, blijft een restrisico aanwezig. Het restrisico geeft aan hoeveel slachtoffers en materiële schade er overblijven na het toepassen van risicoreducerende maatregelen zoals alarmering, verbeteren bereikbaarheid en bluswatervoorziening en verhogen zelfredzaamheid. Het aantal gewonden zal een veelvoud zijn van het aantal berekende dodelijke slachtoffers. Ondanks alle voorgestelde maatregelen is er een kans dat er een calamiteit ontstaat waarvoor in de eerste uren de inzet van de hulpdiensten niet toereikend is, met name omdat tegelijk getracht wordt worde bron te bestrijden en de omgeving te ontruimen.

“Geadviseerd wordt om de eerder genoemde maatregelen ten aanzien van alarmering, bereikbaarheid, bluswatervoorziening en zelfredzaamheid te treffen, om het restrisico beter te kunnen beheersen.”

Bijlage 1

Overzicht rekenresultaten risicovolle inrichtingen



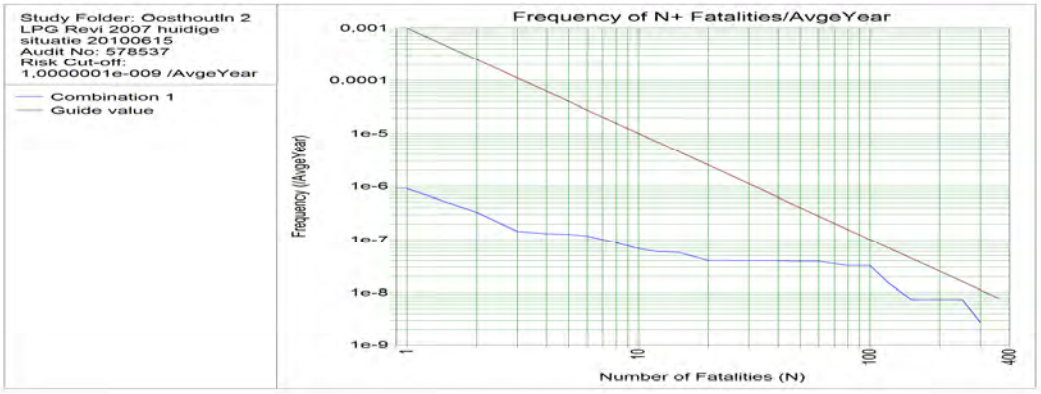
Figuur 5.1: Groepsrisico op basis van 2% stikstof, 10% chloor en 10% zwavel

Uit figuur 5.1 blijkt dat geen sprake is van een relevant groepsrisico. Er is sprake van minder dan tien dodelijke slachtoffers ten gevolge van het ongewenst vrijkomen van gevaarlijke stoffen.

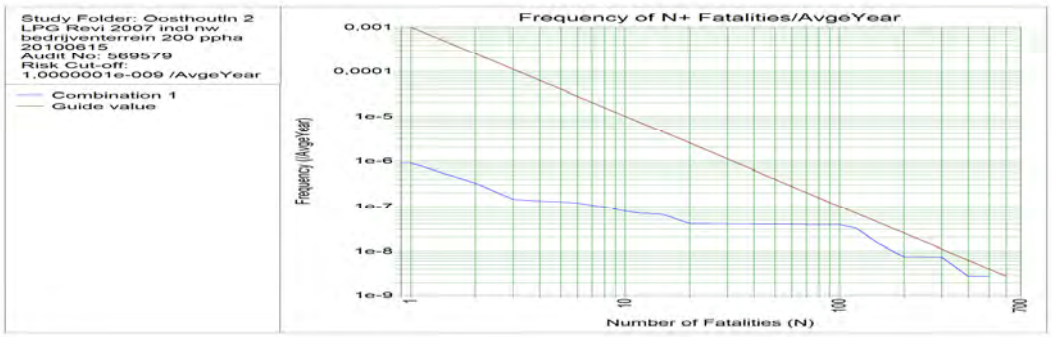
De realisatie van kantoren op een locatie aan de Warmonderweg heeft geen invloed op de hoogte van het groepsrisico. Het 'huidige' groepsrisico is gelijk aan het 'toekomstige' groepsrisico.

Risicovolle inrichting LPG tankstation Oosthoutlaan

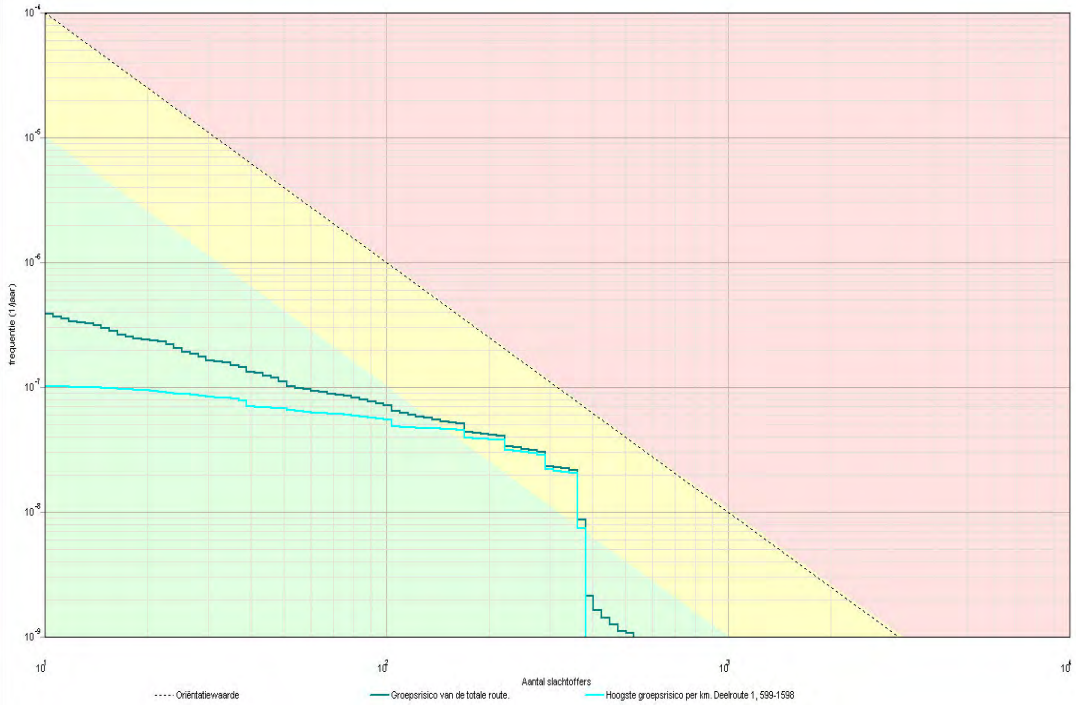
Figuur :GR curve Huidige situatie LPG tankstation Oosthoutlaan; Revi 2007 (Safety-NL)



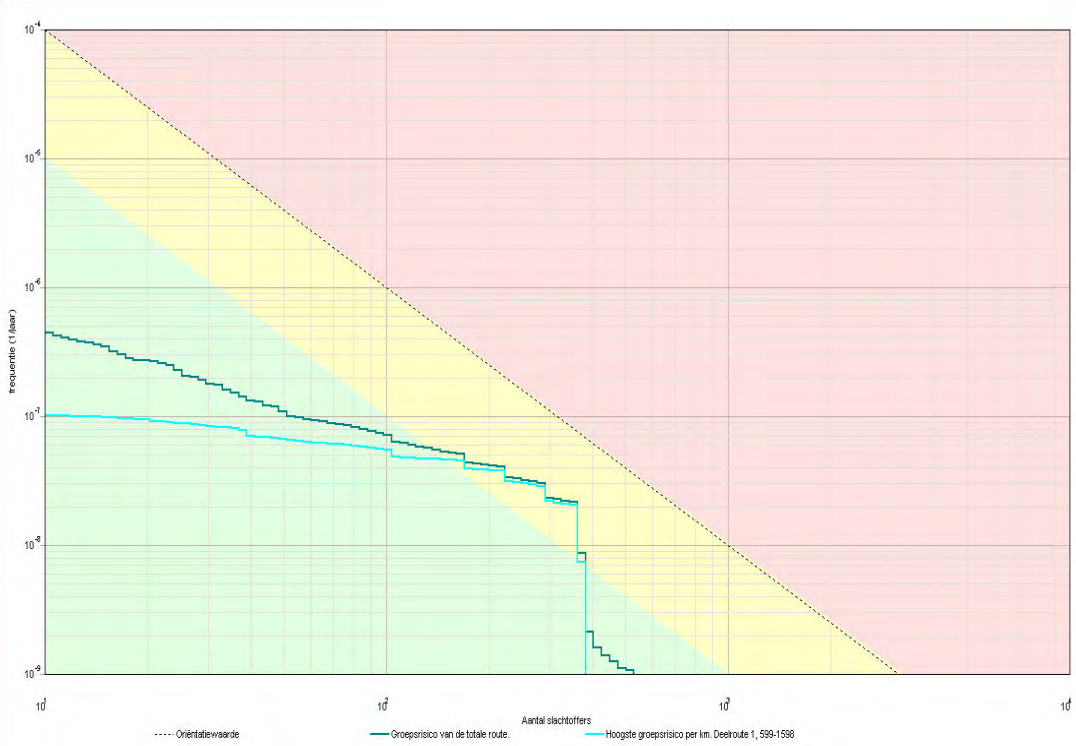
Figuur: GR curve Toekomstige situatie LPG tankstation Oosthoutlaan Revi-2007 (Safety-NL)



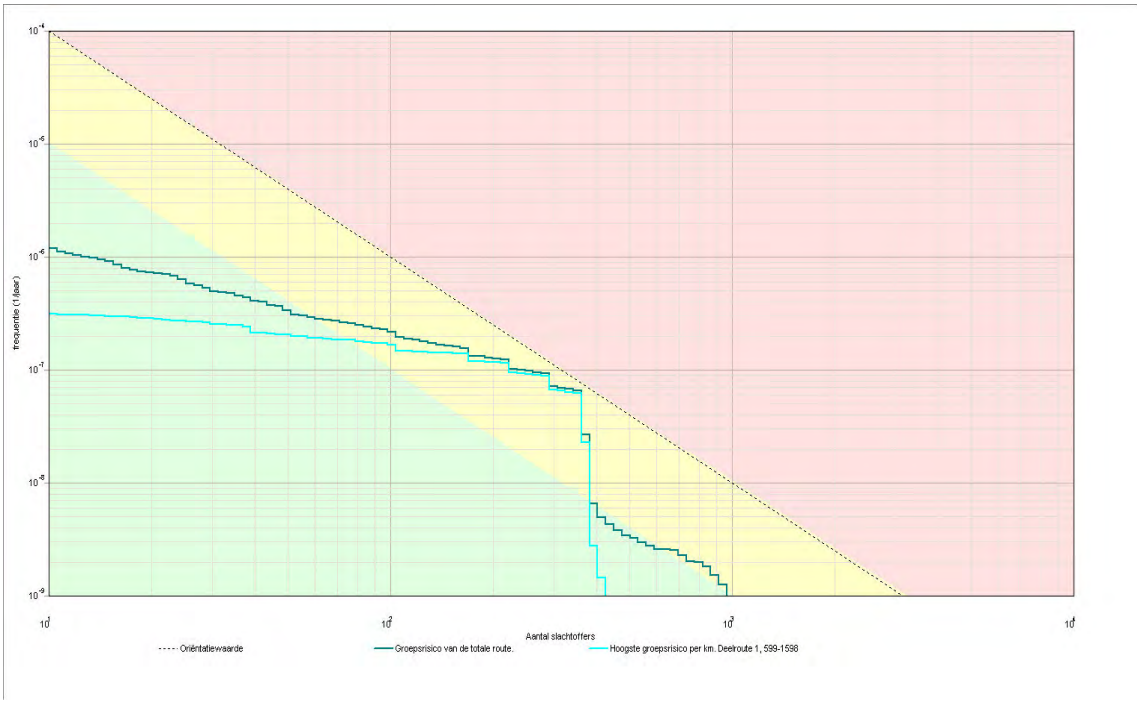
Groepsrisico: Rijksweg A44 (inclusief Mc Donalds) Autonome situatie 2021 (RBM II)



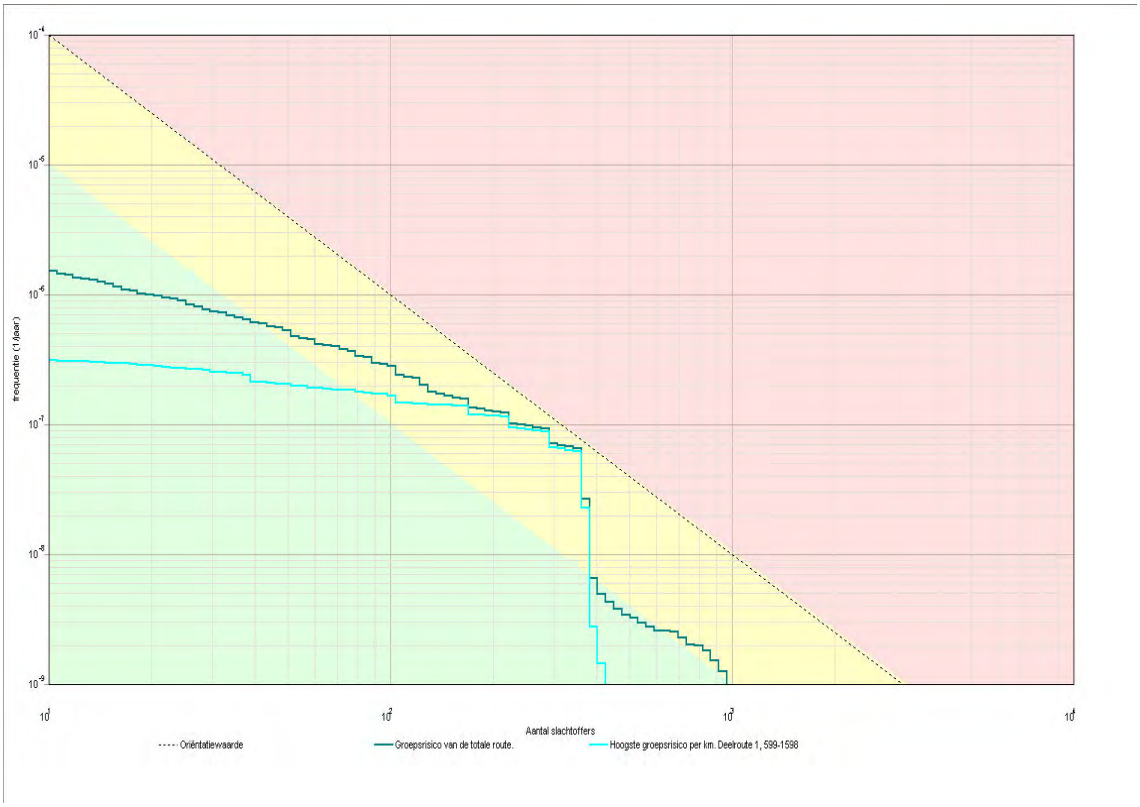
Groepsrisico: Rijksweg A44 (inclusief Mc Donalds) Toekomstige situatie 2021 (RBM II)



Groepsrisico: Rijksweg A44 (incl Mc Donalds) max GF3 autonome situatie 2021 (RBM II)



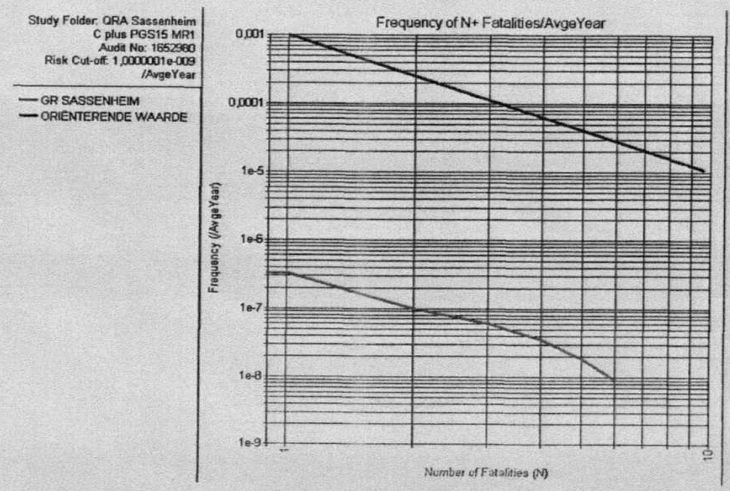
Groepsrisico: Rijksweg A44 (incl Mc Donalds) max GF3 toekomstige situatie 2021 (RBM II)



Groepsrisico: AKZO Nobel; Omgevingsvergunning en VR rapportage 15 februari 2011

AkzoNobel
Tomorrows Answers Today

Figuur 2



Het berekende GR wordt voor 95,5% veroorzaakt door NOx emissie als gevolg van brand in één van de PGS 15 opslagen en voor 3,6% door falen van tank 001 en de procesvaten.

In appendix 4 is de volledige risk ranking voor het Groepsrisico weergegeven.

Bijlage 2

Adviesbrief Veiligheidsregio Hollands Midden

Bijlage 3 Inspraak- en vooroverlegnota

gemeente
TEYLINGEN

Inspraak- en vooroverlegnota

Voorontwerpbestemmingsplan Mennepark, Sassenheim

14 oktober 2013

Opstellers: Carol Bekker, Nienke van Beek, Richard Rietveld, afdeling Ruimte



Inhoudsopgave

1 Inleiding 3

2 Vooroverlegreacties 4

3 Inspraakreacties 10

1 Inleiding

De gemeente Teylingen werkt aan een nieuw bestemmingsplan Mennepark, Sassenheim. Dit nieuwe bestemmingsplan vervangt deels het huidige bestemmingsplan Mennepark. Inhoudelijk is het nieuwe bestemmingsplan voornamelijk gericht op het conserveren van de bestaande situatie.

Van 20 juni tot en met 31 juli 2013 heeft het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen voor inspraak. Ook zijn de vooroverlegpartners in de gelegenheid gesteld hun reactie in te dienen. In deze periode ontvingen we 4 reacties van vooroverlegpartners. Wij ontvingen geen inspraakreacties. In deze nota wordt een antwoord gegeven op de ingediende vooroverlegreacties.

2 Vooroverlegreacties

In het Besluit ruimtelijke ordening is vastgelegd dat bij de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan relevante (overheids)instanties in de gelegenheid moeten worden gesteld om een vooroverlegreactie in te dienen. De volgende instanties zijn verzocht een vooroverlegreactie op te stellen, met het verzoek om uiterlijk 31 juli 2013 te reageren:

- Dunea Duin en Water;
- TenneT TSO B.V.;
- N.V. Nederlandse Gasunie;
- Brandweer Hollands Midden;
- Ministerie van Defensie;
- Ministerie Economische zaken;
- Ministerie van Infrastructuur en Milieu/Rijkswaterstaat;
- Cultuur Historisch Genootschap Duin- en bollenstreek;
- Monumentencommissie Teylingen;
- Omgevingsdienst West Holland;
- Hoogheemraadschap van Rijnland.

Van de volgende instanties is een reactie ontvangen. De beantwoording van de reacties is in de daaropvolgende tabellen opgenomen. In de tweede kolom van die tabellen wordt aangegeven of de reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. In de derde kolom wordt de aanpassing weergegeven.

Nr.	Naam	Onderwerp
V1	Dunea Duin en Water	Watertransportleiding
V2	Hoogheemraadschap van Rijnland	Waterhuishoudkundige situatie
V3	Omgevingsdienst West Holland	Besluit m.e.r. en externe veiligheid.
V4	Veiligheidsregio Hollands Midden	Geen opmerkingen

V1 Dunea Duin en Water

Reactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
1.1 Watertransportleiding Binnen de grenzen van betreffend bestemmingsplan liggen de volgende belangrijke regionale watertransportleidingen met grote diameters van ons bedrijf. - 400 mm PVC transportwaterleiding. In het bestemmingsplan zien wij de ligging van onze transportleidingen graag geborgd door middel van het bestemmen van de leidingstroken (4 meter aan weerszijde van de drinkwater-transportleidingen), vermelding op de plankaart en vermelding van de door de leidingbeheerder gestelde voorwaarden.	Aan deze reactie wordt tegemoet gekomen.	Leidingstroken worden op de plankaart bestemd en vermeld. De voorwaarden van de leidingbeheerder worden opgenomen in de Regels van het bestemmingsplan.

V2 Hoogheemraadschap van Rijnland

Reactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
Op de plankaart mist een stukje dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering omdat ter plaatse van de Mondriaanweg nabij de westpunt van de plankaart een hoekje in de beschermingszone van een boezemkade ligt.	Per abuis is deze dubbelbestemming niet opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. Aan deze reactie wordt tegemoetgekomen door op de verbeelding ter plaatse van de waterkering een dubbelbestemming op te nemen en deze dubbelbestemming ook in de regels op te nemen.	Verbeelding: de waterkering wordt ingetekend en krijgt de dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering. Regels: In de regels wordt een artikel opgenomen voor Waterstaat-Waterkering met een bestemmingsomschrijving en bouwregels.
Verder ontbreekt een deel van de watergang aan de noordoostrand van de plankaart. Deze zou de bestemming Water moeten hebben en is nu Groen. De juiste situatie is wel weergegeven op figuur 11 in paragraaf 4.8.2 van de toelichting.	Naar aanleiding van deze reactie is telefonisch overleg geweest met Hoogheemraadschap. Deze reactie blijkt onterecht te zijn en leidt dan ook niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.	-

Verder wil ik erop wijzen dat duikerverbindingen essentieel zijn voor het watersysteem en derhalve ook volgens de plankaart bestemming benoemd zouden moeten zijn Nu zijn deze verbindingen niet op de plankaart aangegeven.	Aan deze reactie wordt tegemoet gekomen.	Verbeelding: ter plaatse van de duikverbindingen wordt een functieaanduiding 'specifieke vorm van water – duiker' opgenomen. Regels: bij de bestemmingen Groen en Verkeer-Verblijfsgebied wordt de bestemmingsomschrijving uitgebreid met deze funcieaanduiding.
Bij de Bebouwingsstructuur wordt geschreven dat de Mondriaanlaan aan de oostzijde ligt, maar volgens de plankaart is dat de westzijde.	Per abuis is hier oostzijde in plaats van westzijde geschreven. Aan deze reactie wordt tegemoet gekomen.	Toelichting: onder kopje 'bebouwingsstructuur' wordt *oostzijde* vervangen door *westzijde*.
Met betrekking tot watercompensatie als gevolg van toename aan verharding is de laatste alinea van paragraaf 4.8.2 onvolledig. Ook is in deze paragraaf geen aandacht besteed aan het rioleringssysteem binnen het plangebied.	Aan deze reactie wordt tegemoet gekomen door in deze paragraaf een stukje tekst op te nemen over het rioleringssysteem. Daarnaast wordt deze paragraaf aangevuld met de (overige) voorwaarden die gelden voor watercompensatie.	Toelichting: Aan de betreffende paragraaf wordt toegevoegd wat voor rioleringssysteem er in het plangebied aanwezig is. Ook wordt deze paragraaf aangevuld met de (overige) voorwaarden voor watercompensatie.

V3 Omgevingsdienst West Holland

Reactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
3.1 Besluit M.E.R. In de toelichting ontbreekt een bespreking of het besluit m.e.r. van toepassing is. Hiervoor doet de Omgevingsdienst een voorstel.	Akkoord, het tekstvoorstel van de Omgevingsdienst wordt overgenomen.	In de Toelichting wordt deze tekst opgenomen: In het Besluit m.e.r. is bepaald dat een milieueffectbeoordeling uitgevoerd moet worden als een projectactiviteit nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Dergelijke projectactiviteiten zijn genoemd in bijlage D van het Besluit m.e.r.. De beschreven activiteit wordt niet genoemd in de D-lijst. Een nadere beoordeling in een m.e.r. beoordeling is niet nodig.
3.2 Externe veiligheid Kopje 'Wesseling Transport BV': De QRA waarnaar de paragraaf 4.2 verwijst is niet de juiste. De juiste QRA is uitgevoerd d.d. 28 mei 2010, rapport 20100537-03 door Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs (niet door Safeti.nl). Volgens dit rapport veroorzaakt Wesseling in het plangebied Mennepark in het geheel geen groepsrisico.	Akkoord.	Paragraaf 4.2 van de toelichting wordt aangepast volgens het tekstadvies van ODWH van 1 oktober 2013.
3.3 Externe veiligheid De genoemde grens van 0,1x de oriëntatiewaarde in paragraaf 4.2 is niet juist. Als het GR kleiner is dan 0,01 maal de oriëntatiewaarde, dan is volgens de regionale Omgevingsvisie externe veiligheid van Holland Rijnland ruimtelijke ontwikkelingen zonder meer toegestaan.	Akkoord.	Paragraaf 4.2 van de toelichting wordt aangepast volgens het tekstadvies van ODWH van 1 oktober 2013.

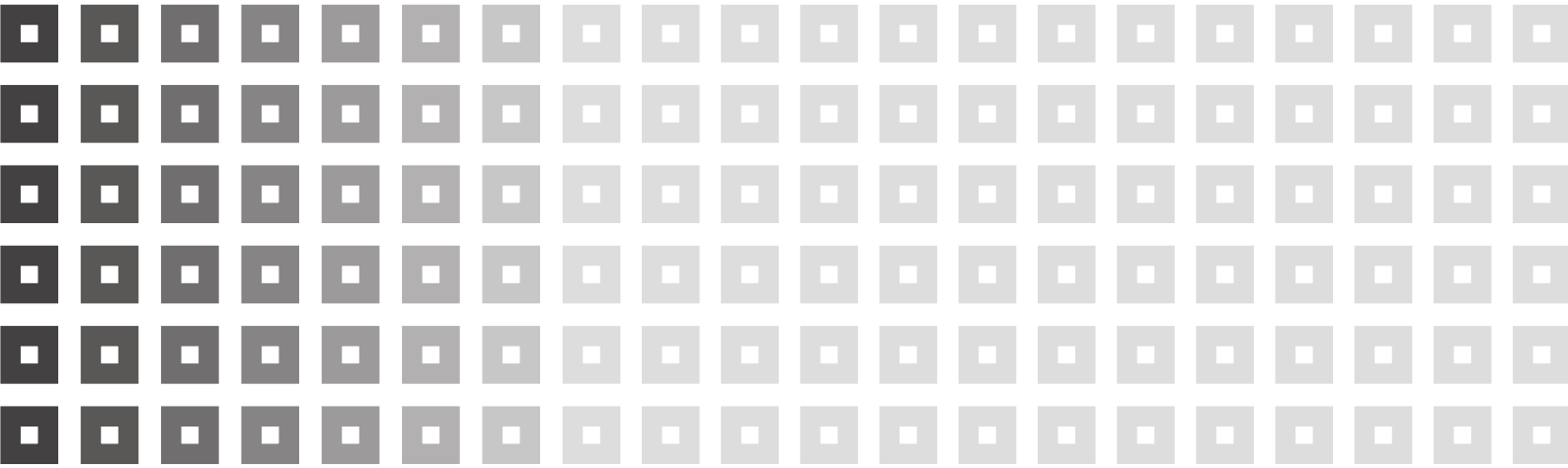
3.4 Externe veiligheid Kopje 'Rijksweg A44': Een aantal feiten die in de paragraaf 4.2 staan is niet juist en moet worden aangepast: - Het vervoersplafond voor GF3 is 3000 transporten. - Over de A44 worden geen toxische vloeistoffen getransporteerd, wel brandbare vloeistoffen (klasse LF1 en LF2) en brandbare gassen (klasse GF3). De brandbare vloeistoffen hebben een effectgebied (1% letaliteitsgebied) van 45 meter, voorde klasse GF 3 is dat 355 meter. Het effectgebied overlapt het bestemmingsplangebied. - Voor de A44 zijn externe veiligheidsonderzoeken uitgevoerd (Cauberg Huygen, d.d. 28 mei 2010 en aangevuld door Grontmij dd 28-7-2011 en 8-9-2011). Het groepsrisico bedraagt in de huidige situatie (huidige bebouwing) maximaal 14,5% van de oriëntatiewaarde. Wanneer de gebruiksruimte voor GF3 transport op de A44 maximaal wordt benut (Circulaire Rnvgs, bijlage2, Basisnet Weg) neemt het GR toe tot 44,1% van de oriëntatiewaarde.	Akkoord.	Paragraaf 4.2 van de toelichting wordt aangepast volgens het tekstadvies van ODWH van 1 oktober 2013.
3.5 Externe veiligheid Dit bestemmingsplan is een conserverend bestemmingsplan. Het groepsrisico ligt onder de oriëntatiewaarde en dat verandert niet als gevolg van het bestemmingsplan. Volgens de Circulaire Rnvgs is een uitgebreide GR verantwoording dan niet nodig. Omdat in het verleden nog nooit een EV beoordeling voor dit gebied is uitgevoerd, moet volgens de Rnvgs alsnog onderzocht worden of de veiligheidssituatie geoptimaliseerd kan worden. Hiervoor is het advies van de brandweer nodig.	Akkoord.	Paragraaf 4.2 van de toelichting wordt aangepast volgens het tekstadvies van ODWH van 1 oktober 2013.

V4 Veiligheidsregio Hollands Midden

Reactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
Bereikbaarheid bluswatervoorziening De bereikbaarheid en bluswatervoorziening zijn voldoende.	Deze reactie is voor kennisgeving aangenomen.	Geen
Groepsrisico Doordat het bestemmingsplan conserverend van aard is, zal er geen toename van het groepsrisico plaatsvinden. Er hoeft derhalve geen nieuwe berekening te worden gemaakt.	Deze reactie is voor kennisgeving aangenomen.	Geen.

3 Inspraakreacties

Tijdens de ter inzage ligging zijn geen inspraakreacties ontvangen.



Regels

Inhoudsopgave

Regels

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**3**
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	13
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**15**
Artikel 3	Groen	15
Artikel 4	Sport	16
Artikel 5	Tuin	17
Artikel 6	Verkeer - Verblijfsgebied	19
Artikel 7	Water	20
Artikel 8	Wonen - 1	21
Artikel 9	Wonen - 2	24
Artikel 10	Wonen - 3	26
Artikel 11	Leiding - Water	28
Artikel 12	Waterstaat - Waterkering	30
Artikel 13	Waarde - Archeologie	31
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**33**
Artikel 14	anti-dubbeltelregel	33
Artikel 15	algemene bouwregels	34
Artikel 16	algemene afwijkingsregels	35
Artikel 17	algemene wijzigingsregels	36
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**37**
Artikel 18	Overgangsrecht	37
Artikel 19	Slotregel	38

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Mennepark, Sassenheim' met identificatienummer NL.IMRO.1525.BP2012SAS05004-0401 van de gemeente Teylingen.

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels (en eventuele bijbehorende bijlagen).

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanbouw

een toevoeging van een afzonderlijke ruimte aan een hoofdgebouw, dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

1.5 aangebouwd bijgebouw en overkapping

een bijgebouw of overkapping gebouwd tegen een op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw en/of tegen een op hetzelfde perceel gelegen aan en/of uitbouw en/óf tegen een ander tegen dit hoofdgebouw gebouwd bijgebouw of overkapping.

1.6 aaneengebouwde woningen

bebouwing bestaande uit meer dan twee aaneengebouwde grondgebonden woningen.

1.7 aan-huis-gebonden beroep

een vrij beroep, waarvan de activiteiten niet publiek gericht zijn, dat op kleine schaal in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie, zoals arts, notaris of advocaat.

1.8 achtererf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan. Zie Figuur 2 in lid 1.67.2

1.9 antennedrager

een antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

1.10 antenne-installatie

een installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.11 archeologisch onderzoek

een onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.

1.12 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.13 bebouwing

een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.14 bedrijf

een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen.

1.15 bestaand

a. bij bebouwing: een gebouw of een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand is gekomen of tot stand zal komen met in achtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet en/of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
b. bij gebruik: het legale gebruik zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan ter inzage is gelegd.

1.16 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet en/of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.17 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.18 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.19 bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.20 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een standplaats.

1.21 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.22 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen binnenwerks is begrensd, dit met inbegrip van de begane grond en een dakterras en met uitsluiting van een zolder en kelder, die beiden lager zijn dan 1,5 m of niet voor verblijf geschikt zijn.

1.23 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.24 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.25 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

1.26 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.27 bijgebouw

een gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.28 buitenschoolse opvang

(Professionele) Opvang en verzorging van schoolgaande kinderen buiten de schooltijden door anderen dan de ouders/verzorgers, of plaats waar dit gebeurt.

1.29 dakkapel

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

1.30 dakopbouw

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie (deels) boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijden van de constructie in één of beide dakvlak(ken) is (zijn) geplaatst.

1.31 dakterras

een buitenruimte, behorende bij het gebruik van het hoofdgebouw, dat bovenop het gehele of een gedeelte van een hoofdgebouw, aanbouw of uitbouw is gesitueerd.

1.32 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen, die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.33 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond.

1.34 entreeportaal

een ruimte, waarin de hoofdtoegang van de woning is gelegen.

1.35 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

1.36 erfgrens

de volgens het kadaster geldende grens van het erf; indien er sprake is van meer aaneengebouwde woningen op één kadastraal perceel, is dit de feitelijke grens van het erf behorende bij de betreffende woning.

1.37 erker

a. is een uitbouw aan een gevel en bestaat hoofdzakelijk uit doorzichtige delen;
b. is rechtstreeks toegankelijk vanuit achtergelegen ruimte en vormt één geheel hiermee;
c. is geen entreeportaal van de woning;
d. tot een erker kan ook een onder het raam gelegen borstwering behoren.

1.38 evenement

gebeurtenis, gericht op een groot publiek, met betrekking tot kunst, sport, ontspanning, cultuur, thematische markten en andere vertoningen.

1.39 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.40 geluidswal

Een geluidwerende voorziening, zoals een aarden wal of grondlichaam waarvan de aanleg als doel heeft om de overdracht van het geluid (geluidhinder) van omliggende verkeersbronnen te verminderen.

1.41 gestapelde woning

een woning, die zich bevindt in een woongebouw, dat bestaat uit twee of meer boven- of nagenoeg boven- elkaar gesitueerde woningen.

1.42 hoofdgebouw

een gebouw of een functioneel en/of bouwkundig samenhangend complex van gebouwen, dat op een bouwperceel door aard, functie, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw aangemerkt moet worden.

1.43 huishouden

persoon of groep van personen, die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen.

1.44 kap

een constructie van één of meerdere schuine dakvlakken ter afdekking van een gebouw.

1.45 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, voor zover sprake is van een inrichting type A, zoals bedoeld in het Activiteitenbesluit, en voor zover de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij hoort.

1.46 kolom

een constructie, die onderdeel uitmaakt van de erfafscheiding, waarbij de hoogte en de langste zijde van het grondvlak van de kolom een verhouding hebben van minimaal 2:1 en de langste zijde en de kortste zijde van dit grondvlak een verhouding hebben van maximaal 2:1.

1.47 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreduceerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.48 openbaar toegankelijk gebied

Weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid onder b van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

1.49 openbaar water

alle wateren die, al dan niet met enige beperking, voor het publiek bevaarbaar zijn of direct aansluit op openbaar gebied.

1.50 open constructies

erfafscheidingen bestaande uit lichte constructie met een overwegend transparante uitstraling.

1.51 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

1.52 peil

a. de bovenkant van de afgewerkte beganegrondvloer voor gebouwen indien de bovenkant van de afgewerkte beganegrondvloer ligt tussen 0 en 0,15 m boven het bestaande gemiddelde aansluitende afgewerkte terrein;
b. in alle andere gevallen is dit de bovenkant van het bestaande gemiddelde aansluitende afgewerkte terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven.

1.53 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.54 prostitutiebedrijf

een seksinrichting of een escortonderneming.

1.55 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte in een gebouw of een vaartuig, waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof het bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden; hieronder wordt tevens verstaan een seksbioscoop, escortbedrijf, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub, (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.56 seksuele dienstverlening

een bedrijfsmatige activiteit gericht op het verrichten van seksuele handelingen en/of het verrichten van erotisch/pornografische vertoningen.

1.57 speelvoorziening

Alle voorzieningen, die uitnodigen om te spelen en te ontmoeten. Naast speeltoestellen zijn dit ook skatebanen, al dan niet verharde trapveldjes en hiermee vergelijkbare voorzieningen.

1.58 twee-aaneengebouwde woning

bebouwing bestaande uit twee aaneengebouwde grondgebonden woningen, die samen een bouwblok vormen

1.59 uitbouw

een vergroting van een ruimte van een hoofdgebouw, dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

1.60 verbeelding

voorheen plankaart; de digitale kaart, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven.

1.61 voorgevel

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of ''uitstraling'' als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.62 voorgevelrooilijn

de lijn waarin de voorgevel van een hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan. Zie Figuur 1 in lid 1.67.1.

1.63 vrijstaand bijgebouw

een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.64 vrijstaande woning

een niet-aangebouwde woning.

1.65 woning

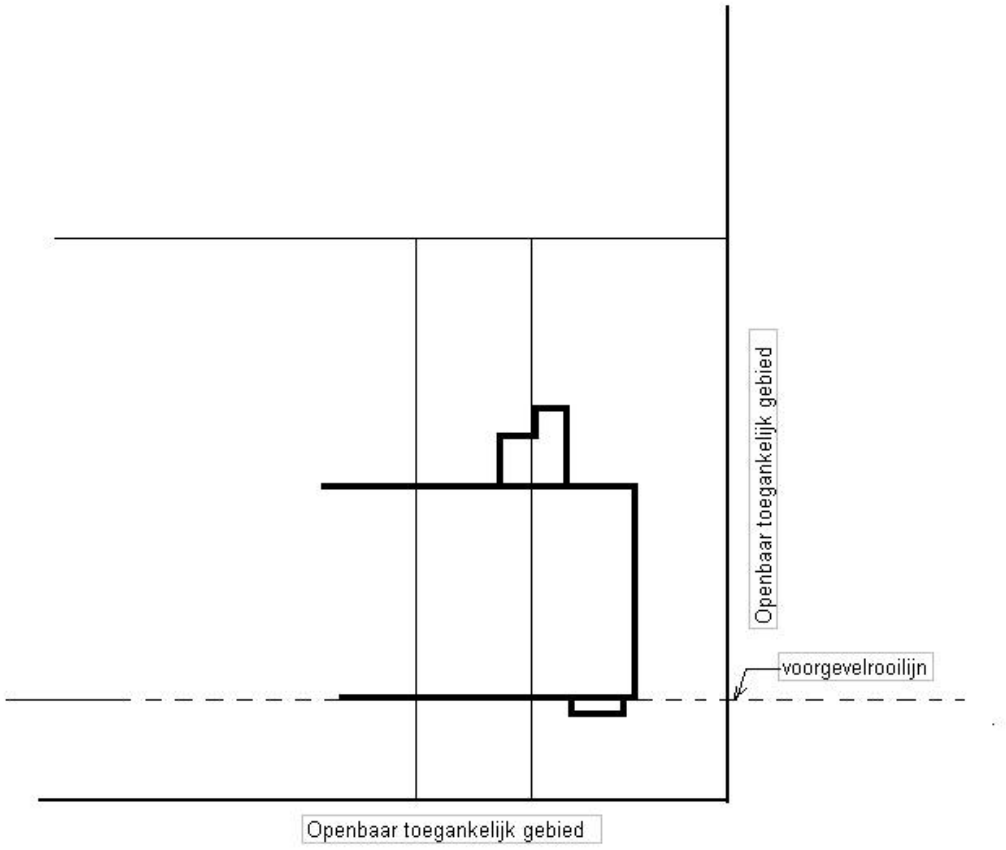
een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor huisvesting van niet meer dan één huishouden.

1.66 zijerf

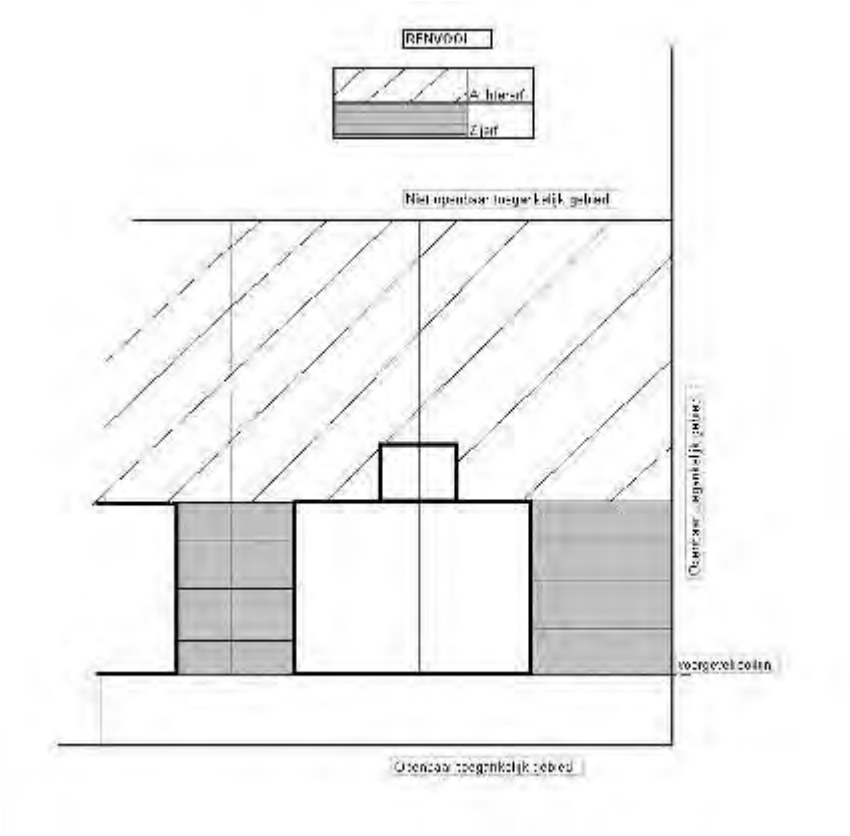
de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van het hoofdgebouw en tussen een denkbeeldige lijn in het verlengde van de voor- en achtergevel van het hoofdgebouw. Zie Figuur 2 in lid 1.67.2.

1.67 FIGUREN

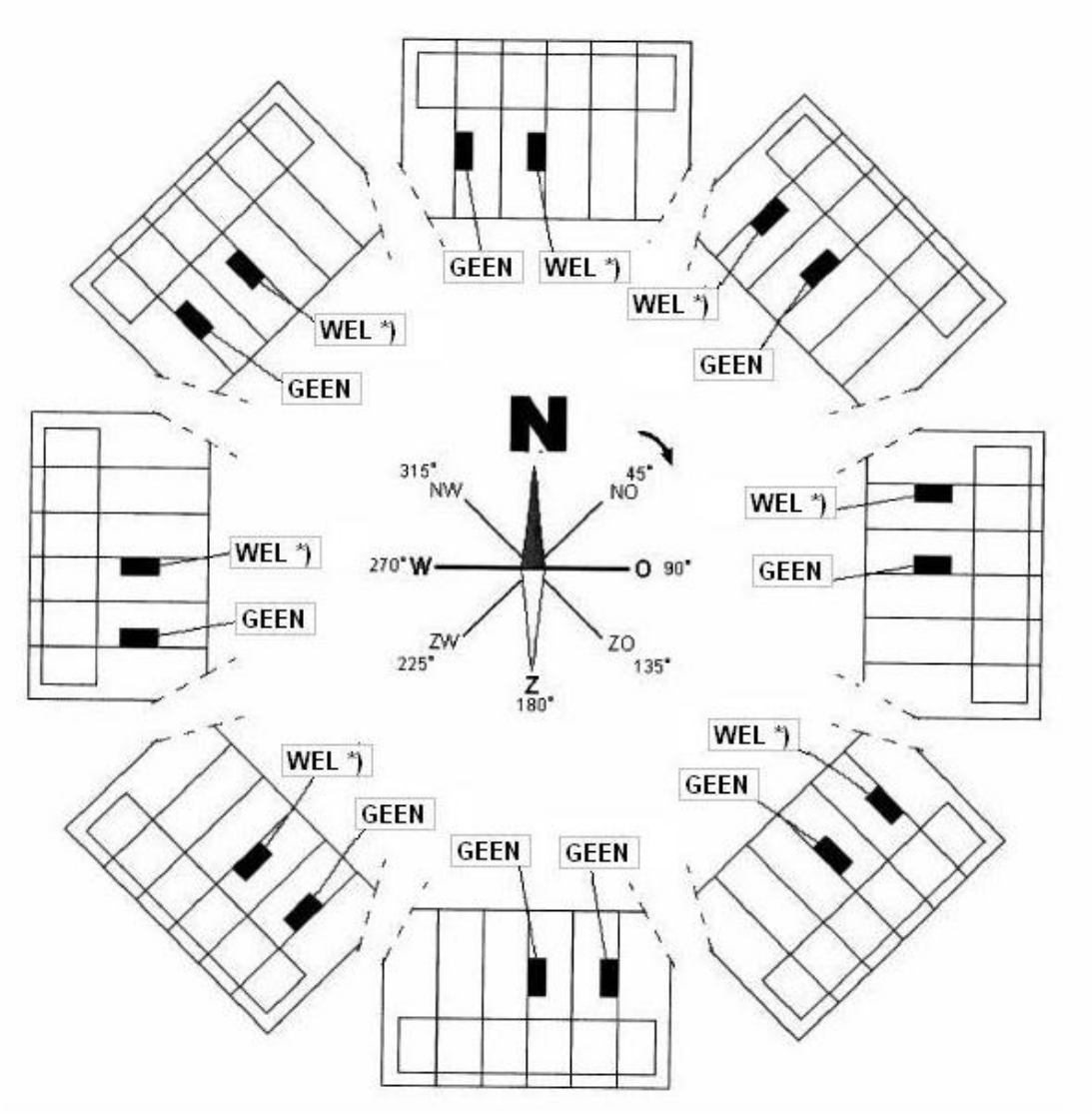
1.67.1 Figuur 1



1.67.2 Figuur 2



1.67.3 Figuur D



FIGUUR D

WEL = WEL nadelige verandering van de bezonningssituatie op aangrenzende perceel
GEEN = GEEN nadelige verandering van de bezonningssituatie op aangrenzende perceel
*) Er is ook GEEN nadelige verandering van de bezonningssituatie op het aangrenzende perceel als ter plaatse van 'WEL' het op te richten bouwwerk over een lengte van minimaal **80**% tegen een gebouw op het aangrenzende erf is gebouwd. 2011

Artikel 2 Wijze van meten

Bij het toepassen van deze regels wordt als volgt gemeten/gerekend:

2.1 afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot bouwperceelsgrenzen wordt daar gemeten waar deze afstand het kleinst is.

2.2 bouwhoogte van een antenne-installatie

a. in geval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;
b. in geval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne-installatie: tussen de voet van de (schotel)antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie.

2.3 bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

Bij ondergronds bouwen: vanaf peil tot aan de bovenkant van de laagst gelegen afgewerkte vloer onder peil van een gebouw.

2.4 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidingsmuren; bij afwezigheid van een gevel: de rand van het bouwwerk geprojecteerd op het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.5 vloeroppervlakte

de gebruiksoppervlakte volgens het geldende Bouwbesluit.

2.6 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.7 goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord, of een ander, daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.8 inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de beganegrondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.9 oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.10 de oppervlakte van een bouwwerk zonder wanden, zoals open overkappingen en daarmee vergelijkbare bouwwerken, geen gebouwen zijnde

het overdekte grondoppervlak, dat loodrecht gelegen is onder het dakoppervlak.

2.11 diepte en breedte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en -overkappingen

De diepte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en −overkappingen aan de achtergevel wordt gemeten haaks vanuit de betreffende achtergevel van het hoofdgebouw.

De breedte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en −overkappingen aan de zijgevel wordt gemeten haaks vanuit de betreffende zijgevel van het hoofdgebouw.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van gescheiden inzameling, wegmeubilair en voet- en fietspaden;
b. ter plaatse van de aanduiding 'geluidswal': geluidwerende voorzieningen in de vorm van een aarden verhoging;
c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - duiker': tevens voor duikers.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd;
b. in afwijking van het bepaalde onder a. mogen ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' gebouwen worden gebouwd ten behoeve van nutsvoorzieningen, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m ten opzichte van het direct aangrenzend maaiveld;
c. de bouwhoogte van de geluidwerende voorziening in de vorm van een aarden verhoging mag ten hoogste 5 m bedragen, waarbij in afwijking van bepaalde in artikel 1.52 als peil de hoogte van de aangrenzende bestemming Verkeer - Verblijfsgebied wordt gehanteerd;
d. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt ten hoogste 4 m;
e. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 4 Sport

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Sport aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. sportvoorzieningen;
b. evenementen;
c. reclame-uitingen;
d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, perceelontsluitingen, nutsvoorzieningen, water, paden, wegen en overige verkeersvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

4.2.1 Gebouwen en overkappingen

a. gebouwen en overkappingen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
c. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m;
d. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste het met de aanduiding aangegeven 'maximum bebouwingspercentage (%)' van het bouwperceel;
e. de afstand van gebouwen tot de bouwperceelgrens bedraagt ten minste 1 m, tenzij het gebouw in de bouwperceelgrens is gebouwd;
f. indien gebouwen op een bouwperceel niet aaneen worden gebouwd, geldt een onderlinge afstand van ten minste 1 m.

4.2.2 Bouwwerken geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

a. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 3 m;
b. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 9 m;
c. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt ten hoogste 18 m;
d. de bouwhoogte van ballenvangers bedraagt ten hoogste 6 m;
e. de bouwhoogte van reclameborden bedraagt ten hoogste 4 m;
f. de bouwhoogte van tribunes bedraagt ten hoogste 4 m;
g. de bouwhoogte van een scorebord bedraagt ten hoogste 5 m;
h. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik geldt de volgende regels:

a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - buitenschoolse opvang' is medegebruik toegestaan voor een buitenschoolse opvang.

Artikel 5 Tuin

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
b. parkeren bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
c. perceelontsluitingen;
d. erkers ten behoeve van het wonen;
e. luifel ter plaatse van de entree van een hoofdgebouw;
f. nutsvoorzieningen;
g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - duiker': tevens voor duikers.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemene bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en géén overkappingen worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - carport' mag een carport van ten hoogste 3 m worden gebouwd.

5.2.2 Specifieke bouwregels erkers

a. in afwijking van het bepaalde in lid 5.2.1 is het toegestaan op deze gronden erkers te bouwen;
b. voor erkers aan de voorgevel van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
    1. de diepte, gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw, bedraagt ten hoogste 1,5 m;
    2. de breedte van de erker bedraagt ten hoogste 50% van de breedte van de gevel;
    3. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,30 m, hierbij mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de aanwezige goothoogte van de betreffende voorgevel;
    4. in afwijking van het bepaalde onder 3 bedraagt de bouwhoogte van erkers gebouwd tegen gestapelde woningen ten hoogste de hoogte van de bovenste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,3 m, hierbij mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de aanwezige goothoogte van de betreffende voorgevel;
    5. de afstand van de erker tot het betreffende openbaar toegankelijk gebied bedraagt ten minste 1,5 m.
c. voor erkers aan de zijgevel van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
    1. de diepte, gemeten vanuit de zijgevel van het hoofdgebouw, bedraagt ten hoogste 1,5 m;
    2. de breedte bedraagt ten hoogste 30% van de breedte van de zijgevel van het hoofdgebouw;
    3. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,30 m, hierbij mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de aanwezige goothoogte van de betreffende zijgevel ;
    4. in afwijking van het bepaalde onder 3 bedraagt de bouwhoogte van erkers gebouwd tegen gestapelde woningen ten hoogste de hoogte van de bovenste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,3 m, hierbij mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de aanwezige goothoogte van de betreffende zijgevel;
    5. de afstand van de erker tot het openbaar toegankelijk gebied bedraagt ten minste 1 m;
    6. de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten minste 1 m;
    7. de afstand tot de achtergevel van het hoofdgebouw bedraagt ten minste 0,5 m.

5.2.3 Specifieke bouwregels luifel ter plaatse van entree hoofdgebouw

a. in afwijking van het bepaalde in lid 5.2.1 is het toegestaan op deze gronden luifels te bouwen;
b. de diepte van de luifel bedraagt maximaal 1,50 meter;
c. de breedte van de luifel bedraagt ten hoogste de breedte van de deur(en) van de entree vermeerderd met 1 m;
d. de bouwhoogte van de luifel bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het

hoofdgebouw vermeerderd met 0,30 m, hierbij mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de aanwezige goothoogte van de gevel, waartegen de luifel wordt gebouwd;
e. de luifel wordt gebouwd tegen de gevel, waarin de entree is gelegen.

5.2.4 Bouwwerken geen gebouw zijnde en geen overkappingen zijnde

a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 meter;
b. in afwijking van sub a bedraagt de bouwhoogte van de erfafscheidingen op het zijerf en achtererf ten hoogste 2 m;
c. in afwijking van sub a is het bij woningen met de bestemming Wonen-1 toegestaan om een erfafscheiding te bouwen, die is samengesteld uit kolommen met een bouwhoogte van ten hoogste 1,5 meter met daartussen een open constructies met een bouwhoogte van ten hoogste 1,25 meter;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - Verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen;
b. reclame-uitingen;
c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, perceelontsluitingen, nutsvoorzieningen, water, speelvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van gescheiden inzameling en wegmeubilair;
d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - duiker': tevens voor duikers.

6.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m;
c. de bouwhoogte van straatmeubilair bedraagt ten hoogste 6 m;
d. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt ten hoogste 9 m;
e. de bouwhoogte van windschermen bedraagt ten hoogste 1,5 m;
f. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 9 m.

Artikel 7 Water

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. verkeer te water en oeververbindingen;
b. water ten behoeve van de waterhuishouding en oevers;
c. bruggen, duikers en steigers.

7.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling of de verlichting en bruggen bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 8 Wonen - 1

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen-1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het wonen in vrijstaande woningen met de mogelijkheid van aan-huis-gebonden beroepen;
b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, perceelontsluitingen, tuinen en water.

8.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en hiervoor gelden de volgende regels:

8.2.1 Hoofdgebouwen

a. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
b. per bouwvlak is ten hoogste één woning toegestaan;
c. de bouw- en goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m), maximum goothoogte (m)' aangegeven bouw- en goothoogte;
d. bij hoofdgebouwen mag de goothoogte worden doorbroken met dakkapellen onder de voorwaarde, dat deze constructie minimaal 0,5 m onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak minimaal 0,5 m boven de goot is geplaatst;
e. bij hoofdgebouwen mag de goothoogte worden doorbroken met een dakopbouw op een zadeldak onder de voorwaarde, dat de dakhelling van dit zadeldak maximaal 30 graden bedraagt.

8.2.2 Erfbebouwing

Algemene regels

a. de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 50% van het zij- en achtererf binnen de bestemming Wonen-1 met een maximum van 100 m2;
b. de afstand van aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen tot bouwperceelsgrenzen bedraagt 0 m of ten minste 1 m;

Aan-/uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en -overkappingen

c. de gezamenlijke breedte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en -overkappingen, gemeten vanuit de zijgevel van het hoofdgebouw, bedraagt ter plaatse van de betreffende zijgevel ten hoogste 60% van de breedte van het hoofdgebouw met een maximum van 5 m;
d. de gezamenlijke diepte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en -overkappingen, gemeten vanuit de achtergevel van het hoofdgebouw, bedraagt ter plaatse van de betreffende achtergevel ten hoogste 4 m;
e. de goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,30 m;
f. de bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen bedraagt ten hoogste 4,5 m;
g. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,30 m;

Vrijstaande bijgebouwen en overkappingen

h. vrijstaande bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan indien aan de volgende regels wordt voldaan:
    1. vrijstaande bijgebouwen en overkappingen worden op ten minste 1 m afstand van het hoofdgebouw en op ten minste 1 m afstand van de erfbebouwing zoals bedoeld in lid 8.2.2 sub c en d gebouwd;
    2. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m;
    3. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt ten hoogste 4,5 m;

4. in afwijking van het bepaalde onder 3 bedraagt de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen op of binnen een afstand van 2 m van de bouwperceelgrens ten hoogste 3 m indien ingevolge figuur D in lid 1.67.3 nadelige verandering optreedt in de bezonningssituatie;
5. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m.

8.2.3 Dakterrassen

Voor dakterrassen, die nog niet aanwezig zijn tijdens de ter inzage legging van dit bestemmingsplan, gelden de volgende regels:

a. dakterrassen zijn toegestaan op de achtergevel en/of zijgevel van het hoofdgebouw en op aan- en uitbouw indien zowel de achtergevel als de zijgevel is gericht naar openbaar toegankelijk gebied;
b. dakterrassen zijn niet toegestaan aan de voorgevel van de woning;
c. de bouwhoogte van terrashekken ten behoeve van dakterrassen bedraagt ten hoogste 1,2 m boven de vloer van het dakterras.

8.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
b. in afwijking van lid a bedraagt de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m;
c. in afwijking van sub b is het toegestaan om een erfafscheiding te bouwen, die is samengesteld uit kolommen met een bouwhoogte van ten hoogste 1,5 meter met daartussen een hekwerk bestaande uit open constructie met een bouwhoogte van ten hoogste 1,25 meter;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

8.2.5 Zwembaden

Achter de voorgevelrooilijn is per woning één zwembad toegestaan, met dien verstande dat:

a. de oppervlakte van het zwembad maximaal 10% van de oppervlakte van het bouwperceel mag bedragen, met een maximum van 50 m^2;
b. de afstand van het zwembad tot de perceelsgrens minimaal 5 m dient te bedragen;
c. de afstand van het zwembad tot de grens van de weg minimaal 15 m dient te bedragen;
d. de bouwhoogte van de rand van het zwembad en de overige bij het zwembad behorende voorzieningen maximaal 0,3 m mag bedragen, gemeten vanaf het aangrenzende maaiveld.

8.3 Specifieke gebruiksregel

Ten aanzien van het gebruik gelden de volgende regels:

a. de uit te oefenen functie van bijgebouwen zoals bedoeld in lid 8.2.2 sub h is ondergeschikt aan de woonfunctie;
b. een aan-huis-gebonden beroep mag uitsluitend worden uitgeoefend met inachtneming van de volgende regels:
    1. de woonfunctie blijft als primaire functie gehandhaafd;
    2. de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen bedraagt ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning, inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, met een maximum van 50 m² met inachtneming van de volgende voorwaarden:
        - ten behoeve van de activiteiten is voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
        - het gebruik heeft geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer;
        - het gebruik van vrijstaande bijgebouwen is niet toegestaan;
        - er vindt geen horeca en geen detailhandel plaats, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan een beroep aan huis.

8.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.1 voor het toestaan van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten met in achtneming van de volgende regels:

a. de activiteiten worden door de bewoner uitgeoefend;
b. de woning behoudt in overwegende mate haar woonfunctie en heeft een ruimtelijke uitstraling, die met de woonfunctie in overeenstemming is;
c. de vloeroppervlakte ten behoeve van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning, inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, met een maximum van 50 m²:
d. het is niet toegestaan om vrijstaande bijgebouwen voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in gebruik te nemen;
e. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer;
f. ten behoeve van de activiteiten is voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
g. seksinrichtingen zijn niet toegestaan.

Artikel 9 Wonen - 2

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen-2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het wonen in aaneengebouwde of twee-aaneengebouwde en geschakelde woningen met de mogelijkheid van aan-huis-gebonden beroepen;
b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, perceelontsluitingen, tuinen en water;
c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - duiker': tevens voor duikers.

9.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en hiervoor gelden de volgende regels:

9.2.1 Hoofdgebouwen

a. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
b. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
c. de bouw- en goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m), maximum goothoogte (m)' aangegeven bouw- en goothoogte;
d. bij hoofdgebouwen mag de goothoogte worden doorbroken met dakkapellen onder de voorwaarde, dat deze constructie minimaal 0,5 m onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak minimaal 0,5 m boven de goot is geplaatst;
e. bij hoofdgebouwen mag de goothoogte worden doorbroken met een dakopbouw op een zadeldak onder de voorwaarde, dat de dakhelling van dit zadeldak maximaal 30 graden bedraagt.

9.2.2 Erfbebouwing

<u>Algemene regels</u>

a. de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 50% van het zij- en achtererf binnen de bestemming Wonen - 2 met een maximum van 100 m^2;
b. de afstand van aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen tot bouwperceelsgrenzen bedraagt 0 m of ten minste 1 m.

<u>Aan-/uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en -overkappingen</u>

c. de gezamenlijke breedte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en -overkappingen, gemeten vanuit de zijgevel van het hoofdgebouw, bedraagt ter plaatse van de betreffende zijgevel ten hoogste 4 m;
d. de gezamenlijke diepte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en -overkappingen, gemeten vanuit de achtergevel van het hoofdgebouw, bedraagt ter plaatse van de betreffende achtergevel ten hoogste 3 m;
e. de goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,30 m;
f. de bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen bedraagt ten hoogste 4,5 m;
g. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,30 m;

<u>Vrijstaande bijgebouwen en overkappingen</u>

h. vrijstaande bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan indien aan de volgende regels wordt voldaan:
    1. vrijstaande bijgebouwen en overkappingen worden op ten minste 1 m afstand van het hoofdgebouw en op ten minste 1 m afstand van de erfbebouwing zoals bedoeld in lid 9.2.2 sub c en d gebouwd;

2. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m;
3. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt ten hoogste 4,5 m;
4. in afwijking van het bepaalde onder 3 bedraagt de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen op of binnen een afstand van 2 m van de bouwperceelgrens ten hoogste 3 m indien ingevolge figuur D in lid 1.67.3 nadelige verandering optreedt in de bezonningssituatie;
5. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m.

9.2.3 Dakterrassen

Voor dakterrassen, die nog niet aanwezig zijn tijdens de ter inzage legging van dit bestemmingsplan, gelden de volgende regels:

a. dakterrassen zijn toegestaan op de achtergevel en/of zijgevel van het hoofdgebouw en op aan- en uitbouw indien zowel de achtergevel als de zijgevel is gericht naar openbaar toegankelijk gebied;
b. dakterrassen zijn niet toegestaan aan de voorgevel van de woning;
c. de bouwhoogte van terrashekken ten behoeve van dakterrassen bedraagt ten hoogste 1,2 m boven de vloer van het dakterras.

9.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
b. in afwijking van lid a bedraagt de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

9.3 Specifieke gebruiksregel

Ten aanzien van het gebruik gelden de volgende regels;

a. de uit te oefenen functie van bijgebouwen zoals bedoeld in lid 9.2.2 sub h is ondergeschikt aan de woonfunctie;
b. een aan-huis-gebonden beroep mag uitsluitend worden uitgeoefend met inachtneming van de volgende regels:
    1. de woonfunctie blijft als primaire functie gehandhaafd;
    2. de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen bedraagt ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning, inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, met een maximum van 50 m² met inachtneming van de volgende voorwaarden:
        - ten behoeve van de activiteiten is voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
        - het gebruik heeft geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer;
        - het gebruik van vrijstaande bijgebouwen is niet toegestaan;
        - er vindt geen horeca en geen detailhandel plaats, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan een beroep aan huis.

9.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.1 voor het toestaan van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten met in achtneming van de volgende regels:

a. de activiteiten worden door de bewoner uitgeoefend;
b. de woning behoudt in overwegende mate haar woonfunctie en heeft een ruimtelijke uitstraling, die met de woonfunctie in overeenstemming is;
c. de vloeroppervlakte ten behoeve van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning, inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, met een maximum van 50 m²:
d. het is niet toegestaan om vrijstaande bijgebouwen voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in gebruik te nemen
e. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer;
f. ten behoeve van de activiteiten is voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
g. seksinrichtingen zijn niet toegestaan.

Artikel 10 Wonen - 3

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen-3 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het wonen in gestapelde woningen met de mogelijkheid van aan-huis-gebonden beroepen;
b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, perceelontsluitingen, tuinen en water.

10.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en hiervoor gelden de volgende regels:

10.2.1 Hoofdgebouwen

a. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
b. per bouwvlak zijn gestapelde woningen toegestaan;
c. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
d. bij hoofdgebouwen mag de goothoogte worden doorbroken met dakkapellen onder de voorwaarde, dat deze constructie minimaal 0,5 m onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak minimaal 0,5 m boven de goot is geplaatst;
e. bij hoofdgebouwen mag de goothoogte worden doorbroken met een dakopbouw op een zadeldak onder de voorwaarde, dat de dakhelling van dit zadeldak maximaal 30 graden bedraagt.

10.2.2 Erfbebouwing

a. de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 50% van het zij- en achtererf binnen de bestemming Wonen-3 met een maximum van 100 m2;
b. de afstand van aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen tot bouwperceelsgrenzen bedraagt 0 m of ten minste 1 m.

Aan-, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en -overkappingen

c. de gezamenlijke breedte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en -overkappingen, gemeten vanuit de zijgevel van het hoofdgebouw, bedraagt ter plaatse van de betreffende zijgevel ten hoogste 4 m;
d. de gezamenlijke diepte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en -overkappingen, gemeten vanuit de achtergevel van het hoofdgebouw, bedraagt ter plaatse van de betreffende achtergevel ten hoogste 3 m;
e. de goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,30 m;
f. de bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen bedraagt ten hoogste 4,5 m;
g. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,30 m;

Vrijstaande bijgebouwen en overkappingen

h. vrijstaande bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan indien aan de volgende regels wordt voldaan:
    1. vrijstaande bijgebouwen en overkappingen worden op ten minste 1 m afstand van het hoofdgebouw en op ten minste 1 m afstand van de erfbebouwing zoals bedoeld in lid 9.2.2 sub c en d gebouwd;
    2. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m;
    3. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt ten hoogste 4,5 m;
    4. in afwijking van het bepaalde onder 3 bedraagt de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen op of binnen een afstand van 2 m van de bouwperceelgrens ten hoogste 3 m indien ingevolge figuur D in lid 1.67.3 nadelige verandering optreedt in de bezonningssituatie;

5. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m.

10.2.3 Dakterrassen

Voor dakterrassen, die nog niet aanwezig zijn tijdens de ter inzage legging van dit bestemmingsplan, gelden de volgende regels:

a. dakterrassen zijn toegestaan op de achtergevel en/of zijgevel van het hoofdgebouw en op aan- en uitbouw indien zowel de achtergevel als de zijgevel is gericht naar openbaar toegankelijk gebied;
b. dakterrassen zijn niet toegestaan aan de voorgevel van de woning;
c. de bouwhoogte van terrashekken ten behoeve van dakterrassen bedraagt ten hoogste 1,3 m boven de vloer van het dakterras.

10.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
b. in afwijking van lid a bedraagt de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

10.3 Specifieke gebruiksregel

Ten aanzien van het gebruik gelden de volgende regels;

a. de uit te oefenen functie van bijgebouwen zoals bedoeld in lid 10.2.2 sub h is ondergeschikt aan de woonfunctie;
b. een aan-huis-gebonden beroep mag uitsluitend worden uitgeoefend met inachtneming van de volgende regels:
    1. de woonfunctie blijft als primaire functie gehandhaafd;
    2. de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen bedraagt ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning, inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, met een maximum van 50 m² met inachtneming van de volgende voorwaarden:
        - ten behoeve van de activiteiten is voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
        - het gebruik heeft geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer;
        - het gebruik van vrijstaande bijgebouwen is niet toegestaan;
        - er vindt geen horeca en geen detailhandel plaats, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan een beroep aan huis.

10.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.1 voor het toestaan van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten activiteiten met in achtneming van de volgende regels:

a. de activiteiten worden door de bewoner uitgeoefend;
b. de woning behoudt in overwegende mate haar woonfunctie en heeft een ruimtelijke uitstraling, die met de woonfunctie in overeenstemming is;
c. de vloeroppervlakte ten behoeve van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning, inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, met een maximum van 50 m²:
d. het is niet toegestaan om vrijstaande bijgebouwen voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in gebruik te nemen
e. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer;
f. ten behoeve van de activiteiten is voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
g. seksinrichtingen zijn niet toegestaan.

Artikel 11 Leiding - Water

11.1 Bestemmingsomschrijving

11.1.1

De voor Leiding - Water aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en) - mede bestemd voor een transportwaterleiding met een diameter van 400 mm (of groter).

11.1.2

De belangen van de in lid 11.1.1 bedoelde dubbelbestemming zijn primair ten opzichte van de belangen van de andere daar voorkomende bestemmingen.

11.1.3

Indien de belangen van de in lid 11.1.1 bedoelde dubbelbestemming in strijd zijn met de belangen van een andere samenvallende dubbelbestemming dan geldt de volgende rangorde:

1. Waterstaat - Waterkering;
2. Leiding - Water;
3. Waarde - Archeologie.

11.2 Bouwregels

Ten aanzien van de in lid 11.1 bedoelde gronden gelden de volgende bouwregels:

a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
b. op of in deze gronden mogen uitsluitend overige bouwwerken ten dienste van de in lid 11.1 bedoelde bestemming worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2 m.

11.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 11.2 en toestaan dat ten dienste van de andere daar voorkomende bestemmingen mag worden gebouwd, mits:

a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
b. vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder.

11.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

11.4.1 Verbod

Het is verboden ter plaatse van de gronden als bedoeld in lid 11.1 de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen uitvoeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van burgemeester en wethouders:

a. het aanbrengen van een gesloten wegdek;
b. het aanbrengen van beplantingen en/of bomen c.q. het vellen en/of rooien;
c. het winnen, toevoeren, afdammen en stuwen van water;
d. het tot stand brengen en/of in exploitatie nemen van boor- en pompputten;
e. het aanleggen van dijken, kaden of andere waterkerende werken;
f. het aanleggen van parallelriolen, nutsvoorzieningen, transportleidingen en andere boven- en ondergrondse leidingconstructies;
g. het wijzigen van watergangen en het uitvoeren van afgravings- en ontgrondingswerkzaamheden anders dan normaal spitwerk, dieper dan 30 cm;
h. het uitvoeren van heiwerken en/of het indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem dieper dan 30 cm.

11.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 11.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die

a. het normale onderhoud betreffen;
b. van ondergeschikte betekenis zijn;
c. passen binnen het kader van de normale bodemexploitatie en het bodemgebruik;
d. op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd.

11.4.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 11.4.1 wordt uitsluitend verleend indien hierdoor geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de bedrijfsveiligheid van de betreffende leiding.

11.4.4 Advies

Alvorens te beslissen over het verlenen van een omgevingsvergunning, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder.

Artikel 12 Waterstaat - Waterkering

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

a. waterkering;
b. de waterhuishouding;
c. kunstwerken;
d. de bij deze dubbelbestemming behorende bouwwerken, werken en werkzaamheden.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Primair

Op de in lid 12.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming, zoals borstweringen, hekwerken en daarmee gelijk te stellen constructies, bruggen ten behoeve van kruisend verkeer, dammen (al dan niet met duikers), vlonders, aanlegplaatsen en/of kaden, worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van niet meer dan 1 m.

12.2.2 Secundair

Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels, uitsluitend worden gebouwd, indien:

a. het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken;
b. de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet worden uitgebreid;
c. gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

12.3 Afwijken van de bouwregels

12.3.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 12.2.2, waarbij de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels in acht worden genomen.

12.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

De genoemde afwijkingen kunnen slechts worden verleend, indien de waterstaatsbelangen dit gedogen. Alvorens toepassing te geven aan deze bepaling dient advies te worden ingewonnen bij het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Artikel 13 Waarde - Archeologie

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

13.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 13.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
    1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd van een archeologisch onderzoek, zoals gesteld in de kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie, waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
    2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op:

- het behoud van de archeologische resten in de bodem;
- het doen van opgravingen;
- het begeleiden van het bouwrijp maken en van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

c. het bepaalde in lid 13.2 onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
    1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en/of waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
    2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 1':
        - er geen grondwerk wordt verricht dieper dan 30 cm onder maaiveld en er geen hei- en schroefwerkzaamheden zullen worden verricht; **óf**
        - het te bouwen oppervlak een omvang heeft die kleiner is dan 100 m²;
    3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 3':
        - er geen grondwerk wordt verricht dieper dan 30 cm onder maaiveld en er geen hei- en schroefwerkzaamheden zullen worden verricht; **óf**
        - het te bouwen oppervlak een omvang heeft die kleiner is dan 500 m².

13.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

13.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het ophogen van de bodem met meer dan 0,50 meter;
b. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en aanleggen van drainage;
c. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
e. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;

f. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet- ,ruiter- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
g. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

13.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van 13.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden, die:

a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 13.2 in acht is genomen;
b. de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestrating en beplanting binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
d. ten dienste van het archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
e. in het gebied met 'specifieke vorm van waarde - 1' worden uitgevoerd, met dien verstande dat:
• werkzaamheden in de bodem betreffen tot een diepte van 30 cm onder het maaiveld; **óf**
• het gebied van de werken een omvang heeft, die kleiner is dan 100 m²;
f. in het gebied met 'specifieke vorm van waarde - 3' worden uitgevoerd, met dien verstande dat:
• werkzaamheden in de bodem betreffen tot een diepte van 30 cm onder het maaiveld; **óf**
• het gebied van de werken een omvang heeft, die kleiner is dan 500 m².

13.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 13.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aan de hand van archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamhedenaanleg een rapport heeft overgelegd van een archeologisch onderzoek zoals gesteld in de kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie, waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op
• het behoud van de archeologische resten in de bodem;
• het doen van opgravingen;
• het begeleiden van het bouwrijp maken en van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

13.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen besluiten met toepassing van artikel 3.6 1e lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening, geheel of gedeeltelijk de verbeelding van het bestemmingsplan te wijzigen door:

a. op de verbeelding de aanduiding Waarde-Archeologie geheel of gedeeltelijk te doen vervallen of van omvang te veranderen indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische bescherming of zorg nodig is;
b. op gronden alsnog de aanduiding Waarde-Archeologie te leggen indien uit archeologisch onderzoek blijkt, dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 14 anti-dubbeltelregel

Grond, die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 15 algemene bouwregels

15.1 Overschrijding bouw- en bestemmingsgrenzen

a. De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen mogen worden overschreden door:
   1. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, balkons, entreeportalen en veranda's, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt;
   2. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, zoals dakoverstekken, gevelversieringen en funderingen, mits de overschrijding ten hoogste 1 m bedraagt;
b. de bouw- en bestemmingsgrenzen mogen worden overschreden, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, door:
   1. ondergeschikte bouwdelen, zoals dakoverstekken, gevelversieringen en funderingen, mits de overschrijding ten hoogste 1 m bedraagt.

15.2 Ondergrondsbouwen en -aanleggen

15.2.1 Ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen bepalingen, geen beperkingen.

15.2.2 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken, gelden de volgende bepalingen, tenzij in de regels anders is opgenomen:

a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitende toegestaan binnen het bouwvlak;
b. de ondergrondse bouwhoogte van de ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter beneden maaiveld;
c. bij het berekenen van de bebouwingspercentages, of van het maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen.

15.2.3 Afwijken voor ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 15.2.2 voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwhoogte van maximaal 10 m onder maaiveld onder de voorwaarde dat de waterhuishouding niet ontoelaatbaar wordt verstoord.

15.3 Bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen

a. Voor een bouwwerk, dat bij of krachtens de Woningwet en/of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
   1. bestaande maten, die meer bedragen dan in Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
   2. bestaande maten, die minder bedragen dan in Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
b. Ingeval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.
c. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld in lid a, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.

Artikel 16 algemene afwijkingsregels

16.1 Overschrijding bouwgrenzen

Het bevoegd gezag kan -tenzij hiervoor op grond van Hoofdstuk 2 al een omgevingsvergunning kan worden verleend- een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de regels voor overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot. Deze omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 17 algemene wijzigingsregels

17.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen op grond van artikel 3.6, lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

17.2 Archeologische waarden

17.2.1 Wijziging ten behoeve van verwijdering van bestemming

Burgemeester en wethouders kunnen besluiten één of meer bestemmingsvlakken met de bestemming Waarde - Archeologie geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien:

a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

17.3 Wijzigingsbevoegdheid Wonen - 1 naar Wonen - 2

Burgemeester en wethouders kunnen bij een aanvraag van een vrijstaande woning naar twee- of meer dan twee aaneengebouwde en geschakelde woningen de bestemming "Wonen - 1" wijzigen naar de bestemming "Wonen - 2".

17.4 Wijzigingsbevoegdheid Wonen - 2 naar Wonen - 1

Burgemeester en wethouders kunnen bij een aanvraag van twee- of meer dan twee aaneengebouwde en geschakelde woningen naar een vrijstaande woning de bestemming "Wonen - 2" wijzigen naar de bestemming "Wonen - 1".

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 18 Overgangsrecht

18.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het bestemmingsplan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,:
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk zoals bedoeld in dit lid onder a, met ten hoogste 10%;
c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

18.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

Artikel 19 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Mennepark, Sassenheim'.

KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap

City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

e-mail: kuiper@kuiper.nl

www.kuiper.nl

Van Nelle Ontwerpfabriek

Schiegebouw

Van Nelleweg 6060

3044 BC Rotterdam

T 010 433 00 99

F 010 404 56 69

Plangebied

Mennepark, Sassenheim

Enkelbestemmingen

G	Groen
S	Sport
T	Tuin
V-VB	Verkeer - Verblijfsgebied
WA	Water
W-1	Wonen - 1
W-2	Wonen - 2
W-3	Wonen - 3

Functieaanduidingen

(gw)	geluidwal
(nv)	nutsvoorziening
(sm-bso)	specifieke vorm van maatschappelijk - buitenschoolse opvang
(swa-dui)	specifieke vorm van water - duiker

Bouwvlakken

bouwvlak

Bouwaanduidingen

[sba-crp] specifieke bouwaanduiding - carport

Maatvoeringen

20%	maximum bebouwingspercentage (%)
9	maximum bouwhoogte (m)
4/9	maximum bouwhoogte (m), maximum goothoogte (m)
3	maximum goothoogte (m)

Behoort bij besluit van de
Raad van de gemeente Teylingen☐

dd. 13 maart 2014

nr. 2014_Raad_00030

Mij bekend☐
De griffier van Teylingen

VASTSTELLING

OVERLEG	
TERINZAGELEGGING ONTWERP	
VASTSTELLING	
GEWIJZIGD	
DATUM PLOT	14-1-2014
USER	Akeur

Gemeente Teylingen

Bestemmingsplan

Mennepark, Sassenheim

IDN	NL.IMRO.1525.BP2012SAS05004-0401
WERKNR.	316.003.01
SCHAAL	1:1000
DATUM	14 januari 2014
GETEKEND	whl
FORMAAT	A1
PROJECTMAP	J:\316\003\013 Projectresultaat\verbeelding\
BESTAND	RO-BP-3160301-VB-VA01.dwg
BLAD	.

KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap BV
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

Postadres: Postbus 13060 3004 HB Rotterdam
Bezoekadres: Van Nelleweg 6060 3044 BC Rotterdam
Telefoon: 010 433 00 99
Fax: 010 404 56 69
E-mail: kuiper@kuiper.nl
Internet: www.kuiper.nl

Plangebied

Mennepark, Sassenheim

Dubbelbestemmingen

- *L-W* — Leiding - Water
- *WR-A* — Waarde - Archeologie
- *WS-WK* — Waterstaat - Waterkering

Functieaanduidingen

- (swr-1) — specifieke vorm van waarde - 1
- (swr-3) — specifieke vorm van waarde - 3

Figuren

- W — hartlijn leiding - water

Behoort bij besluit van de
Raad van de gemeente Teylingen☐

dd. 13 maart 2014

nr. 2014_Raad_00030

Mij bekend☐
De griffier van Teylingen

DUBBELBESTEMMINGEN

Gemeente Teylingen

Bestemmingsplan

Mennepark, Sassenheim

VASTSTELLING

OVERLEG

TERINZAGELEGGING ONTWERP

VASTSTELLING

GEWIJZIGD

DATUM PLOT 14-1-2014
USER Akeur

IDN	NL.IMRO.1525.BP2012SAS05004-0401
WERKNR.	316.003.01
SCHAAL	1:1000
DATUM	14 januari 2014
GETEKEND	whl
FORMAAT	A1
PROJECTMAP	J:\316\003\013 Projectresultaat\verbeelding\dwg
BESTAND	RO-BP-3160030101-VBVA01.dwg
BLAD	.

N

KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap BV
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

Postadres: Postbus 13060 3004 HB Rotterdam
Bezoekadres: Van Nelleweg 6060 3044 BC Rotterdam
Telefoon: 010 433 00 99
Fax: 010 404 56 69
E-mail: kuiper@kuiper.nl
Internet: www.kuiper.nl

gemeente TEYLINGEN

VOORSTEL

OPSCHRIFT

Vergadering van maart 2014

Besluit nummer: 2014_Raad_00028

Onderwerp:
De ontwerpverklaring van geen bedenkingen t.b.v. jachthaven Spijkerboor omzetten naar een definitieve verklaring van geen bedenkingen - Besluitvormend

Beknopte samenvatting:
Met het besluit wordt ingestemd met de wijze waarop de zienswijze van de provincie Zuid Holland is verwerkt en wordt besloten de ontwerpverklaring van geen bedenkingen om te zetten naar een definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Bestemd voor:
- Commissie Ruimte

DE GEMEENTERAAD

AANHEF

Bijgevoegde bijlage(n):
- Bijlage 1 Verklaring van geen bedenkingen (informatief)
- Bijlage 2 zienswijze PZH (informatief)
- Bijlage 3 ruimtelijke onderbouwing (informatief)
- Bijlage 4 ontwerp omgevingsvergunning (informatief)
- Bijlage 5 aanvraagformulier omgevingsvergunning (informatief)
- Bijlage 6 foto s bestaande situatie (informatief)
- Bijlage 7 luchtfoto's (informatief)
- Bijlage 8 tekening inrichting haven (informatief)
- Bijlage 9 Planschadeverhaalsovereenkomst (informatief)

MOTIVERING

Aanleiding en context:
Op 26 september 2013 heeft de gemeenteraad besloten te verklaren geen bedenkingen te hebben tegen de aanvraag omgevingsvergunning van Spijkerboor Holding B.V. voor de bouw van een

jachthaven voor 34 ligplaatsen, een golfbreker en een op- en aftuigsteiger bij camping Spijkerboor in Warmond. Daarnaast heeft de gemeenteraad op 26 september besloten dat, indien er geen zienswijzen worden ingediend, de ontwerpverklaring als definitief kan worden beschouwd.

Er is tijdens de periode van ter inzage legging echter één zienswijze ontvangen. Daardoor is de gemeenteraad bevoegd gezag om de ontwerpverklaring van geen bedenkingen om te zetten naar een definitieve verklaring van geen bedenkingen (bijlage 1).

Beoogd resultaat:
Het verlenen van een omgevingsvergunning voor de bouw van de jachthaven.

Argumentatie:
1.1 Aan de zienswijze is tegemoet gekomen.

De zienswijze (bijlage 2), ontvangen van de provincie Zuid Holland, heeft betrekking op het ontbreken van een beeldkwaliteitsparagraaf in de ruimtelijke onderbouwing. Volgens de zienswijze moet in de beeldkwaliteitsparagraaf worden ingegaan op de ontwikkeling van een jachthaven in een gebied dat door het provinciaal beleid wordt gekenmerkt als zijnde 'Cultuurhistorisch Kroonjuweel'. De ruimtelijke onderbouwing is met een dergelijke paragraaf aangevuld. Zie paragraaf 2.4 van bijlage 3.

1.2 Door de zienswijze is het plan niet gewijzigd, de motivering in de ruimtelijke onderbouwing is slechts aangevuld.

Doordat er een zienswijze is ingediend blijft de raad bevoegd gezag voor het afgeven van de definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Met inachtneming van de zienswijze en de wijze waarop deze is verwerkt kan de raad een heroverweging maken als het gaat om het verstrekken van de verklaring van geen bedenkingen.

2.1 De wijzigingen zijn noodzakelijk en wenselijk.

De wijzigingen hebben betrekking op de locatieaanduiding, kadastrale aanduiding en op het toevoegen van procedurele informatie ten gevolge van de ter inzage legging. In rood zijn de voorgestelde wijzigingen aangegeven. Zie bijlage 4.

Alternatieven:
-

Kanttekening:
-

Aanpak / uitvoering:
Nadat de raad verklaart definnitief geen bedenkingen te hebben wordt de omgevingsvergunning verleend, toegezonden en gepubliceerd. Na het bekendmaken van het verlenen van de vergunning ontstaat de termijn van zes weken waarbinnen beroep kan worden ingesteld.

Participatie niveau:
Adviseur (inspraak)

Duiding participatie niveau:

-

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

VOORSTEL

Besluitpunt 1:
Met inachtnemening van de ontvangen zienswijze en met inachtneming van de wijze waarop deze is verwerkt de ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor de omgevingsaanvraag van Spijkerboor Holding B.V. te wijzigen naar een definitieve verklaring van geen bedenkingen.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Ruimte — Ruimtelijke Ontwikkeling

Financiële consequenties:
Om planschade voor de gemeente Teylingen te voorkomen is met de initiatiefnemer een planschadeverhaalovereenkomst getekend.

STEMMING

Ontwerpbesluit door de gemeenteraad in vergadering van 13 maart 2014

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- Bijlage 1 Verklaring van geen bedenkingen

Aldus besloten in de raad van 13 maart 2014

de raad van de gemeente Teylingen,

de griffier, de voorzitter,

R. van Dijk Anne Lize E.C. van der Stoel

RAADSBESLUIT

Voorstelnummer 2014 – ..., zaaknummer 64967

De raad der gemeente Teylingen

gemeente TEYLINGEN

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 28 januari 2014

BESLUIT

1. **Te verklaren geen bedenkingen te hebben tegen de aanvraag omgevingsvergunning van Spijkerboor Holding B.V., ontvangen 16 oktober 2012 met bouwregistratienummer 20121345, voor de bouw van een jachthaven voor 34 ligplaatsen, een golfbreker en een op- en aftuigsteiger op de locatie grenzend aan de Boekhorsterweg 21in Warmond, kadastraal bekend, gedeeltelijk op de volgende percelen; WMD01 A259 , B 4, B 5, B 6.**

Aldus besloten in de openbare vergadering van 13 maart 2014.

De raad voornoemd,
De Griffier, **de voorzitter,**

R. van Dijk **Anne Lize A.C. van der Stoel**

RAADSBESLUIT

Voorstelnummer 2014 – …, zaaknummer 64967

De raad der gemeente Teylingen

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 28 januari 2014

BESLUIT

1. **Te verklaren geen bedenkingen te hebben tegen de aanvraag omgevingsvergunning van Spijkerboor Holding B.V., ontvangen 16 oktober 2012 met bouwregistratienummer 20121345, voor de bouw van een jachthaven voor 34 ligplaatsen, een golfbreker en een op- en aftuigsteiger op de locatie grenzend aan de Boekhorsterweg 21in Warmond, kadastraal bekend, gedeeltelijk op de volgende percelen; WMD01 A259 , B 4, B 5, B 6.**

Aldus besloten in de openbare vergadering van 13 maart 2014.

De raad voornoemd,
De Griffier, **de voorzitter,**

R. van Dijk

Ru/PL PR Best pl opstelling /zienswijze bericht Griffie

Gemeente Teylingen
Gereg. d.d. 30 DEC 2013
Reg.nr.

zaaknummer: 96613

provincie ZUID HOLLAND

Gedeputeerde Staten

Contact
dhr. drs. J. Dijkema
T
j.dijkema@pzh.nl

Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Raad van de gemeente Teylingen
Raadhuisplein 1
2215 MA Voorhout

Datum 23 DEC. 2013

Ons kenmerk
PZH-2013-454066359
Uw kenmerk

Bijlagen

Onderwerp
Artikel 3.8 Wro; zienswijze ontwerp bestemmingsplan 'Gemeente Teylingen OOV Jachthaven voor 34 ligplaatsen bij camping Spijkerboor'

Geacht college,

Wij maken van de gelegenheid gebruik om zienswijzen in te dienen tegen het ter visie liggende ontwerp bestemmingsplan van uw gemeente.

De zienswijze heeft betrekking op: het ontbreken van een beeldkwaliteitsparagraaf voor de ontwikkeling van een jachthaven in een Cultuurhistorisch Kroonjuweel.
Ter motivering merken wij het volgende op:

De hierboven genoemde omgevingsvergunning maakt een jachthaven met 34 ligplaatsen bij camping Spijkerboor mogelijk. Deze ontwikkeling is gelegen in een gebied buiten de bebouwingscontouren met zeer hoge cultuurhistorische waarden. Voor een dergelijke ontwikkeling is het belangrijk dat er een beeldkwaliteitsparagraaf is opgesteld waarin rekening wordt gehouden met de landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Deze voorwaarde is ook opgenomen in artikel 2 lid 3 van de Verordening ruimte.

Wij vragen u dan ook om de cultuurhistorische waarden van het gebied expliciet te benoemen in een beeldkwaliteitsparagraaf in het plan en het plan indien noodzakelijk aan te passen naar aanleiding van deze waarden. Specifiek vragen wij u aandacht te besteden aan de invloed die de lange golfbreker zal hebben op het gevoel van openheid en weidsheid bij de overgang water - land.

Wij verzoeken u het ontwerp bestemmingsplan alsnog op dit punt aan te passen.

Wij behouden ons het recht voor om de motivering in een later stadium aan te vullen.

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9 en de buslijnen 90, 385 en 386 stoppen dichtbij het provinciehuis. Vanaf station Den Haag CS is het tien minuten lopen. De parkeerruimte voor auto's is beperkt.

provincie ZUID HOLLAND

Ons kenmerk
x

Wij verzoeken u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer te vermelden dat wij rechts bovenaan in deze brief hebben opgenomen.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
voor dezen,

ir. P.J.C.M. Murk
hoofd bureau Beoordeling
Deze brief is digitaal vastgesteld, hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.

TEYLINGEN
Jachthaven camping Spijkerboor



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Rho
ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE

Teylingen

Jachthaven camping Spijkerboor

ruimtelijke onderbouwing

identificatie

projectnummer:

191607.17603.00

projectleider:

drs. M.P. Kegler

auteur(s):

drs. S. den Breejen

planstatus

datum:

13-01-2014

opdrachtgever:

Camping Spijkerboor

Delftseplein 27b
postbus 150
3000 AD Rotterdam
T: 010-20 18 555
E-mail: info@rho.nl

Rho
ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE

aangesloten bij: UID INGENIEURS BNSP

© Rho Adviseurs bv
Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs bv, behoudens voorzover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

Inhoud

1. Inleiding blz. 3
- 1.1. Aanleiding 3
- 1.2. Projectgebied 3
- 1.3. Samenvatting van conclusies 3

2. Ruimtelijke beoordeling 5
- 2.1. Bestaande situatie 5
- 2.2. Nieuwe situatie 7
- 2.3. Beoordeling bouwplan 7
- 2.4. Ruimtelijke kwaliteit en beeldkwaliteit 8

3. Beleidskader 13
- 3.1. Provinciaal beleid 13
- 3.2. Regionaal beleid 14
- 3.3. Gemeentelijk beleid 15
- 3.4. Conclusie 16

4. Sectorale aspecten 17
- 4.1. Archeologie 17
- 4.2. Ecologie 18
- 4.3. Bodemkwaliteit 19
- 4.4. Externe veiligheid 20
- 4.5. Kabels en leidingen 21
- 4.6. Luchtkwaliteit 21
- 4.7. Milieuhinder 23
- 4.8. Water 23
- 4.9. Verkeer en parkeren 27
- 4.10. Duurzaamheid 28

5. Uitvoerbaarheid 29

Bijlagen:

1. Ecologie.
2. Watervergunning.
3. Instemming RVOB.



Figuur 1.1 Ligging projectgebied

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Camping Spijkerboor, gelegen aan de Boekhorsterweg 21 in Warmond, beschikt naast een haven aan de Zevenhuizervaart nog over een sloepenhaven van beperkte omvang. De camping heeft het voornemen om van deze sloepenhaven de inrichting aan te passen en het aantal ligplaatsen uit te breiden, zodat een jachthaven met 34 ligplaatsen ontstaat. Hiervoor is het ook nodig de waterinrichting en de waterkanten aan te passen.

Hierover is al overleg gevoerd met de gemeente Teylingen, die geen bezwaren heeft tegen deze ontwikkeling. Omdat het vigerende bestemmingsplan de beoogde ontwikkeling echter niet mogelijk maakt, zal een procedure doorlopen moeten worden om af te wijken van het bestemmingsplan. Voor het doorlopen van zo'n omgevingsvergunningsprocedure om af te wijken van het bestemmingsplan is een ruimtelijke onderbouwing benodigd, die de beoogde ontwikkeling toelicht en hiervan onderbouwd dat het past binnen de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening.

Voorliggend document betreft de ruimtelijke onderbouwing voor de uitbreiding van de jachthaven.

Deze ruimtelijke onderbouwing, als onderdeel van de te voeren vrijstellingsprocedure, gaat in op de volgende zaken. In hoofdstuk 2 wordt het bouwplan afgezet tegen de vigerende situatie, waaruit naar voren zal komen op welke wijze de situatie verandert en op welke punten het bouwplan strijdig is met het vigerende bestemmingsplan. Hoofdstuk 3 brengt het beleidskader in beeld, waaruit moet blijken of de ontwikkeling daarbinnen past. In hoofdstuk 4 wordt het plan vervolgens stedenbouwkundig beoordeeld, waarna in hoofdstuk 5 een beoordeling volgt op sectorale aspecten als ecologie, milieu, verkeer en water. Hoofdstuk 6 rondt vervolgens af met een afweging.

1.2. Projectgebied

De locatie van het haventje waarvoor uitbreiding wordt beoogd, is in figuur 1.1. weergegeven met de rode stip. Een verdere beschrijving van de bestaande en beoogde situatie volgt in hoofdstuk 2.

1.3. Samenvatting van conclusies

De conclusies uit de ruimtelijke onderbouwing, die in de volgende hoofdstukken plaatsvindt, zijn als volgt samen te vatten:

- het plan vormt een logische en passende aanvulling op de bestaande ruimtelijke en functionele structuur, bovendien verbetert het de bestaande ruimtelijke uitstraling (H2);
- het plan past binnen het beleidskader van de provincie en de gemeente (H3);

- de diverse omgevingsaspecten staan het plan niet in de weg (H4);
- de uitvoerbaarheid van het plan is voor de gemeente verzekerd door de afgesloten overeenkomst met de ontwikkelaar, waarin onder andere het planschaderisico is afgedekt (H5).

Het plan voldoet hiermee aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening en is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.

2. Ruimtelijke beoordeling

2.1. Bestaande situatie

Camping Spijkerboor ligt aan de Boekhorsterweg en strekt zich uit langs het water van de Kagerplassen.

Een inrichtingstekening is weergegeven in figuur 2.1.

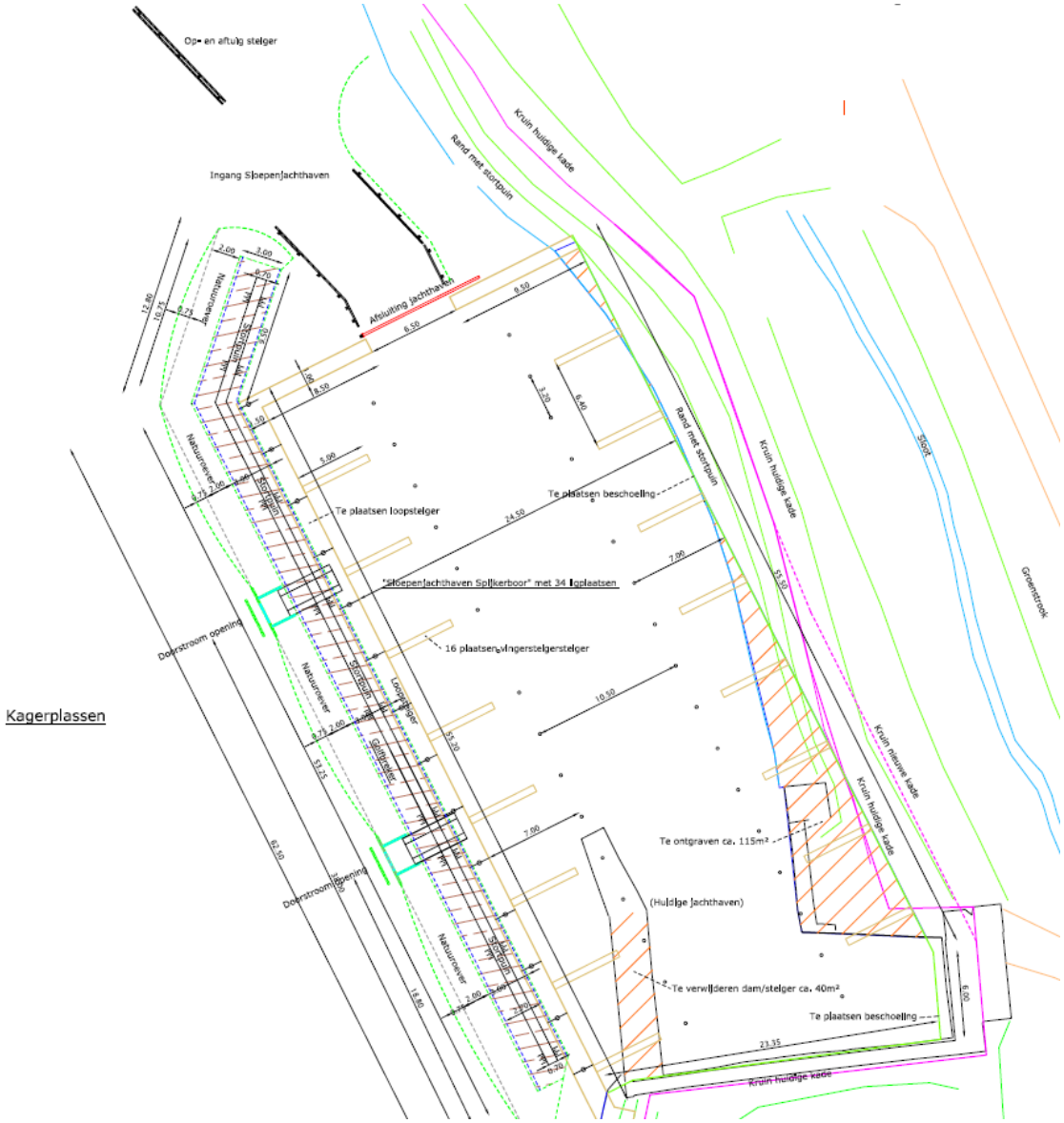
De centrale voorzieningen zijn in het zuidelijke deel gelegen. Dit deel van het terrein ligt langs de Zevenhuizervaart. Hier zijn onder andere de entree, parkeerplaats, kantine en wasserette te vinden.
Aan het water van de Zevenhuizervaart zijn ligplaatsen aanwezig. Het betreft zowel seizoensgebonden ligplaatsen als ligplaatsen voor een aantal dagen.

Op het land is het terrein te onderscheiden in drie delen, te weten het terrein voor seizoenplaatsen, het terrein voor passantenplaatsen en het chaletpark.

Aan de noordzijde van het chaletpark is nog een kleine sloepenhaven aanwezig waar in de huidige situatie 9 ligplaatsen aanwezig zijn.



Figuur 2.1 Inrichting Camping Spijkerboor met ligging sloepenhaven

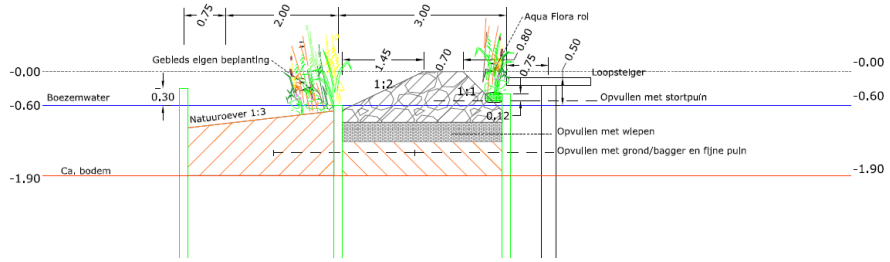


Figuur 2.2 Situatietekening nieuwe ligplaatsen

2.2. Nieuwe situatie

De sloepenhaven aan de noordzijde van het recreatieterrein kent achterstallig onderhoud en daarnaast bestaat er de wens om meer ligplaatsen aan te bieden. Om die reden is het initiatief voorbereid om deze haven uit te breiden en op te knappen. In de nieuwe situatie zal het een jachthaven met 34 ligplaatsen worden.
Waar de ligplaatsen nu nog naast elkaar op de kopse kant van het campingterrein zijn gelegen, ontstaat in de nieuwe situatie een inrichting waarbij links en rechts ligplaatsen aanwezig zijn zoals blijkt uit figuur 2.2.

Hiertoe wordt een nieuwe en grotere golfbreker aangelegd. Ook wordt de bestaande waterkant vernieuwd, waarbij de bestaande waterkant deels wordt afgegraven en deels wordt uitgebreid.
De nieuw aan te leggen golfbreker wordt aan de binnenzijde voorzien van een loopsteiger, terwijl de buitenzijde ingericht wordt als natuurvriendelijke oever. Dit is weergegeven in figuur 2.3



Figuur 2.3 Dwarsdoorsnede golfbreker

2.3. Beoordeling bouwplan

Het plan wordt gezien als een passende ontwikkeling binnen de bestaande ruimtelijke en functionele structuur.
Het betreft een bestaande haven die onderdeel uitmaakt van de camping, wat ook in de nieuwe situatie het geval blijft. De ingrepen zelf vinden op en aan het water plaats. Door de ligging in een kom (zie figuur 2.4), blijft de ingreep buiten de gebruikelijke vaarroutes van recreanten en het pontje Kaag-Oude Ade.



Figuur 2.4 Ligging in kom

Het bouwplan vormt een versterking van de bestaande recreatieve functie ter plaatse, met een duidelijke link met het water, zonder dat daarbij ingrijpende ingrepen aan de water- of landschapsstructuur zal plaatsvinden.

Gezien de aard van de ingrepen is een geslaagde inpassing sterk afhankelijk van de uitstraling en instemming van het Hoogheemraadschap.

In het volgende hoofdstuk wordt nader ingegaan op de diverse sectorale aspecten, waaronder 'water'. Hierbij komt ook de instemming van het Hoogheemraadschap aan de orde.

Op het gebied van uitstraling kan gesteld worden dat de nieuwe situatie een verbetering vormt van de bestaande situatie. Dit komt deels door de vervallen uitstraling van de bestaande situatie, maar dit komt evengoed doordat bij het nieuwe ontwerp bewust op de uitstraling is gelet. Met name langs de buitenranden wordt hier aandacht aan besteed door te werken met natuurvriendelijke oevers. Zowel langs de buitenzijde als de binnenzijde van de golfbreker kunnen riet en waterplanten zodoende een vloeiende overgang vormen richting het open water.

Geconcludeerd wordt dat de beoogde uitbreiding ruimtelijk een logische en passende aanvulling is op de bestaande structuren en daarnaast leidt tot verbetering van de huidige ruimtelijke uitstraling.

2.4. Ruimtelijke kwaliteit en beeldkwaliteit

De Jachthaven - camping heeft het voornemen om de bestaande kleine sloepenhaven aan de noordzijde van de camping qua de inrichting aan te passen en het aantal ligplaatsen uit te breiden, zodat een jachthaven met 34 ligplaatsen ontstaat. Hiervoor dienen ook de waterinrichting en de waterkanten aangepast te worden. In de nieuwe situatie ontstaat een inrichting waarbij twee rijen ligplaatsen aanwezig zijn. Er kunnen zowel sloepen als zeilbootjes liggen.

Ten behoeve van de haven wordt een nieuwe en grotere golfbreker aangelegd. Ook wordt de bestaande waterkant vernieuwd, waarbij de bestaande waterkant deels wordt afgegraven en deels wordt uitgebreid. De nieuw aan te leggen golfbreker wordt aan de binnenzijde voorzien van een loopsteiger, terwijl de buitenzijde aan het water van de Kaag ingericht wordt als natuurvriendelijke oever.

Ruimtelijke kwaliteit
Om de ruimtelijke kwaliteiten van de verschillende karakteristieke gebieden in Zuid-Holland te waarborgen en te versterken zijn vanuit de Provincie Zuid Holland gebiedsprofielen opgesteld. Op basis van de kwaliteitskaart in de provinciale structuurvisie zijn gebiedsprofielen voor ruimtelijke kwaliteit uitgewerkt.

Het gebiedsprofiel staat tussen de kwaliteitskaart van de structuurvisie en de beeldkwaliteitsplannen van lokale overheden in en is vastgesteld door Gedeputeerde Staten. Het gebiedsprofiel vormt de basis voor de ontwerpopgave, elke ontwikkeling vraagt uiteindelijk om maatwerk. In onderstaande beeldkwaliteitparagraaf wordt uiteengezet op welke wijze de nieuwe ontwikkeling is ingepast binnen de ambities zoals deze in het gebiedsprofiel zijn opgenomen.

Gebiedsprofiel Hollandse Plassen
De veenweidepolders zijn unieke en karakteristiek Nederlandse landschappen. De veenweide-gebieden in het Hollands Plassengebied zijn over het algemeen gaaf, waardoor de ontstaansgeschiedenis goed af te lezen is.
Het landschap wordt bepaald door de smalle of grillige kavels, vele sloten met hoog waterpeil en overwegend grasland. Het gebied is slecht toegankelijk voor de auto, maar juist goed te bereiken over water. Het is dan ook een populair (water)recreatie landschap. De veenweidegebieden kennen weliswaar een overeenkomst in ondergrond en waterhuishouding, maar er is sprake van grote verschillen in verschijningsvorm. De uitbreiding van de jachthaven valt binnen het gebiedsprofiel Veenweide met onregelmatige blokverkaveling en het Kroonjuweel Kagerplassen.

Ruimtelijke kwaliteitsambitie
Voor de locatie gelden vanuit het regioprofiel een aantal algemene ruimtelijke ambities en een aantal specifieke ambities voor het landschap van de blokverkaveling én topambities voor het kroonjuweel Kagerplassen, waarbinnen de ontwikkeling plaatsvindt.

Algemene ambities Hollandse Plassen

- Bewaren diversiteit aan verkavelingspatronen
- Behoud van de veenstroom, dijk en kade als herkenbare landschappelijke structuurdrager van het veen(weide)landschap en begrenzing van poldereenheden.
- Het gebruik is zoveel mogelijk gericht op behoud van de karakteristieken (maat van poldereenheden, verkavelingspatroon, beplanting, kades, dijken en zichtbaarheid van water in de vorm van sloten, weteringen en boezems)
- Ontwikkelingen zijn gericht op een duurzaam gebruik en eigenaarschap van het veen(weide)gebied. Het maken van nieuwe (agrarische) natuurlandschappen met een (extensieve) recreatieve functie behoort tot de mogelijkheid.
- Een beleefbaar waterstelsel als dragende structuur van Zuid-Holland: verbeteren van de zichtbaarheid, toegankelijkheid, en uitstraling van het water.
- Als ontwikkelingen plaatsvinden aan kanalen en vaarten buiten het stedelijk gebied, dan dragen deze bij aan versterking van hun rustige en voorname karakter, behoud en versterking van erfgoed als identiteitsdragers en herstel van continuïteit (ook aanliggend landschap) waar nodig.
- De oevers van de plassen plassen zijn waar mogelijk openbaar toegankelijk. Om oevers en water toegankelijk en beleefbaar te houden is er geen ruimte voor verdere verdichting (privatisering) van de oevers, direct grenzend aan het water.
- Versterken van het recreatieve en/of natuurlijke karakter van de plassen.
- Nieuwe jachthavenontwikkelingen zijn alleen mogelijk als ze geen negatieve effecten hebben op de ruimtelijke kwaliteit en de openbare toegankelijkheid van oevers niet beperken. Jachthavens met een stedelijke uitstraling (veel gebouwen, verharding e.d.) liggen in de stadsranden. Kleinschalige jachthavens (verzameling van ligplaatsen zonder grote voorzieningen) kunnen ook in het buitengebied, bijvoorbeeld aansluitend op boerenerven, mits de bereikbaarheid voldoende is en de haven ruimtelijk ingepast wordt.

Beeldkwaliteit
Door de uitbreiding van de jachthaven wordt het water toegankelijker gemaakt voor waterrecreatie en wordt de uitstraling aan het water verbeterd. Er is geen sprake van verdere privatisering van oevers.

De bestaande situatie wordt opgeknapt en is een aanvullende functie bij de camping en draagt bij aan de duurzame ontwikkeling van het recreatieve landschap. De bestaande recreatieve functie wordt uitgebreid, waarbij in het nieuwe ontwerp bewust op de uitstraling en inpassing is gelet. Met name langs de buitenrand wordt hier aandacht aan besteed door te werken met natuurvriendelijke oevers. Langs de buitenzijde van de golfbreker zullen riet en waterplanten zodoende een vloeiende overgang vormen richting het open water.
De aanpassing van de haven heeft geen ruimtelijk effect op de herkenbare landschappelijke structuurdragers van het veenweidelandschap en de begrenzing van poldereenheden zoals veenstroom, dijk en kade.

Door het aanmeren van boten (ook met masten) is de recreatieve functie zichtbaar, met name vanaf het water. Het beeld van enkele masten gaat echter op in de achtergrond van

het bestaande recreatieve landschap van het recreatiepark met opgaande beplanting. Er is zodoende geen sprake van een nieuw beeld vanuit de omgeving.

Ambitie blokverkaveling

- Handhaven en versterken van het specifieke karakter van de blokverkaveling door het instandhouden en beleefbaar houden van bestaande sloten en specifieke blokvorm van de kavels.
- Instandhouden van het beeld van gebiedseigen groen en bebouwing. (zie ook identiteitsdragers, Kroonjuweel Kagerplassen).
- Nieuwe ontwikkelingen mogen niet leiden tot verdichting van het open landschap. Het aanbrengen van bijvoorbeeld hoogopgaande beplanting of nieuwe bebouwing buiten bestaande erven is niet gewenst.
- Bewaken van het bijzondere karakter van de eilandjes
- Waar mogelijk ontwikkeling van natuurwaarden gericht op de versterking van de veenweidenatuur.
- Nieuwe eenvoudige recreatieve verbindingen als wandelpaden zijn gewenst.

Beeldkwaliteit
De uitbreiding van de haven heeft geen invloed op de diversiteit van de kavelpatronen in de Waterloospolder of Zevenhuizerpolder. De karakteristieke blokverkaveling blijft gehandhaafd en duidelijk herkenbaar. Er worden geen oevers verlegd of sloten gedempt. Buiten de verkaveling wordt een nieuwe langere golfbreker aangelegd, evenwijdig aan de oever van de polder. De buitenzijde wordt natuurvriendelijk ingericht. Het beeld van de rand van de blokverkaveling blijft op deze manier ook vanaf het water gezien, overeind en wordt zelfs verbeterd.

De ontwikkeling heeft geen invloed op het zicht en het karakter van gebiedseigen bebouwing. De nieuwe golfbreker is slechts 60 cm hoog (boven waterniveau), vergelijkbaar met de oevers van de polder. De golfbreker wordt aan de buitenzijde als een gebiedseigen oever ingericht: natuurvriendelijk met rietvegetaties en andere waterplanten.
De nieuwe ontwikkeling zal niet leiden tot een verdichting van het open landschap. Er wordt geen hoogopgaande beplanting aangebracht. Er wordt ook geen nieuwe bebouwing opgericht.

Door de vormgeving van de golfbreker worden natuurwaarden toegevoegd aan de rand van de plas. Door de aanleg van een natuurlijke oever met een hellingshoek van 1:3 ontstaan prima voorwaarden voor riet en andere waterplanten. Ook aan de binnenzijde tussen de golfbreker en de loopsteiger wordt ruimte gemaakt voor een natuurlijke invulling (met Aqua Flora rol). Op deze manier heeft de golfbreker een zeer natuurlijk uiterlijk en voegt het nieuwe waarden toe aan dit deel van de plas.

Ambitie kroonjuweel Kagerplassen
Kroonjuweel Kagerplassen heeft een bijzondere kwaliteit door de samenhang tussen natuurlijke veenmeren, het unieke patroon van onregelmatig verkavelde veenweidepolders en een groot aantal molens. Het onregelmatige verkavelingspatroon heeft haar oorsprong in kronkelige veenstromen.

Voor de Kroonjuwelen geldt de ambitie 'behoud van uitzonderlijke kwaliteit' die erop gericht is het bestaande beeld en waarde te handhaven voor de generaties na ons. Aansluitend op de ambities voor veenweide geldt voor de Kroonjuwelen respect voor de samenhang tussen de onderdelen die bepalend zijn voor de kroonjuwelen, zoals de landscheidingskades, kerkepaden en molens.

Beeldkwaliteit
De nieuwe ontwikkeling heeft geen invloed op de Kroonjuwelen. De aanpassing van de jachthaven heeft geen invloed op de samenhang tussen verschillende landschappelijke onderdelen zoals molens, kerkepaden en landscheidingskades.

Conclusie ruimtelijke kwaliteit en beeldkwaliteit
De bestaande situatie wordt opgeknapt en is een aanvullende functie op de camping en draagt bij aan de duurzame ontwikkeling van het recreatieve landschap.
De aanleg van de golfbreker ten behoeve van uitbreiding van de jachthaven naar 34 ligplaatsen is een aanvullende functie op de camping en draagt bij aan de duurzame ontwikkeling van het recreatieve landschap.

Ten aanzien van de ruimtelijke inpassing en de beeldkwaliteit kan gesteld worden dat de nieuwe situatie een verbetering vormt ten opzichte van de bestaande situatie. Bij het nieuwe ontwerp is bewust gelet op de uitstraling van de golfbreker. Met name langs de buitenranden wordt hier aandacht aan besteed door te werken met natuurvriendelijke oevers. Zowel langs de buitenzijde als de binnenzijde van de golfbreker kunnen riet en waterplanten zodoende een vloeiende overgang vormen richting het open water.

De nieuwe ontwikkeling heeft geen invloed op de karakteristieke kenmerken van het gebied zoals maat van poldereenheden, verkavelingspatronen, beplanting, kades, dijken en zichtbaarheid van water, molens, landscheidingskades en kerkepaden. Eventuele masten worden gezien tegen een achtergrond van bestaande opgaande beplanting rond de camping. Er treedt in die zin geen wezenlijke verandering van het beeld op.

12 Ruimtelijke beoordeling

3. Beleidskader

3.1. Provinciaal beleid

Provinciale Structuurvisie en Verordening (2010) (inclusief Actualiseringen)
Het provinciale beleid is neergelegd in de Provinciale Structuurvisie (2010) en de Verordening. Na de vaststelling in 2010 zijn beide documenten ieder jaar voorzien van een actualisering.

De vijf integrale hoofdopgaven die zijn benoemd in de provinciale structuurvisie, zijn:
1. concurrerend en aantrekkelijk internationaal profiel;
2. duurzame en klimaatbestendige Deltaprovincie;
3. samenhangend stedelijk netwerk;
4. stad en land verbonden;
5. vitaal, divers en aantrekkelijk landschap.

De visie zelf is alleen zelfbindend voor de provincie en is daarnaast dusdanig op hoofdlijnen, dat er weinig concreets uit voortkomt voor de beoogde ontwikkeling. Dit geldt niet voor de Verordening Ruimte, waarin concrete voorwaarden worden gesteld aan ontwikkelingen op lager schaalniveau.

Met name voor ontwikkelingen buiten de zogenaamde bebouwingscontour gelden strikte voorwaarden. Door middel van de bebouwingscontour stuurt de provincie op bundeling van stedelijke functies in en rondom bestaande kernen. Door bundeling van stedelijke functies versterken zij elkaar en tegelijkertijd wordt hiermee het landelijk gebied beschermd.
De jachthaven ligt buiten de bebouwingscontouren van de omliggende kernen. Eén van de mogelijkheden om hier ontwikkelingen toe te staan, is als de ontwikkeling betrekking heeft op recreatieve voorzieningen met kleinschalige bebouwing. De verordening geeft van deze mogelijkheid aan dat deze bedoeld is voor:

> *'kleinschalige bebouwing die passend is bij en ondersteunend is voor de recreatieve functie van het buitengebied. Bebouwing voor recreatie is in ieder geval toegestaan in de gebieden die op de functiekaart van de structuurvisie zijn aangeduid als recreatiegebied. Maar ook langs recreatieve verbindingsroutes, zoals wandel- en fietspaden, is bebouwing toegestaan. Het moet gaan om functies en bebouwing gericht op mensen die recreëren in het buitengebied (zoals wandelen, fietsen, kamperen, varen, roeien, paardrijden). Voorbeelden: café, ijssalon, camping, roeibotenverhuur.'*

In de aangehaalde functiekaart van de structuurvisie is de locatie van camping Spijkerboor aangeduid als recreatiegebied (verblijfsrecreatie). In dat licht past de beoogde ontwikkeling binnen het beleidskader van de provincie Zuid-Holland.

Gebiedsprofiel Hollandse Plassen (2012)
Het gebiedsprofiel staat tussen de kwaliteitskaart van de structuurvisie en de beeldkwaliteitsplannen van lokale overheden in en is vastgesteld door Gedeputeerde Staten. Voor lokale overheden en initiatiefnemers dient het gebiedsprofiel als bron van inspiratie en biedt het handvatten om nieuwe ontwikkelingen met kwaliteit te initiëren. Voor de provincie dient het gebiedsprofiel als handleiding om de kwaliteit van plannen/ontwikkelingen aan de voorkant van planprocessen te stimuleren. Het gebiedsprofiel vormt de basis voor de ontwerpopgave, elke ontwikkeling vraagt uiteindelijk om maatwerk.
Elementen die karakteriserend zijn voor het plassengebied en zodoende aan bod komen in het gebiedsprofiel, betreffen:
- herkenbaar waterrijk veen(weide);
- droogmakerij als herkenbare eenheid;
- onderscheidend rivierengebied;
- weg door stad en land;
- doorsnijdend spoor;
- water als structuurdrager;
- kwaliteit in stads-en dorpsgebied;
- kwaliteit van stads- en dorpsrand;
- linten blijven linten;
- werkgebieden met karakter;
- gevarieerd en verbindend vrijetijdslandschap;
- identiteitsdragers van Zuid-Holland;
- rust en stilte.

Zonder dat het gebiedsprofiel voorschrijft of reguleert hoe een nieuwe ontwikkeling er uit dient te zien, zijn bovenstaande punten wel dusdanig karakteriserend voor het gebied dat met deze thema's rekening gehouden dient te worden. Gezien de omvang van het plan, zijn in dit geval 'water als structuurdrager' en 'gevarieerd en verbindend vrijetijdslandschap' het meest relevant. In hoofdstuk 2 is beschreven hoe het plan wordt vormgegeven en ingepast.

3.2. Regionaal beleid

Regionale Structuurvisie Holland Rijnland 2020
In de Regionale Structuurvisie zijn de ambities en keuzes van Holland Rijnland uitgewerkt in zeven kernbeslissingen die samen van groot belang zijn voor de toekomst van het gebied. Uitgangspunten hierbij zijn een evenwichtige ontwikkeling van wonen, recreatie en infrastructuur en een intensief, meervoudig en duurzaam ruimtegebruik. De kernbeslissingen zijn:
- het in de regio bouwen van 33.000 nieuwe woningen tot 2020;
- het zorgen voor een betere bereikbaarheid van de centrumfunctie van Leiden;
- het concentreren van nieuwe bebouwing in de bestaande aaneengesloten stedelijke agglomeratie;
- het versterken van groen en water en het beter toegankelijk maken van groene gebieden;
- het openhouden van de Bollenstreek en het Veenweide- en Plassengebied, met een revitalisering van de Bollenstreek door middel van een herstructurering;
- het kiezen voor de kenniseconomie en de Greenport Duin- en Bollenstreek als de belangrijke economische kennisdragers;
- het ontwikkelen van een goed openbaar vervoernetwerk en de realisering van de Rijnlandroute en de Noordelijke Ontsluiting Greenport.

Hoewel de ontwikkeling niet direct bijdraagt aan deze beleidsuitgangspunten, is de ontwikkeling ook niet in strijd met deze punten. Met de uitbreiding zijn geen regionale belangen in het geding, waardoor geconcludeerd wordt dat het regionaal beleid de ontwikkeling niet in de weg staat.

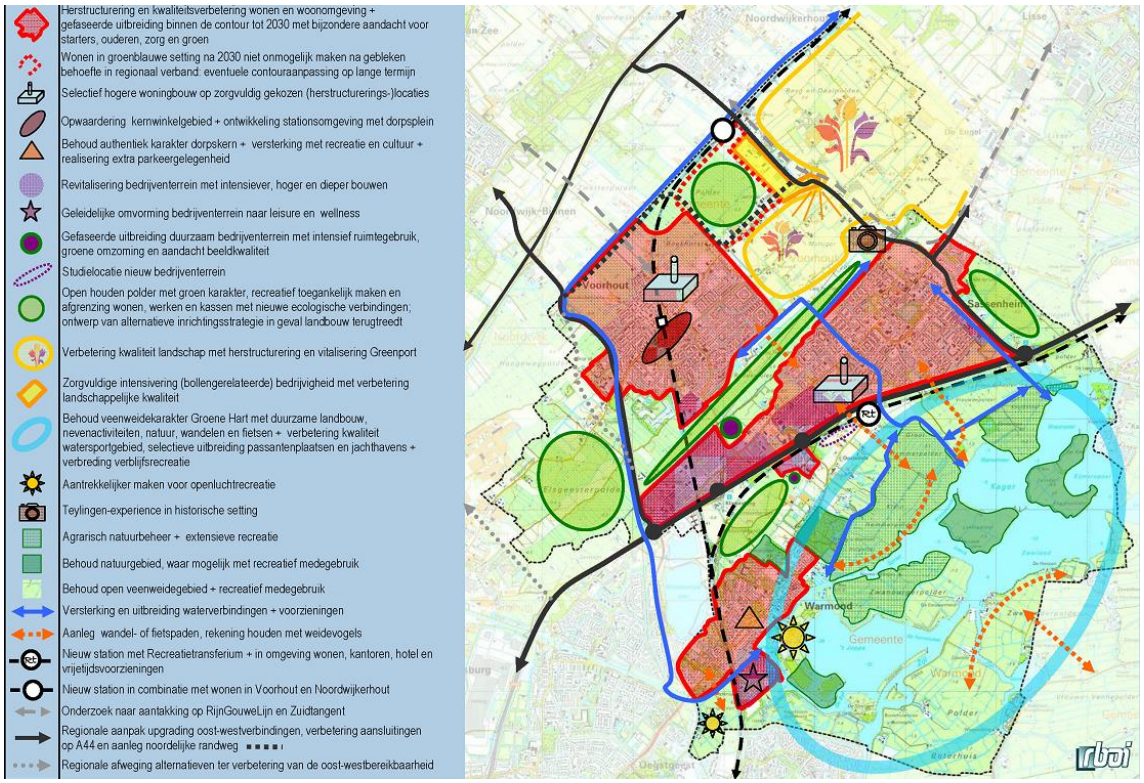
Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport (2009)
De Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport (ISG) is een deeluitwerking van de Regionale Structuurvisie die het intergemeentelijk samenwerkingsverband Holland Rijnland in 2009 heeft vastgesteld.
De ISG heeft een integraal karakter, geldt voor het gehele buitengebied van de zes Greenportgemeenten (met uitzondering van het duingebied) en gaat met name in op de toekomstige ruimtelijk-functionele ontwikkeling van het buitengebied. De ISG richt zich op een gemeenschappelijke inzet voor herstructurering en revitalisering van de Greenport Duin- en Bollenstreek. Dit in samenspraak met verbetering van de natuurlijke, landschappelijke en recreatieve kwaliteiten.
De Duin- en Bollenstreek is de greenport met de grootste internationale bekendheid door de toeristische aantrekkingskracht van de bollenvelden en de Keukenhof. Het is een van de Greenports waar verschillende gebiedsfuncties, zoals wonen, werken en toerisme sterk met elkaar zijn verbonden. In de jaren voor de ISG is gewerkt aan en met het Pact van Teylingen.
De visie is hoofdzakelijk gericht op het beschermen van het karakteristieke bollengebied. Naast de puur agrarische invulling daarvan, is er ook ruimte voor ecologische verbindingszones en recreatie.

3.3. Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie gemeente Teylingen (2008)
Na de samenvoeging van Warmond, Voorhout en Sassenheim is vanuit de gemeente een visie opgesteld over de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Deze is vastgelegd in de Toekomstvisie gemeente Teylingen uit 2008. De visie van de gemeente is gericht op een aantrekkelijke en vitale gemeente waar het ook in de toekomst goed wonen, werken en recreëren is. De visie steunt op twee pijlers: totstandkoming van kwaliteitskernen en een boeiend en beleefbaar buitengebied.

Met het oog op een boeiend en leefbaar buitengebied zijn in de visie de volgende speerpunten uitgesproken:
- vernieuwde en goed functionerende Greenport, met schaalvergroting als motor voor herstructurering;
- verbetering van landschapsbeleving van het bollengebied, groene inpassing en verbetering van beeldkwaliteit van gebouwen, aanleg van uitzichtpunten en vrijliggende wandel- en fietsroutes door het gebied;
- goede bereikbaarheid voor bedrijven en recreanten;
- meer ommetjes vanuit de woonomgeving door het bollengebied en de weilanden;
- behoud van het open, weidse en groene karakter van de veenweidegebieden, duurzame landbouw als belangrijkste drager;
- stimuleren van 'verbrede landbouw';
- aanleg ontbrekende schakels in het netwerk van ecologische verbindingen;
- verbetering van de waterkwaliteit, met name in de Kagerplassen;
- versterking van de beleving van de molencomplexen;
- ontwikkeling van de Ruïne van Teylingen als toeristische trekker;

- sterker verbinden van Sassenheim en Voorhout met de Kagerplassen met vaar- en fietsroutes;
- upgrading en uitbreiding van recreatieve voorzieningen;
- ontwikkeling van alternatieve inrichtingsplannen in de Roodemolenpolder en de Elstgeestpolder als de landbouw daar geen toekomst meer ziet;
- streven naar een optimale milieukwaliteit.



Figuur 3.1 Visiekaart Toekomstvisie

In figuur 3.1 is duidelijk te zien dat het gehele plassengebied wordt gericht op behoud van het karakter met daarbinnen verbetering en verbreding van de verblijfsrecreatieve voorzieningen.

De beoogde uitbreiding die aansluit bij bestaande verblijfsrecreatieve voorzieningen en zodoende geen nieuwe ingreep vormt in dit karaktervolle gebied, past zodoende binnen het gemeentelijk beleidskader.

3.4. Conclusie

Voor zover uit de genoemde beleidsdocumenten concrete beleidskaders af te leiden zijn ten aanzien van de beoogde ontwikkeling, wordt hieraan voldaan.

4. Sectorale aspecten

4.1. Archeologie

Regelgeving en beleid

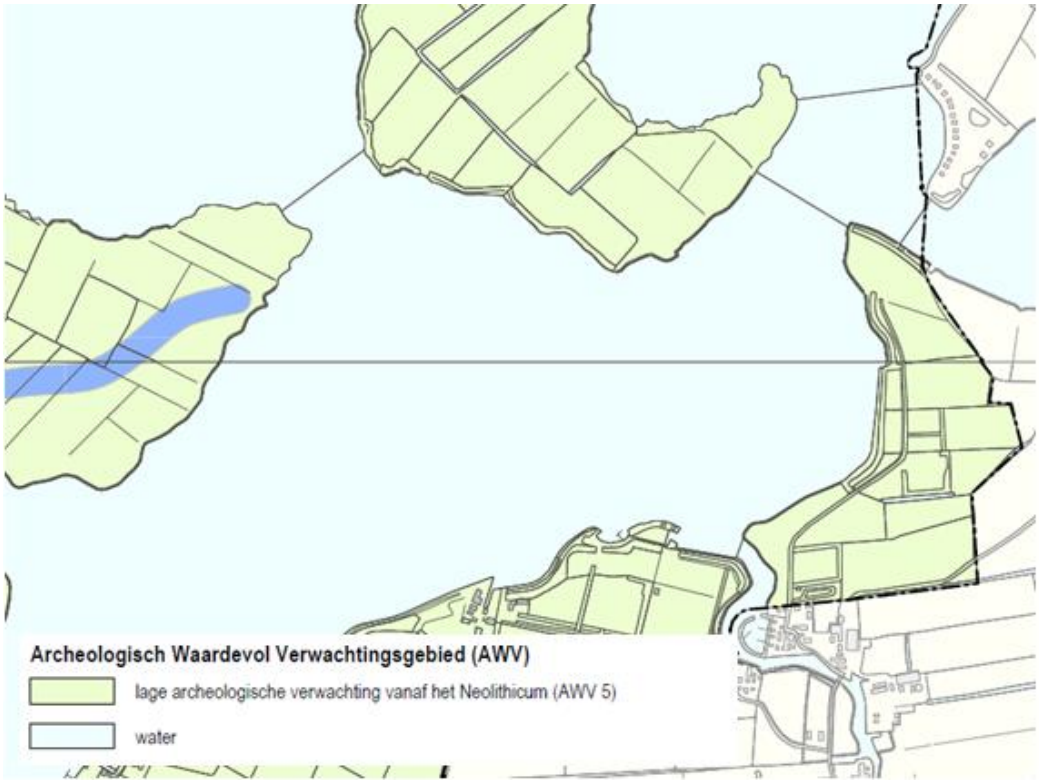
Beleidskader

Als gevolg van het Verdrag van Valetta, dat in 1998 door het Nederlandse parlement is goedgekeurd en in 2006 zijn beslag heeft gekregen in de Monumentenwet 1988, moet in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het Rijk heeft deze beleidsuitgangspunten neergelegd in onder meer de Cultuurnota 2005-2008.
Doelstelling van het Verdrag van Valetta is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.
De gemeente Teylingen heeft hiervoor haar eigen archeologisch beleid opgesteld in de vorm van de nota 'Onder de grond - Beleid voor archeologie in Teylingen'.

Onderzoek en conclusie

De nota 'Onder de grond - Beleid voor archeologie in Teylingen' van 1 maart 2010 hanteert als uitgangspunt de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart uit 2009. Deze kaarten zijn in 2012 geactualiseerd. Het beleid is gebaseerd op wetgeving en de archeologische verwachtings- en beleidskaart van Teylingen en heeft tot doel om het archeologisch erfgoed te behouden en te beschermen. Voor het nemen van beslissingen is een archeologische verwachtings- en beleidskaart opgesteld. Deze geeft inzicht in de archeologische waarden en verwachtingen in Teylingen. Op basis van deze kaart kunnen initiatiefnemers zo goed mogelijk worden geïnformeerd over eventuele archeologische consequenties van ruimtelijke ingrepen.

Op de archeologische beleidskaart zijn de archeologisch waardevolle gebieden aangegeven. De gebieden zijn onderverdeeld in Archeologisch Waardevolle Verwachtingsgebieden AWV 1 t/m 6 en Archeologische Waardevolle Gebieden AWG 1 t/m 2. Per gebied is een voorschrift aangegeven. De locatie waar deze aanvraag betrekking op heeft ligt op de grens van water en de zone 'lage archeologische verwachting (AVW 5)', zoals blijkt uit figuur 4.1. Voor beide zones geldt geen onderzoeksplicht, ongeacht de omvang en diepte van bodemingrepen.



Figuur 4.1 Uitsnede archeologische beleidskaart

4.2. Ecologie

Deze paragraaf betreft een samenvatting van het uitgebreide bureauonderzoek zoals opgenomen in bijlage 1.

Beoogde ontwikkelingen
De ruimtelijke onderbouwing voorziet in de ontwikkeling om de huidige haven uit te breiden naar 34 ligplaatsen. Daarmee samenhangend zal ook een extra golfbreker gerealiseerd worden. Alle ontwikkelingen vinden plaats op of aan het water. In het kader hiervan is een ecologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Hierin is aangegeven waaraan de ontwikkeling dient te worden getoetst.

Resultaten onderzoek
Gebiedsbescherming
Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het plangebied maakt ook geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De dichtstbijzijnde EHS is gelegen op 350 m afstand. De invloed van 25 extra ligplaatsen ten opzichte van het nu al aanwezige vaarverkeer is echter verwaarloosbaar klein. De Natuurbeschermingswet 1998 en het beleid van de provincie staan de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg.

Soortenbescherming
De omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan is het besluit dat ingrepen mogelijk maakt en een aantasting van beschermde dier- of plantensoorten kan betekenen.

Uiterlijk bij het nemen van een besluit dat ruimtelijke veranderingen mogelijk maakt, zal daarom zekerheid moeten zijn verkregen of verlening van ontheffing op grond van de Flora- en faunawet (hierna Ffw) nodig zal zijn en of het reëel is te verwachten dat deze zal worden verleend.

Het bouwplan voorziet in de uitbreiding naar 34 ligplaatsen. De benodigde werkzaamheden ten behoeve van deze ontwikkeling kunnen leiden tot aantasting van te beschermen natuurwaarden. In het plangebied komen mogelijk de volgende beschermde soorten voor. In tabel 4.1 zijn deze soorten en het bijbehorende beschermingsregime opgenomen.

Tabel 4.1 Soorten en bijbehorend beschermingsregime

				nader onderzoek nodig
vrijstellingsregeling Ffw	**tabel 1**		zwanenbloem en dotterbloem mol, egel, gewone bosspitsmuis, dwergspitsmuis, veldmuis, bosmuis, rosse woelmuis, hermelijn, wezel en konijn bruine kikker, gewone pad, kleine watersalamander en de middelste groene kikker	nee
ontheffingsregeling Ffw	**tabel 2**		kleine modderkruiper	nee
	tabel 3	*bijlage 1 AMvB*	geen	nee
		bijlage IV HR	alle vleermuizen	ja, bij kap groenstrook
	vogels	*cat. 1 t/m 4*	geen	

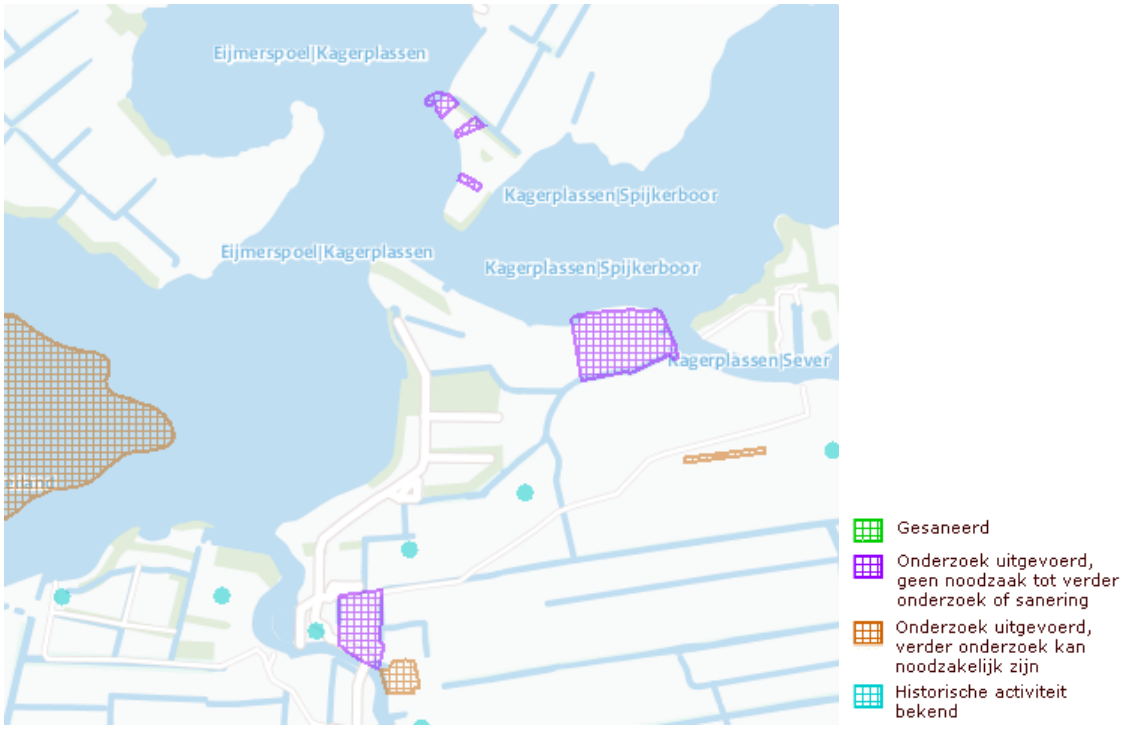
Er is geen ontheffing nodig voor de tabel 1-soorten van de Flora- en faunawet omdat hiervoor een vrijstelling geldt van de verbodsbepalingen van de Ffw. Uiteraard geldt wel de algemene zorgplicht. Dat betekent dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving.
Tijdens werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen. Verstoring van broedende vogels is verboden. Overtreding van verbodsbepalingen ten aanzien van vogels wordt voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. In het kader van de Flora- en faunawet wordt geen standaardperiode gehanteerd voor het broedseizoen. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Indien de werkzaamheden uitgevoerd worden op het moment dat er geen broedgevallen (meer) aanwezig zijn, is overtreding van de wet niet aan de orde. De meeste vogels broeden overigens tussen 15 maart en 15 juli (bron: www.vogelbescherming.nl).

4.3. Bodemkwaliteit

Beleid en normstelling
Op grond van het Bro dient in verband met de uitvoerbaarheid van een project rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak.

In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt, in tegenstelling tot oude gevallen (voor 1987), dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur te worden gerealiseerd op bodem die geschikt is voor het beoogde gebruik.

Onderzoek en conclusie
De ruimtelijke onderbouwing voorziet in de ontwikkeling om de huidige haven uit te bereiden naar 34 ligplaatsen. Daarmee samenhangend zal ook een extra golfbreker gerealiseerd worden. De functie jachthaven is niet gevoelig voor bodemverontreinigen. Daarnaast blijkt uit het bodemloket dat ter plaatse van het projectgebied geen historische activiteiten bekend zijn die mogelijk hebben geleid tot bodemverontreinigingen. Bovendien wordt de (water)bodem door de beoogde ontwikkeling niet geroerd. Hierdoor is geen bodemonderzoek noodzakelijk. Het aspect bodem staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.



Figuur 4.2 Bodemkwaliteit (www.bodemloket.nl)

4.4. Externe veiligheid

Beleid en normstelling
Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:
- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Onderzoek
Uit de provinciale risicokaart (www.risicokaart.nl) blijkt dat in (de omgeving van) het projectgebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Deze worden in deze ruimtelijke onderbouwing ook niet mogelijk gemaakt. Daarnaast vindt er geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de weg, het spoor, het water of door buisleidingen.
Geconcludeerd wordt dat het project voldoet aan het beleid en de normstelling ten aanzien van externe veiligheid. Het aspect externe veiligheid staat de uitvoering van het project niet in de weg.

4.5. Kabels en leidingen

Beleid en normstelling
Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:
- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgas met een diameter groter of gelijk aan 18 inch;
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

Onderzoek
Er zijn geen planologisch relevante buisleidingen, hoogspanningsverbindingen of straalpaden in het projectgebied aanwezig. Er wordt geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

4.6. Luchtkwaliteit

Beleid en normstelling
In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit.
Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in de volgende tabel weergegeven.

Tabel 4.2 Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

stof	toetsing van	grenswaarde	geldig
stikstofdioxide(NO_2)	jaargemiddelde concentratie	60 µg/m³	2010 tot en met 2014
	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³	vanaf 2015
fijn stof (PM_{10})	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³	vanaf 11 juni 2011

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

Nibm
In dit Besluit niet in betekenende mate (nibm) is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:
- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO_2 en PM_{10} (= 1,2 µg/m³);
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen.

Onderzoek
De ontwikkeling in het projectgebied zorgt nauwelijks voor een toename in verkeersbewegingen aangezien de mensen die gebruikmaken van de ligplaatsen vaste bezoekers van de camping zijn of te water komen. De extra aanlegplaatsen zorgen wel voor extra vaarverkeer en daarmee uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. Het effect op de luchtkwaliteit van het extra vaarverkeer bedraagt in geen geval meer dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarden voor PM_{10} en NO_2. Op het plan is daarom het Besluit nibm van toepassing.
In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. Hieruit blijkt dat in 2011 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof direct langs de Leidseweg (als maatgevende doorgaande weg langs het plangebied) ruimschoots onder de grenswaarden uit de Wm zijn gelegen. Omdat direct langs deze weg aan de grenswaarden wordt voldaan, zal dit ook ter plaatse van het plangebied het geval zijn. Concentraties luchtverontreinigende stoffen nemen immers af naarmate een locatie verder van de weg ligt. Daarom is ter plaatse van het hele projectgebied sprake van een aanvaardbaar leefklimaat.

4.7. Milieuhinder

Beleid en normstelling
In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:
- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en nieuwe woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Onderzoek en conclusies
Voor jachthavens geldt op basis van de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering (2009) een richtafstand van 50 m tot een rustige woonwijk in verband met het aspect geluid (en 30 m in een gemengd gebied). In de directe omgeving van het projectgebied bevinden zich geen milieugevoelige functies.
Het aspect milieuhinder vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.8. Water

Waterbeheer en watertoets
De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijk planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het projectgebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van deze ruimtelijke onderbouwing is door de initiatiefnemer overleg gevoerd met de waterbeheerder over de beoogde ontwikkeling.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer
Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het projectgebied relevante nota's, waarbij het beleid van het hoogheemraadschap nader wordt behandeld.

Europa:
- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal:
- Nationaal Waterplan (NW);
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet.

Provinciaal
- Provinciaal Waterplan;
- Provinciale Verordening Ruimte;
- Provinciale Structuurvisie;

Waterschapsbeleid
- Waterbeheerplan 2010-2015.

Voor de planperiode 2010-2015 zal het Waterbeheerplan (WBP) van Rijnland van toepassing zijn. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen Het nieuwe WBP legt meer dan voorheen het accent op de uitvoering. De drie hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is het cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen. Het Waterbeheerplan 2010-2015 van Rijnland is te vinden op de website: www.rijnland.net/plannen/waterbeheerplan.

- Keur en Beleidsregels 2009

Per 22 december 2009 is een nieuwe Keur in werking getreden, alsmede nieuwe Beleidsregels die per 27 mei 2011 geactualiseerd zijn. Een nieuwe Keur is nodig vanwege de totstandkoming van de Waterwet en daarmee verschuivende bevoegdheden in onderdelen van het waterbeheer. Verder zijn aan deze Keur bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem. De 'Keur en Beleidsregels' maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

- waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden);
- watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken);
- andere waterstaatswerken (onder andere bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Watervergunning op grond van de Keur. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels, die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt. De Keur en Beleidsregels van Rijnland zijn te vinden op de website: www.rijnland.net/regels/keur_algemene.

Huidige situatie

Bodem en grondwater

Volgens de Bodemkaart van Nederland (www.bodemdate.nl) bestaat de bodem in het projectgebied uit zeekleigrond. Ter plaatse van het projectgebied is sprake van grondwatertrap II. Dat wil zeggen dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand varieert van 0,25 tot 0,4 m beneden maaiveld en de gemiddelde laagste grondwaterstand tussen 0,5 en 0,8 m beneden maaiveld. De maaiveldhoogte in het projectgebied is circa NAP -1,9 m.

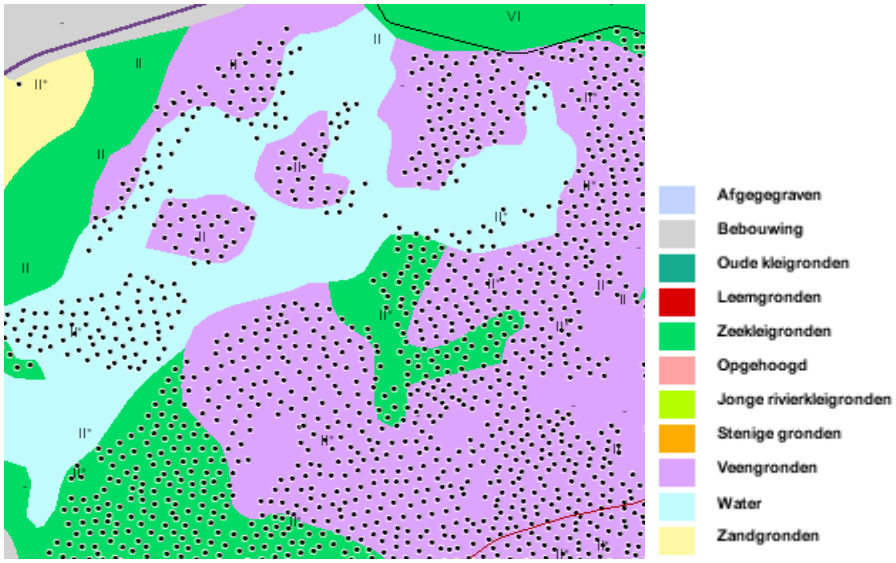
Waterkwantiteit en -kwaliteit

De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen het boezemwater Zweiland. Dit water heeft een schouwpeil van NAP -0,64 m.

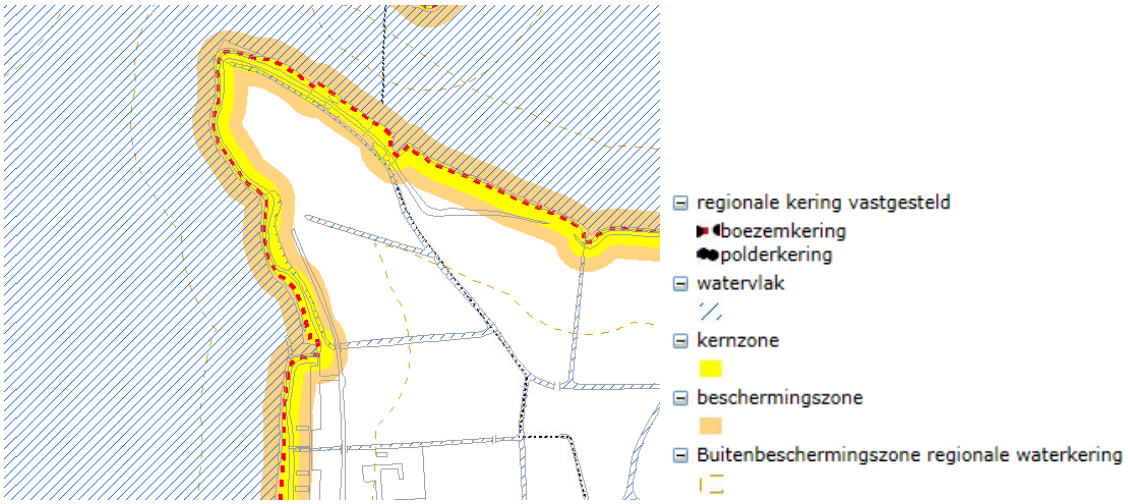
De Kagerplassen, waar Zweiland toe behoort, behoren tot de Kader Richtlijn Water (KRW)-lichamen. De Europese KRW-richtlijn moet ervoor zorgen dat het oppervlakte- en grondwater vanaf 2015 van een goede kwaliteit is en dat ecologische doelen behaald worden.

Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft doelen en maatregelen geformuleerd die nodig zijn om een goede waterkwaliteit te kunnen garanderen. Voorbeelden van deze maatregelen zijn inrichtingsmaatregelen en het verbreden van langzaam stromend of stilstaand water.

Veiligheid en waterkeringen
Het projectgebied is gelegen binnen de kern- en beschermingszone van een regionale waterkering.



Figuur 4.3 Bodemsoort en grondwatertrap (www.bodemdata.nl)



Figuur 4.4 Kern- en beschermingszone (Hoogheemraadschap van Rijnland)

Afvalwaterketen en riolering
Het projectgebied is in de huidige situatie niet aangesloten op een rioleringsstelstel.

Toekomstige situatie
Algemeen
De ruimtelijke onderbouwing voorziet in de ontwikkeling om de huidige haven uit te bereiden naar 34 ligplaatsen. Daarmee samenhangend zal ook een extra golfbreker gerealiseerd worden.

Waterkwantiteit
Toename in verhard oppervlak en demping van watergangen dient gecompenseerd te worden. Volgens de eis van het hoogheemraadschap dient bij een toename in verharding vanaf 500 m² 15% gecompenseerd te worden door aanleg van functioneel open water. Het dempen van oppervlaktewater dien volledig gecompenseerd te worden.
Voor de aanleg van de golfbreker wordt circa 155 m² boezemwater gedempt. Deze hoeveelheid wordt tevens gegraven waardoor aan de compensatie-eis van het hoogheemraadschap wordt voldaan.

Watersysteemkwaliteit en ecologie
Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem geldt een verbod op het toepassen van zink, lood, koper en PAK's-houdende bouwmaterialen.

Veiligheid en waterkeringen
Constructies in, op of nabij een waterkering vormen een potentieel gevaar voor de primaire functie van de waterkering. Niet alleen kan bebouwing het waterkerend vermogen negatief beïnvloeden, ook kan het toekomstige dijkverzwaring in de weg staan. Het waterkerend vermogen van een dijk wordt bepaald door de kruinhoogte, de fundering, alsmede de stabiliteit en de waterdichtheid van het beklede dijklichaam. De aanwezigheid van bebouwing kan de faalmechanismen en daarmee het waterkerend vermogen negatief beïnvloeden. Het hoogheemraadschap heeft daarom bouwactiviteiten in de waterkering in haar Keur in beginsel verboden. Indien activiteiten plaatsvinden die in strijd zijn met het belang van de kering (bijvoorbeeld bouwwerken, kabels en leidingen, verhardingen, beplantingen, etc.) moet een watervergunning op basis van de Keur aangevraagd worden bij het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Vanwege de beoogde werkzaamheden binnen de regionale kering is voor het voorliggende project een vergunning op basis van de Keur noodzakelijk. Op 26 november 2012 heeft het hoogheemraadschap een vergunning verleend aan Spijkerboor Holding BV voor het uitvoeren van handelingen in een watersysteem als gevolg van het aanpassen van jachthaven Spijkerboor en het hierbij:
- renoveren van de bestaande havenvoorzieningen;
- het tot 34 ligboxen uitbreiden van de haven en daarbij aanbrengen en hebben van nieuwe aanlegvoorzieningen;
- aanleggen en hebben van een golfbreker en het hierbij dempen van circa 155 m² boezemwater;
- het graven en hebben van circa 155 m² land tot boezemwater binnen de beschermingszone van een regionale kering (buitendijks);
- het aanbrengen en hebben van circa 85 m natuurvriendelijke oever;
- het aanbrengen en hebben van circa 85 m kunststof beschoeiing tegen de nieuw ontstane oever;
- binnen de kern- en beschermingszone van overig boezemwater alsmede binnen de beschermingszone ven een regionale kering. Een afschrift van deze vergunning is opgenomen als bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Riolering en afkoppelen
Overeenkomstig het rijksbeleid (de voorkeursvolgorde uit Wm artikel 29a en de doelmatigheidsdoelstelling uit het bestuursakkoord waterketen 2007) geeft Rijnland de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater, mits het doelmatig is. De voorkeursvolgorde voor de omgang met afvalwater houdt in dat het belang van de bescherming van het milieu vereist dat:
a. het ontstaan van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;

b. verontreiniging van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
c. afvalwaterstromen worden gescheiden gehouden, tenzij het niet gescheiden houden geen nadelige gevolgen heeft voor een doelmatig beheer van afvalwater;
d. huishoudelijk afvalwater en afvalwater dat daarmee wat biologische afbreekbaarheid betreft overeenkomt, worden ingezameld en naar een inrichting als bedoeld in artikel 15a van de Wet verontreiniging oppervlaktewateren getransporteerd;
e. ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d:
   - zo nodig na zuivering bij de bron, wordt hergebruikt;
   - lokaal, zo nodig na retentie of zuivering bij de bron, in het milieu wordt gebracht;

De gemeente kan gebruikmaken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). Deze voorkeursvolgorde is echter geen dogma. De uiteindelijke afweging zal lokaal moeten worden gemaakt, waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal moet staan.

Zorgplicht en preventieve maatregelen voor hemelwater
Voor de behandeling van hemelwater wijst Rijnland op de zorgplicht en op het nemen van preventieve maatregelen. Het verdient aanbeveling daar waar mogelijk aandacht te besteden aan maatregelen bij de bron. Preventie heeft de voorkeur boven 'end-of-pipe' maatregelen. Uitgangspunt is dat het te lozen hemelwater geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater mag veroorzaken en emissie van vervuilende stoffen op het oppervlaktewater waar mogelijk wordt voorkomen. Door bijvoorbeeld:
- duurzaam bouwen;
- het toepassen van berm- of bodempassage;
- toezicht en controle tijdens de aanlegfase en handhaving tijdens de beheerfase ter voorkoming van verkeerde aansluitingen;
- het regenwaterriool uit te voeren met (straat)kolken voorzien van extra zand-slibvang of zakputten (putten met verdiepte bodem) op tactische plekken in het stelsel;
- adequaat beheer van straatoppervlak, straatkolken en zakputten (straatvegen en kolken/putten zuigen);
- het toepassen van duurzaam onkruidbeheer;
- de bewoners, gebruikers en beheerders voor te lichten over de werking van de riolering en een juist gebruik hiervan;
- het vermijden van vervuilende activiteiten op straat, zoals auto's wassen en repareren en chemische onkruidbestrijding.

Daar waar ondanks de zorgplicht en de preventieve maatregelen het te lozen hemelwater naar verwachting een aanmerkelijk negatief effect heeft op de oppervlaktewaterkwaliteit, kan in overleg tussen gemeente en waterschap gekozen worden voor aanvullende voorzieningen, een verbeterd gescheiden stelsel of – als laatste keus – aansluiten op het gemengde stelsel. Ook kan de gemeente in overleg met het waterschap kiezen voor een generieke 'end-of-pipe'-aanpak. Deze keuze moet dan expliciet gemaakt worden in het GRP.

Conclusie
Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.9. Verkeer en parkeren

Verkeer
De jachthaven en camping worden ontsloten vanaf de Boekhorsterweg. De Boekhorsterweg geeft in zuidelijke richting aansluiting op de Leidseweg, een belangrijke gebiedsontsluitingsweg welke aansluiting geeft op de provinciale wegen N445 en N446 en indirect op de A4. Hierdoor is de bereikbaarheid goed te noemen.

De Boekhorsterweg is een erftoegangsweg buiten de bebouwde kom. Conform Duurzaam Veilig vindt de afwikkeling van het gemotoriseerd verkeer gemengd met het langzaam verkeer plaats.

De ruimtelijke onderbouwing voorziet in de ontwikkeling om de huidige haven uit te bereiden naar 34 ligplaatsen. Daarmee samenhangend zal ook een extra golfbreker gerealiseerd worden. Aangezien deze plaatsen gebruikt zullen worden door de vaste gasten van het chaletpark, die toch al naar de locatie toekomen, zal deze uitbreiding niet leiden tot extra verkeer op de Boekhorsterweg.
Wanneer de ligplaatsen niet gebruikt worden door de vaste gasten, zullen ze gebruikt worden voor passanten. Deze passanten komen met een boot over het water om te kamperen op het passantenterrein.

Parkeren
Hoewel er, gezien het bovenstaande ten gevolge van de uitbreiding, geen extra parkeerplaatsen nodig zullen zijn, voorziet het recreatiebedrijf in voldoende parkeergelegenheid voor de recreanten en hun bezoekers. De parkeervoorzieningen zijn zodanig dat niet op de openbare weg of op niet voor parkeren bedoelde terreinen zal worden geparkeerd.
Op 21 december 2000 heeft gemeente Warmond een aanlegvergunning verleend voor de herinrichting van Jachthaven/Camping Spijkerboor, die gebaseerd is op het kampeerbeleid dat door gemeente Warmond is vastgesteld op 6 juli 2000. In dat vastgestelde kampeerbeleid is bepaald dat de parkeernorm per standplaats tussen de 1,1 en 1,2 parkeerplaatsen per standplaats voldoende is. De huidige situatie is als volgt: er zijn 116 vaste standplaatsen en 166 parkeerplaatsen. Voor de situering van de parkeerplaatsen wordt verwezen naar figuur 2.1.

Voor de vaste plaatsen zijn – uitgaande van de maximaal gestelde normering – 116 x 1,2 parkeerplaatsen nodig, wat neerkomt op 140 parkeerplaatsen.
Voor de ligplaatsen wordt uitgegaan van 0,6 parkeerplaats per ligplaats. In de situatie na uitbreiding van de haven naar 34 ligplaatsen bedraagt het aantal benodigde parkeerplaatsen voor de sloepenhaven 34 x 0,6 = 21 parkeerplaatsen.
Samen met de parkeerplaatsen voor vaste plaatsen resulteert dit in een totale parkeerbehoefte van 161 benodigde parkeerplaatsen. Gelet op het totale aantal van 166 parkeerplaatsen, is er nog een marge van 5 beschikbare parkeerplaatsen.

Conclusie
De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.10. Duurzaamheid

Het algemene kader voor het milieubeleid van de gemeente is vastgelegd in de Duurzaamheidagenda 'Samenwerken en Verbinden'. Dit beleid kent een directe relatie met de ruimtelijke ordening, bijvoorbeeld met betrekking tot de doelstellingen voor duurzame inrichting, voor duurzame (steden)bouw, alsook voor het klimaat en de energiebesparing.
Het Regionaal beleidskader Duurzame Stedenbouw is voor dit project niet van toepassing. De beoordeling van het bouwplan in paragraaf 2.3 legt uit hoe het plan aandacht besteedt aan een goede inpassing in de omgeving.

5. Uitvoerbaarheid

De ontwikkeling betreft geen ruimtelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wro. Een exploitatieplan is zodoende niet aan de orde.
Voor de verdere uitvoerbaarheid wordt een overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de aanvrager, waarin in ieder geval het planschaderisico voor de gemeente wordt afgedekt.
De kosten die samenhangen met het uitvoeren van het plan zijn voor de aanvrager. De uitvoerbaarheid van het plan is voor de gemeente Teylingen voldoende aangetoond.
Wat betreft het gebruik van de gronden, die (deels) in eigendom zijn bij de RVOB, heeft Jachthaven Spijkerboor een schriftelijke instemming van het RVOB voor de aanpassing en het gebruik van de gronden. Deze brief is opgenomen als bijlage 3.

Bijlagen

Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Bijlage 1 Ecologie

In dit bureauonderzoek is de bestaande situatie vanuit ecologisch oogpunt beschreven en is vermeld welke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Vervolgens is aangegeven waaraan deze ontwikkelingen – wat ecologie betreft – moeten worden getoetst. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen het toetsingskader dat door wettelijke regelingen wordt bepaald en het toetsingskader dat wordt gevormd door het beleid van Rijk, provincie en gemeente.

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en het beleid van de provincie ten aanzien van de Ecologische Hoofdstructuur de uitvoering van het plan niet in de weg staan.

Huidige situatie
Het plangebied bestaat uit een sloepenhaven met 9 ligplaatsen aan de Kagerplassen te Spijkerboor. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door de Kagerplassen (Zweiland) en aan de oostzijde door de camping behorende bij de jachthaven.

Beoogde ontwikkelingen
Het bouwplan voorziet in de uitbreiding van de haven tot 34 ligplaatsen en in samenhang daarmee het aanleggen van een nieuwe golfbreker.
Hiervoor moeten de volgende werkzaamheden worden uitgevoerd:
- slopen van de huidige ligplaatsen;
- begaanbaar maken van de huidige oever;
- realisatie van de nieuwe ligplaatsen;
- realisatie (storten) van de golfbreker;
- realiseren nieuwe natuurvriendelijke oever.

Toetsingskader
Beleid
Het rijksbeleid ten aanzien van de bescherming van soorten (flora en fauna) en de bescherming van de leefgebieden van soorten (habitats) is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De uitwerking van dit nationale belang ligt bij de provincies. De bescherming van de EHS is in Zuid-Holland in de provinciale Structuurvisie nader uitgewerkt.

Normstelling
Flora- en faunawet
Voor de soortenbescherming is de Flora- en faunawet (hierna Ffw) van toepassing. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Ffw bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen 'licht' en 'zwaar' beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Ffw niet. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Voor zover deze vrijstelling

niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Economische Zaken. Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:
- er sprake is van een wettelijk geregeld belang (waaronder het belang van land- en bosbouw, bestendig gebruik en dwingende reden van groot openbaar belang);
- er geen alternatief is;
- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient in het geval van zwaar beschermde soorten of broedende vogels overtreding van de Ffw voorkomen te worden door het treffen van maatregelen, aangezien voor dergelijke situaties geen ontheffing kan worden verleend.

Met betrekking tot vogels hanteert het Ministerie van Economische Zaken de volgende interpretatie van artikel 11:
De verbodsbepalingen van artikel 11 beperken zich bij vogels tot alleen de plaatsen waar gebroed wordt, inclusief de functionele omgeving om het broeden succesvol te doen zijn, én slechts gedurende de periode dat er gebroed wordt. Er zijn hierop echter verschillende uitzonderingen, te weten:

Nesten die het hele jaar door zijn beschermd
Op de volgende categorieën gelden de verbodsbepalingen van artikel 11 van de Ffw het gehele seizoen.
1. Nesten die, behalve gedurende het broedseizoen als nest, buiten het broedseizoen in gebruik zijn als vaste rust- en verblijfplaats (voorbeeld: steenuil).
2. Nesten van koloniebroeders die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing of biotoop. De (fysieke) voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak zeer specifiek en limitatief beschikbaar (voorbeeld: roek, gierzwaluw en huismus).
3. Nesten van vogels, zijnde geen koloniebroeders, die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing. De (fysieke) voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak specifiek en limitatief beschikbaar (voorbeeld: ooievaar, kerkuil en slechtvalk).
4. Vogels die jaar in jaar uit gebruikmaken van hetzelfde nest en die zelf niet of nauwelijks in staat zijn een nest te bouwen (voorbeeld: boomvalk, buizerd en ransuil).

Nesten die niet het hele jaar door zijn beschermd
In de 'aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten' worden de volgende soorten aangegeven als categorie 5. Deze zijn buiten het broedseizoen niet beschermd.
5. Nesten van vogels die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het hele jaar daarvoor hebben gebroed of de directe omgeving daarvan, maar die wel over voldoende flexibiliteit beschikken om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen. De soorten uit categorie 5 vragen soms wel om nader onderzoek, ook al zijn hun nesten niet jaarrond beschermd. Categorie 5-soorten zijn namelijk wel jaarrond beschermd als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen.

De Ffw is voor dit plan van belang, omdat bij de voorbereiding van het plan moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

Natuurbeschermingswet 1998
Uit het oogpunt van gebiedsbescherming is de Natuurbeschermingswet 1998 van belang. Deze wet onderscheidt drie soorten gebieden, te weten:

a. door de minister van EZ (voormalig Ministerie van EL&I/LNV) aangewezen gebieden, zoals bedoeld in de Vogel- en Habitatrichtlijn;
b. door de minister van EZ (voormalig Ministerie van EL&I/LNV) aangewezen beschermde natuurmonumenten;
c. door Gedeputeerde Staten aangewezen beschermde landschapsgezichten.

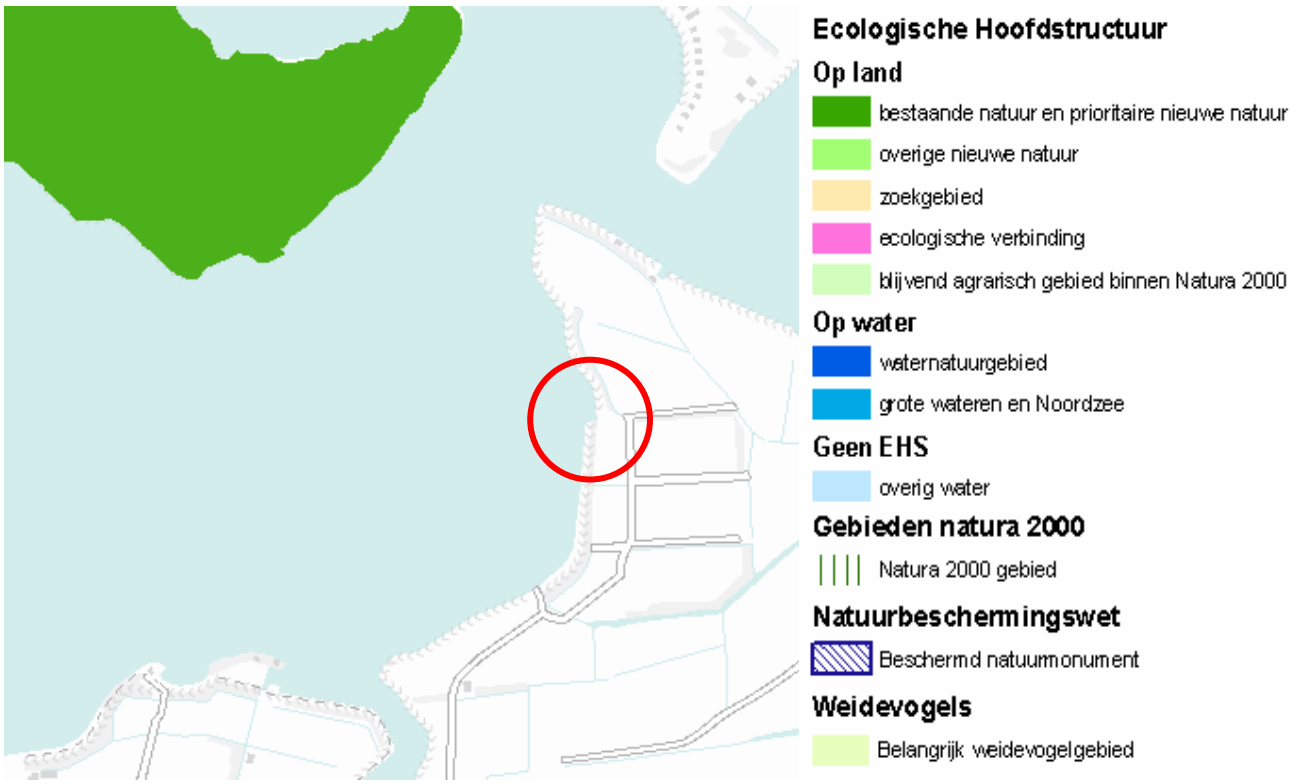
De wet bevat een zwaar beschermingsregime voor de onder a en b bedoelde gebieden (in de vorm van verboden voor allerlei handelingen, behoudens vergunning van Gedeputeerde Staten of de minister van EZ). De bescherming van de onder c bedoelde gebieden vindt plaats door middel van het bestemmingsplan. De speciale beschermingszones (a) hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze zones plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Bij de voorbereiding van de omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan moet worden onderzocht of de Natuurbeschermingswet 1998 de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Dit is het geval wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning ingevolge de Natuurbeschermingswet 1998 zal kunnen worden verkregen.

Onderzoek

Gebiedsbescherming

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het plangebied maakt ook geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).



Figuur B1 Ligging plangebied (rode cirkel) ten opzichte van beschermde natuurgebieden (bron: geo-loket provincie Zuid-Holland)

Soortenbescherming
De huidige ecologische waarden zijn vastgesteld aan de hand van foto's van het plangebied, algemene ecologische kennis en verspreidingsatlassen/gegevens (onder andere www.ravon.nl en www.waarneming.nl).

Vaatplanten
In en langs het water zijn naar verwachting groeiplaatsen van de beschermde zwanenbloem en dotterbloem aanwezig.

Vogels
In de groenstrook langs het water komen tuin- en struweelvogels voor. Hier zijn soorten als koolmees, roodborst, winterkoning en merel aanwezig. Op en naast het water leven ook watervogels als meerkoet, wilde eend en waterhoen.

Zoogdieren
Het plangebied biedt geschikt leefgebied aan algemeen voorkomende, licht beschermde soorten als mol, egel, gewone bosspitsmuis, dwergspitsmuis, veldmuis, bosmuis, rosse woelmuis, hermelijn, wezel en konijn. De groenstroken en waterpartijen kunnen fungeren als foerageergebied of onderdeel zijn van een migratieroute van vleermuizen.

Amfibieën
Algemene amfibieën als bruine kikker, middelste groene kikker, kleine watersalamander en gewone pad zullen zeker gebruikmaken van het plangebied als schuilplaats onder stenen en als voortplantingsplaats in de waterpartijen. Gezien de voorkomende biotopen komen hier geen zwaarder beschermde soorten voor.

Vissen
De waterpartijen bieden waarschijnlijk leefgebied aan de matig beschermde kleine modderkruiper. Zwaarder beschermde soorten zijn hier niet te verwachten.

Overige soorten
Er zijn, gezien de voorkomende biotopen, geen beschermde reptielen en/of bijzondere insecten of overige soorten te verwachten op de planlocatie. Deze soorten stellen hoge eisen aan hun leefgebied; het plangebied voldoet hier niet aan.

In tabel B1.1 staat aangegeven welke beschermde soorten er binnen het plangebied (naar verwachting) voorkomen en onder welk beschermingsregime deze vallen.

Tabel B1.1 Naar verwachting voorkomende beschermde soorten binnen het plangebied en het beschermingsregime

				nader onderzoek nodig
vrijstellingsregeling Ffw	**tabel 1**		zwanenbloem en dotterbloem mol, egel, gewone bosspitsmuis, dwergspitsmuis, veldmuis, bosmuis, rosse woelmuis, hermelijn, wezel en konijn bruine kikker, gewone pad, kleine watersalamander en de middelste groene kikker	nee
ontheffingsregeling Ffw	**tabel 2**		kleine modderkruiper	nee
	tabel 3	*bijlage 1 AMvB*	geen	nee
		bijlage IV HR	alle vleermuizen	ja, bij kap groenstrook
	vogels	*cat. 1 t/m 4*	geen	

Toetsing en conclusie

Gebiedsbescherming

De dichtstbijzijnde EHS is gelegen op 350 m afstand. De invloed van 25 extra ligplaatsen en daarmee mogelijke extra vaarbewegingen ten opzichte van het nu al aanwezig vaarverkeer is verwaarloosbaar klein. Negatieve effecten kunnen dan ook worden uitgesloten.
De Natuurbeschermingswet 1998 en het EHS-beleid van de provincie staan de uitvoering van het plan niet in de weg.

Soortenbescherming

De omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan is het besluit dat ingrepen mogelijk maakt en een aantasting van beschermde dier- of plantensoorten kan betekenen. Uiterlijk bij het nemen van een besluit dat ruimtelijke veranderingen mogelijk maakt, zal daarom zekerheid moeten zijn verkregen dat overtredingen van de Ffw niet optreden.
De ruimtelijke onderbouwing voorziet in de realisatie van 25 extra ligplaatsen met bijbehorende golfbreker. De benodigde werkzaamheden ten behoeve van deze ontwikkeling kunnen leiden tot aantasting van te beschermen natuurwaarden.

- Er is geen ontheffing nodig voor de tabel 1-soorten van de Ffw omdat hiervoor een vrijstelling geldt van de verbodsbepalingen van de Ffw. Uiteraard geldt wel de algemene zorgplicht. Dat betekent dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving.
- Tijdens werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen. Verstoring van broedende vogels is verboden. Overtreding van verbodsbepalingen ten aanzien van vogels wordt voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. In het kader van de Ffw wordt geen standaardperiode gehanteerd voor het broedseizoen. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Indien de werkzaamheden uitgevoerd worden op het moment dat er geen broedgevallen (meer) aanwezig zijn, is overtreding van de wet niet aan de orde. De meeste vogels broeden overigens tussen 15 maart en 15 juli (bron: www.vogelbescherming.nl).
- In het water komt waarschijnlijk de kleine modderkruiper (tabel 2-soort) voor. Aantasting van de kleine modderkruiper tijdens de werkzaamheden dient voorkomen te worden door het werkgebied af te schermen en de soort (en andere aanwezige vissen en amfibieën) voorafgaand aan de werkzaamheden te verplaatsen. Deze werkzaamheden

kunnen zonder ontheffing uitgevoerd worden, indien de aannemer beschikt over een goedgekeurde gedragscode. Als dit niet het geval is, moet een ontheffing aangevraagd worden.

Bijlage 2 Watervergunning

Hoogheemraadschap van
Rijnland

BEKENDMAKING
WATERVERGUNNING

12.75343 / V55525

Het hoogheemraadschap van Rijnland heeft op 26 november 2012 een vergunning verleend aan Spijkerboor Holding B.V. voor het uitvoeren van handelingen in een watersysteem als gevolg van het aanpassen van jachthaven Spijkerboor en het hierbij:

- renoveren van de bestaande jachthavenvoorzieningen;
- het met 34 ligboxen uitbreiden van de jachthaven en daarbij aanbrengen en hebben van nieuwe aanlegvoorzieningen;
- aanleggen en hebben van een golfbreker en het hierbij dempen van ca. 155 m^2 boezemwater;
- het graven en hebben van ca. 155 m^2 land tot boezemwater binnen de beschermingszone van een regionale kering (buitendijks);
- het aanbrengen en hebben van ca. 85 m^1 natuurvriendelijke oever;
- het aanbrengen en hebben van ca. 85 m kunststof beschoeiing tegen de nieuw ontstane oever;

binnen de kern-en beschermingszone van overig boezemwater alsmede binnen de beschermingszone van een regionale kering (buitendijks), ter plaatse van het perceel locaal bekend Boekhorsterweg 21 in Warmond in gemeente Teylingen.

De stukken liggen tot en met 9 januari 2013 ter inzage in het kantoorgebouw van Rijnland, Archimedesweg 1 in Leiden. Voor inzage buiten kantooruren moet u een afspraak maken: 071 - 3063451.

Als u belanghebbende bent kunt u tijdens de inzagetermijn *schriftelijk* een gemotiveerd bezwaarschrift indienen. U richt dat aan dijkgraaf en hoogheemraden van het Hoogheemraadschap van Rijnland, postbus 156, 2300 AD Leiden. Na het indienen van een bezwaarschrift blijft de vergunning van kracht.
Wel kunt u, naast het indienen van een bezwaarschrift, de Voorzieningenrechter vragen een voorlopige voorziening te treffen. U richt dat verzoek aan de Voorzieningenrechter van de Rechtbank 's-Gravenhage (sector Bestuursrechtspraak), postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Om een voorlopige voorziening kan ook digitaal worden verzocht bij genoemde rechtbank via http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Voor informatie over de vergunning kunt u contact opnemen met de heer A.C. den Heijer van de afdeling Plantoetsing en Vergunningverlening, telefoon 071-3063461.

Leiden, 26 november 2012

Archimedesweg 1
postadres:
postbus 156
2300 AD Leiden
telefoon (071) 3 063 063
telefax (071) 5 123 916
internet: www.rijnland.net
e-mail: post@rijnland.net

Hoogheemraadschap van
Rijnland

Watervergunning V55525

Aanvraag

Dijkgraaf en hoogheemraden van het hoogheemraadschap van Rijnland hebben op 16 oktober 2012 een vergunningaanvraag ontvangen van:

Gebroeders Van der Poel BV, Leidseweg 17a, 2374 AS Oud Ade

om een vergunning op grond van de Keur Rijnland 2009 voor het verrichten van handelingen in een watersysteem. De vergunning is aangevraagd namens Spijkerboor Holding BV, Boekhorsterweg 21, 2362 AH Warmond.

De aanvraag omvat de volgende stukken:
- aanvraagformulier;
- situatie- en constructietekeningen;
- Foto's bestaande situatie.

Overwegingen betreffende de aanvraag

De aanvraag betreft het renoveren en uitbreiden van een bestaande jachthaven met de daarbij behorende voorzieningen in overig boezemwater en in de beschermingszone van een regionale kering in Warmond. Hiervoor is op grond van artikel 3.1.1. lid 1 van de Keur van het hoogheemraadschap van Rijnland een vergunning vereist.

Besluit

Gelet op de bepalingen van de Waterwet, het Waterbesluit, de Waterregeling, de Waterverordening Rijnland, de keur van het hoogheemraadschap van Rijnland, de Algemene wet bestuursrecht en de hieronder vermelde overwegingen besluiten dijkgraaf en hoogheemraden van het hoogheemraadschap van Rijnland

aan Spijkerboor Holding BV, Boekhorsterweg 21, 2362 AH Warmond

en aan zijn/haar rechtverkrijgenden (houder)

Archimedesweg 1
postadres:
postbus 156
2300 AD Leiden
telefoon (071) 3 063 063
telefax (071) 5 123 916
internet: www.rijnland.net
e-mail: post@rijnland.net

Hoogheemraadschap van
Rijnland

I. de gevraagde vergunning te verlenen voor het uitvoeren van handelingen in een watersysteem als gevolg van het aanpassen van jachthaven Spijkerboor en het hierbij:
- renoveren van de bestaande jachthavenvoorzieningen;
- het met 34 ligboxen uitbreiden van de jachthaven en daarbij aanbrengen en hebben van nieuwe aanlegvoorzieningen;
- aanleggen en hebben van een golfbreker en het hierbij dempen van ca. 155 m² boezemwater;
- het graven en hebben van ca. 155 m² land tot boezemwater binnen de beschermingszone van een regionale kering (buitendijks);
- het aanbrengen en hebben van ca. 85 m¹ natuurvriendelijke oever;
- het aanbrengen en hebben van ca. 85 m kunststof beschoeiing tegen de nieuw ontstane oever;

binnen de kern-en beschermingszone van overig boezemwater alsmede binnen de beschermingszone van een regionale kering (buitendijks), ter plaatse van het perceel locaal bekend Boekhorsterweg 21 in Warmond in gemeente Teylingen, zoals aangegeven op de door Rijnland gewaarmerkte bijlagen SP 12001 t/m SP 12008 en de bijlagen 1 t/m 3 die bij dit besluit behoren.

II. aan de vergunning de volgende Bijzondere en Algemene voorschriften te verbinden met het oog op de in artikel 2.1 van de Waterwet genoemde doelstellingen en de belangen, bedoeld in artikel 6.11 van die wet.

Bijzondere voorschriften

Graven en dempen

1. De nieuwe oever(s) en/of kopeind(en) moet(en) zo worden ingericht dat er geen grond in het oppervlaktewater terecht kan komen.

2. Voordat wordt gedempt moet het te dempen gedeelte worden gecompenseerd, door middel van het graven van een minstens even groot bergend oppervlak.

Oeverbescherming

3. De oeverbescherming die geplaatst wordt, moet aansluiten op de naast gelegen bestaande oever of oeverbescherming.

4. De te vervangen oeverbescherming moet volledig worden verwijderd.

5. De oeverbescherming moet deugdelijk geconstrueerd en standzeker zijn.

Steigers/Meerpalen/Vlonders

6. De onderkant van de steiger moet op minstens 0,20 m boven de gemiddelde boezemstand van NAP min 0,62 m liggen.

Archimedesweg 1
postadres:
postbus 156
2300 AD Leiden
telefoon (071) 3 063 063
telefax (071) 5 123 916
internet: www.rijnland.net
e-mail: post@rijnland.net

Hoogheemraadschap van
Rijnland

7. In verband met beheer en onderhoud mogen de steigers niet zodanig vast aan de oever (verdediging) verbonden worden dat de verplaatsing van de steigers onmogelijk wordt.

Waterkeringen

Er mogen geen (open) ontgravingen plaatshebben binnen het beoordelingsprofiel van de waterkering. Het beoordelingsprofiel heeft een kruinbreedte van 1,50 m op een hoogte van ten minste NAP (2005) min 0,10 m, met een binnentalud van 1:5 en een buitentalud van 1:2,5.

8. Binnen het beoordelingsprofiel is het aanbrengen en/of hebben van opgaande bomen en heesters niet toegestaan.

9. Minimaal 2 weken voorafgaand aan de werkzaamheden dient een werkplan ter goedkeuring aan het hoofd van de afdeling Handhaving worden voorgelegd.

10. Calamiteiten moeten per direct worden gemeld aan het hoofd van afdeling Handhaving. Tevens moeten direct maatregelen worden getroffen om de gevolgen van de calamiteit weg te nemen.

Algemene technische voorschriften

11. Indien door de aanwezigheid van de werken drijfvuil wordt tegengehouden, moet dit direct worden verwijderd.

12. Tijdens en als gevolg van de uitvoering van de werken mag de stabiliteit en/of waterkerendheid van de waterkering niet worden verstoord.

13. Op de waterkering mogen geen (bouw)materialen en/of grond worden opgeslagen.

14. De werken moeten zodanig worden gehouden dat geen water vanuit het hoge peilgebied af kan stromen naar het lage peilgebied of naar gebieden buiten Rijnland en dat er geen water uit andere gebieden naar Rijnlands gebied kan stromen.

15. Tijdens en na het uitvoeren van werken:
    a. moet de watergang op de voorgeschreven diepte blijven;
    b. moet een goede doorstroming gehandhaafd blijven;
    c. mag de kwaliteit van het oppervlaktewater niet worden aangetast.

Archimedesweg 1
postadres:
postbus 156
2300 AD Leiden
telefoon (071) 3 063 063
telefax (071) 5 123 916
internet: www.rijnland.net
e-mail: post@rijnland.net

401 B

Hoogheemraadschap van
Rijnland

Algemene voorschriften

1. Meldingsplicht
Minstens 5 werkdagen voordat de houder met de uitvoering van de werken begint, moet hij de uitvoering melden aan het afdeling Handhaving, door middel van een meldingsformulier.

2. Aanwezigheid vergunning
De vergunning of een afschrift ervan moet tijdens de uitvoering van het werk ter plaatse aanwezig zijn en op eerste aanvraag van een medewerker van het hoogheemraadschap ter inzage worden gegeven.

3. Wijziging werken
De houder moet alle wijzigingen in de overgelegde stukken die de vergunningaanvraag hebben ondersteund, schriftelijk melden, zodra die wijzigingen tot gevolg hebben dat de feitelijke situatie verandert. Deze melding moet hij doen aan het hoofd van de afdeling Handhaving van het hoogheemraadschap. Het college van dijkgraaf en hoogheemraden van het hoogheemraadschap van Rijnland kan eisen dat voor de wijziging een nieuwe vergunningaanvraag wordt ingediend.

   Het college van dijkgraaf en hoogheemraden van het hoogheemraadschap van Rijnland kan de houder verplichten de werken waarvoor vergunning is verleend, te wijzigen. Dit kan gebeuren in verband met werken die het hoogheemraadschap zelf uitvoert of werkzaamheden in het belang van de waterstaat.

4. Calamiteiten
Indien de houder als gevolg van calamiteiten of bijzondere omstandigheden niet aan de vergunningsvoorwaarden kan voldoen, moet hij dit direct telefonisch melden en schriftelijk bevestigen aan het hoofd van de afdeling Handhaving van het hoogheemraadschap. De aanwijzingen van het hoogheemraadschap moeten direct worden opgevolgd.

5. Onderhoud
Het werk waarvoor vergunning is verleend, moet voortdurend door of namens de houder in goede staat worden gehouden.

6. Rechtsopvolging
De vergunning geldt voor de houder en diens rechtsopvolgers. Nieuwe houders moeten de overgang binnen 4 weken na rechtsopvolging schriftelijk melden aan het hoofd van de afdeling Handhaving van het hoogheemraadschap.

7. Adreswijziging
De houder moet een wijziging in zijn adres binnen 4 weken schriftelijk melden aan het hoofd van de afdeling Handhaving van het hoogheemraadschap.

Archimedesweg 1
postadres:
postbus 156
2300 AD Leiden
telefoon (071) 3 063 063
telefax (071) 5 123 916
internet: www.rijnland.net
e-mail: post@rijnland.net

Hoogheemraadschap van
Rijnland

Besloten te Leiden, op 26 november 2012.
Bijlagen: 11

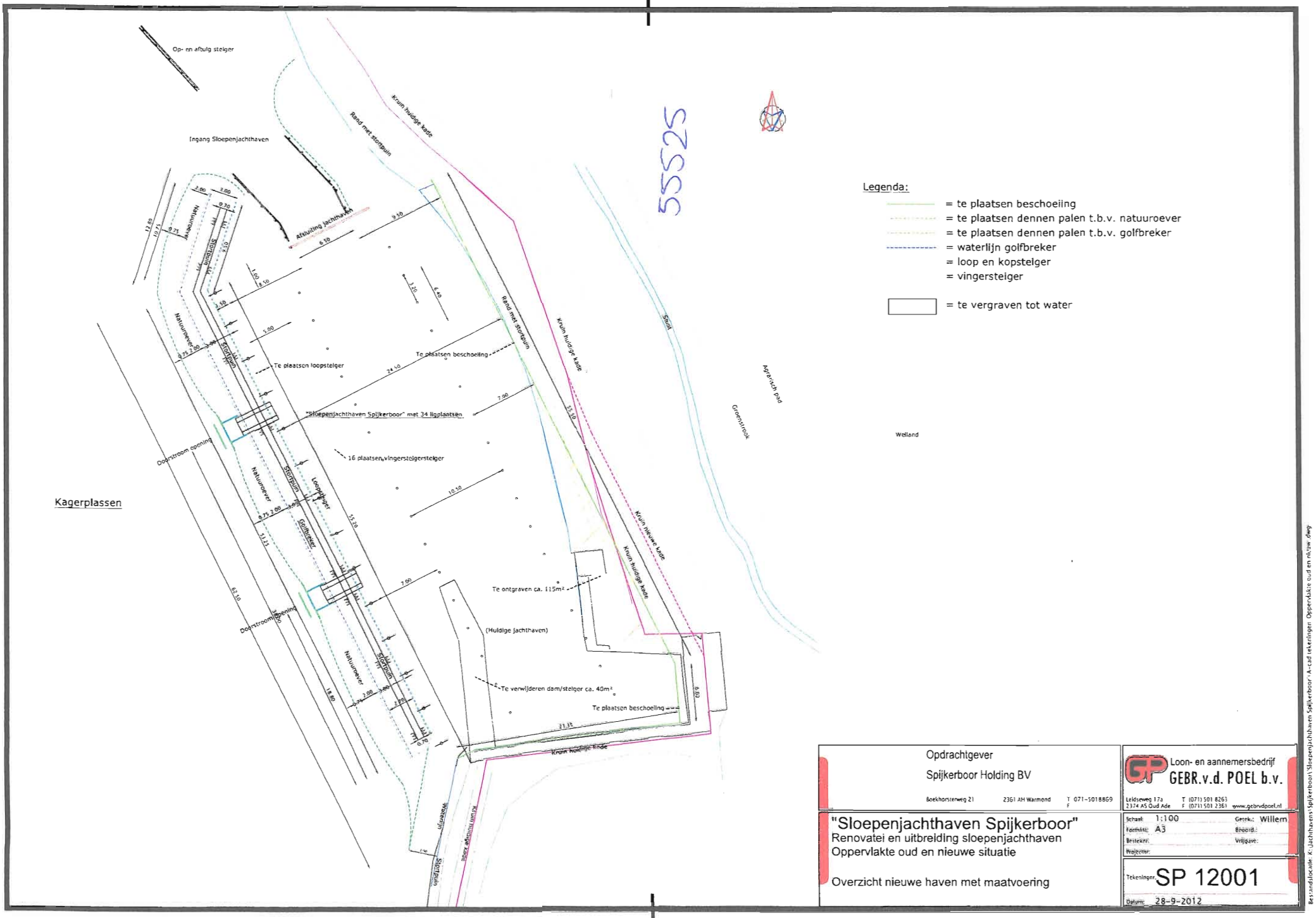
Verzonden: 2 9 NOV. 2012

Namens dijkgraaf en hoogheemraden,

mw. I.F. Kramps-Luitwieler,
hoofd afdeling Plantoetsing en Vergunningverlening

Een afschrift van dit besluit wordt gezonden aan:
- Gemeente Teylingen
- Gemeente Kaag en Braassem
- Dienst Domeinen, Directie Vastgoed; Korte Voorhout 7; 2500 EE Den Haag
- Provincie Zuid Holland; Bargelaan 16; 2333 CT Leiden

Archimedesweg 1
postadres:
postbus 156
2300 AD Leiden
telefoon (071) 3 063 063
telefax (071) 5 123 916
internet: www.rijnland.net
e-mail: post@rijnland.net



Legenda:

- = te plaatsen beschoeiing
- = te plaatsen dennen palen t.b.v. natuuroever
- = te plaatsen dennen palen t.b.v. golfbreker
- = waterlijn golfbreker
- = loop en kopsteiger
- = vingersteiger
- = te vergraven tot water

Opdrachtgever
Spijkerboor Holding BV
Boekhorsterweg 21 2361 AH Warmond T 071-5018869 F

Loon- en aannemersbedrijf
GEBR.v.d. POEL b.v.
Leidseweg 17a 2374 AS Oud Ade T (071) 501 8263 F (071) 501 2361 www.gebrvdpoel.nl

"Sloepenjachthaven Spijkerboor"
Renovatei en uitbreiding sloepenjachthaven
Oppervlakte oud en nieuwe situatie

Overzicht nieuwe haven met maatvoering

Schaal: 1:100 Getek.: Willem
Formaat: A3 Beoord.:
Bestekn.: Vrijgave:
Projectnr.:
Tekeningnr: SP 12001
Datum: 28-9-2012

Bestandslocatie: K:\Jachthavens\Spijkerboor\A-cad tekeningen Oppervlakte oud en nieuw.dwg

Bijlage 3 Instemming RVOB

Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 16350, 2500 BJ Den Haag

Spijkerboor Holding B.V.
T.a.v. de heer Van der Hulst
Boekhorsterweg 21
2362 AH WARMOND

Directie Vastgoed
Regionale directie West

Postbus 16350
2500 BJ Den Haag
Nederland
www.rvob.nl

BTW nummer
NL822551810B01

Kvk nummer
27371116

Bankrekeningnummer
56.99.92.362

Inlichtingen
mw C. Verkade-van Mechelen

T 070 4245838
F 070 4245800
corrie.verkade@rvob.nl

Ons Kenmerk
1020139592

Ons Zaaknummer
107005707

Uw brief (kenmerk)

Bijlagen

Datum 19 april 2013
Betreft Uitbreiding huurperceel

Geachte heer Van der Hulst,

Naar aanleiding van de watervergunning V55525 van het Hoogheemraadschap van Rijnland betreffende de uitbreiding en renovatie van de jachthaven, deel ik u mee dat ik instem met deze uitbreiding en renovatie.

Na de realisering van de uitbreiding ontvang ik van u bericht, zodat ik u een nieuwe huurovereenkomst ter ondertekening kan sturen.

Hoogachtend,
De minister voor Wonen en Rijksdienst
namens deze,

P.G. Hofland
hoofd afdeling Beheer

Het Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf (RVOB) realiseert ruimtelijke en financiële doelen voor het Rijk. We doen dat door (gebieds)ontwikkeling, beheer, aan- en verkoop van rijksgronden en -gebouwen.

~~(Ontwerp)~~Omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders van Teylingen hebben een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van:

aanvrager	:	Spijkerboor Holding BV,
adres	:	Boekhorsterweg 21,
plaats	:	2362 AH Warmond,
voor	:	het bouwen van een jachthaven voor 34 ligplaatsen, een golfbreker en een op- en aftuigsteiger
ingekomen op	:	16 oktober 2012,
registratienummer	:	20121345,
op de locatie	:	grenzend aan ~~de~~ camping "~~De Boekhorst~~" aan de Boekhorsterweg ~~23~~ 21 te WARMOND
kadastraal bekend	:	gemeente Warmond, sectie A nummer 259, B 4, B 5, B ~~5~~ 6.

'Spijkerboor'

Postbus 149
2215 ZJ Voorhout
gemeente@teylingen.nl
www.teylingen.nl
T 14 0252
F 0252 – 783 599

Bestuurscentrum
Raadhuisplein 1
Voorhout

Gemeentekantoor
Wilhelminalaan 25
Sassenheim

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1 en 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- bouwen van een bouwwerk
- handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

datum: - -2013 nummer: 20121345

verzonden:

Namens burgemeester en wethouders van Teylingen

Onno Persoon
teamcoördinator vergunningen
afdeling Gemeentewinkel

Beroep

Tegen het besluit kan binnen zes weken na de dag van bekendmaking (verzenddatum) beroep worden aangetekend. Het beroepsschrift moet in tweevoud worden ingediend bij de rechtbank Den Haag, Sector Bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag. De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of derde belanghebbenden er belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan, naast het beroep, ook een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt het besluit niet in werking voordat hierover een beslissing is genomen. Meer informatie over beroep vindt u in de bijgaande brochure rechtsmiddelen.

ONTWERP

Inhoudsopgave

Omgevingsvergunning....1
Besluit....1
Inhoudsopgave....2
Procedureel....3
Het (ver)bouwen van een bouwwerk....5
1. Voorschriften....5
2. Nadere aanwijzingen....5
3. Inhoudelijke beoordeling....6
4. Toetsingsdocumenten....6
Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit....7
1. Voorschriften....7
2. Inhoudelijke beoordeling....7
3. Toetsingsdocumenten....9

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op - -2013 aan Spijkerboor Holding BV voor het project het bouwen van een jachthaven voor 34 ligplaatsen, een golfbreker en een op- en aftuigsteiger op de locatie kadastraal bekend gemeente Warmond, sectie A nummer 259, → nummer 259, B 4, B 5, ~~B 5~~ 6 grenzend aan ~~de~~ camping "~~De Boekhorst~~" aan de Boekhorsterweg ~~23~~ te WARMOND.

Spijkerboor 21

Bijlagen
Brochure rechtsmiddelen

Overige bijgevoegde documenten
De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkte stukken bijgevoegd:

001-Aanvraagformulier	datum ontv: 16-10-2012
004-Foto's	datum ontv: 16-10-2012
003-Tekening bouwwerken en werkzaamheden	datum ontv: 16-10-2012
003 & 004-Situatietekening, planinpassing luchtfoto	datum ontv: 16-10-2012
004-Totaal overzicht lokaties	datum ontv: 16-10-2012
004-Ruimtelijke Onderbouwing	datum ontv: ~~01-05-2013~~ 13-01-2014
004-Verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad Teylingen	datum ontv: ~~26-09-2013~~ 13-03-2014

ANTWERP

Procedureel

Gegevens aanvrager
Op 16 oktober 2012 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van:

aanvrager : Spijkerboor Holding BV
adres : Boekhorsterweg 21
plaats : 2362 AH Warmond

Project
Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:

- het bouwen van een jachthaven voor 34 ligplaatsen, een golfbreker en een op- en aftuigsteiger

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor het volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspecten:

- bouwen van een bouwwerk
- handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bevoegd gezag
Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Ontvankelijkheid
Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden ingediend om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).
Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is op 29-11-2012 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens binnen 151 dagen aan te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 01-05-2013. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 152 dagen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Procedure
De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld volgens paragraaf 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Ook is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

CONCEPT WERP

Ter inzage legging
Tussen - -2013 en - -2013 heeft een ontwerp van de deze beschikking ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is (wel ~~/ geen~~) gebruik gemaakt.

Samengevat betreft het de volgende zienswijze(n):
~~(samenvatting zienswijzen)~~. het ontbreken van een beeldkwaliteitsparagraaf voor de ontwikkeling van een jachthaven in een Cultuurhistorisch Kroonjuweel.

Over deze zienswijzen merken wij het volgende op:
~~(reactie op zienswijze(n))~~ aan de zienswijze is tegemoet gekomen door de motivering in ruimtelijke onderbouwing aan te vullen met een beeldkwaliteitsparagraaf.

Advies
In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen of instanties vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 Wabo, alsmede de artikelen 6.1 tot en met 6.5 van het Bor, hebben wij de aanvraag ter advies aan de volgende instantie gezonden:

- welstandscommissie

Naar aanleiding hiervan hebben wij de volgende adviezen ontvangen:
De welstandscommissie is van mening dat het plan, overeenkomstig de gewaarmerkte tekeningen niet strijdig is met redelijke eisen van welstand.

verklaring van geen bedenkingen
Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Omdat het hier een geval betreft als vermeld in artikel 6.5 van het BOR wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.
13 maart 2014
Op ~~26 september 2013~~ hebben wij van gemeenteraad Teylingen een ~~(ontwerp~~) verklaring ontvangen waaruit blijkt dat er ~~(~~geen~~)~~ bedenkingen zijn tegen het verlenen van de gevraagde vergunning.

Gelet hierop is de verklaring van geen bedenkingen van rechtswege gegeven zonder dat daarbij is bepaald dat voorschriften aan de omgevingsvergunning moeten worden verbonden.

ONTWERP

Het (ver)bouwen van een bouwwerk.

1. Voorschriften

Voor deze activiteit worden de volgende voorschriften gesteld:

1. De werkzaamheden moeten geschieden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit en de krachtens dat besluit van toepassing zijnde nadere regels.
2. Uiterlijk drie weken voor het aanbrengen van beton-, staal- en houtconstructies dienen constructieberekeningen en tekeningen waarmee voldoende aannemelijk wordt gemaakt dat de constructies voldoen aan het Bouwbesluit, ter goedkeuring te worden overgelegd bij de afdeling gemeentewerken, cluster Bouwtoezicht. Deze gegevens kunt u sturen naar bouwtoezicht@teylingen.nl onder vermelding van nummer **20121345**. Via de post kunt u ze sturen naar postbus 149, 2215 ZJ Voorhout. Met de uitvoering van de hier op betrekking hebbende werkzaamheden mag niet worden begonnen alvorens u de goedgekeurde tekeningen en berekeningen van ons heeft terug ontvangen.
3. Voor de aanvang van de werkzaamheden moet een bouwveiligheidsplan inclusief een inrichting van de bouwplaats ter goedkeuring worden ingediend bij de afdeling gemeentewinkel, cluster bouwen en wonen.
4. Tijdens de uitvoering mogen géén werktuigen worden gebruikt, die schade of ernstige hinder voor de omgeving kunnen veroorzaken; zo mag dus bij de uitvoering van de (eventueel) noodzakelijke heiwerkzaamheden géén trillingen in de verschillende grondlagen worden veroorzaakt, waardoor schade aan naastgelegen bouwwerken kan ontstaan.

2. Nadere aanwijzingen

Aan de afdeling Gemeentewerken moet door u kennis worden gegeven van:

* De start van de werkzaamheden. Wij verzoeken u hiervoor onze website www.teylingen.nl 'digitale balie - formulieren - melden bouwwerkzaamheden' te gebruiken;
* De start van het inbrengen van funderingspalen, het slaan van proefpalen daaronder begrepen, tenminste twee dagen van te voren;
* De aanvang van het storten van beton, tenminste twee dagen van te voren i.v.m. het keuren van de betonwapening;
* De gereedmelding van de grondleidingen en afvoerputten, onmiddellijk na de voltooiing;
* De gereedmelding van de werkzaamheden. Wij verzoeken u hiervoor onze website www.teylingen.nl 'digitale balie - formulieren - melden bouwwerkzaamheden' te gebruiken

Met het bouwen mag niet worden begonnen alvorens door de afdeling Gemeentewerken de rooilijnen, (met name de positie van de golfbreker), op het bouwterrein zijn gecontroleerd.

Voor voorschriften ten aanzien van bouwafval wordt verwezen naar afdeling 8.2 van het Bouwbesluit 2012 en hoofdstuk 4 van de regeling Bouwbesluit 2012.

ONTWERP

3. Inhoudelijke beoordeling

Toetsingsgronden

Op grond van artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt, voor zover de aanvraag betrekking heeft op de activiteit "bouwen van een bouwwerk", de omgevingsvergunning geweigerd indien:

a. de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar het oordeel van het bevoegd gezag niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012;
b. de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar het oordeel van het bevoegd gezag niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij de bouwverordening;
c. de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, de beheersverordening of het exploitatieplan, of de regels die zijn gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening, tenzij vergunningverlening voor de activiteit "gebruik in strijd met een bestemmingsplan" mogelijk is;
d. het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft in strijd is met redelijke eisen van welstand, tenzij het bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning niettemin moet worden verleend;
e. indien het advies van de Commissie voor de tunnelveiligheid daartoe aanleiding geeft.

Overwegingen

- De aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens zijn volgens het kwaliteitsmodel Teylingen getoetst aan het Bouwbesluit 2012. Daarbij is gebleken dat voldoende aannemelijk is gemaakt dat het bouwplan zal voldoen aan het Bouwbesluit 2012, mits wordt voldaan aan de aan deze vergunning verbonden voorschriften.

- De aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens maken voldoende aannemelijk dat het bouwplan in overeenstemming is met de bouwverordening.

- De locatie van de activiteiten is gelegen in het 'Bestemmingsplan Buitengebied Warmond' en heeft de bestemmingen Agrarische doeleinden-veehouderij, Primair waterkering, Verblijfsrecreatieve doeleinden en Water. De aangevraagde activiteiten zijn hiermee in strijd. De aanvraag is op grond van artikel 2.10, tweede lid mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening. Wij hebben besloten de omgevingsvergunning voor deze activiteit te verlenen. Zie de overwegingen onder het onderdeel "Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit".

- Het uiterlijk van het bouwplan is in overeenstemming is met redelijke eisen van welstand, gelet op het advies van de welstandscommissie van stichting Dorp, Stad en Land d.d. 29-10-2012.

Conclusie

Mits aan de voorschriften wordt voldaan zijn er geen weigeringsgronden en kan de omgevingsvergunning voor de activiteit "bouwen van een bouwwerk" worden verleend.

4. Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- advies welstandscommissie

bouwkosten: 184.000,00 (excl. btw)

gebruiksoppervlakte: - m²

bruto vloeroppervlakte: 130 m² (oude bruto vloeroppervlakte 40 m²)

bruto inhoud: 0 m³ (oude bruto inhoud 0 m³)

ONTWERP

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit.

1. Voorschriften

Geen

2. Inhoudelijke beoordeling

Toetsingsgronden

1. Op grond van artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan, voor zover de aanvraag betrekking heeft op de activiteit "afwijken van het bestemmingsplan", de omgevingsvergunning slechts worden verleend:
a. indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening:
1°. met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking,
2°. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of
3°. indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
b. indien de activiteit in strijd is met het exploitatieplan: met toepassing van de daarin opgenomen regels inzake afwijking;
c. indien de activiteit in strijd is met de regels die zijn gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening: voor zover de betrokken regels afwijking daarvan toestaan;
d. indien de activiteit in strijd is met een voorbereidingsbesluit: met toepassing van de in het voorbereidingsbesluit opgenomen regels inzake afwijking.
2. In afwijking van het eerste lid, aanhef en onder a, onder 3°, kan de vergunning, voor zover zij betrekking heeft op een activiteit voor een bepaalde termijn, worden verleend, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.
3. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen regels worden gesteld omtrent de inhoud van de ruimtelijke onderbouwing, bedoeld in het eerste lid, onder a, onder 3°.

Overwegingen

A. De locatie van de activiteiten is gelegen in het 'Bestemmingsplan Buitengebied Warmond' en heeft de bestemmingen 'Agrarische doeleinden-veehouderij', 'Primair waterkering', 'Verblijfsrecreatieve doeleinden' en 'Water'. De aangevraagde activiteiten zijn hiermee in strijd gelet op het volgende:

A1. In artikel 2, lid 1a (Agrarische doeleinden, veehouderij) is bepaald dat de gronden bestemd zijn voor grondgebonden veehouderij als volwaardig of reëel agrarisch bedrijf.

Het gebruik als jachthaven is op deze gronden niet toegestaan.

A2. In artikel 2, lid 2d (Agrarische doeleinden, veehouderij) is bepaald dat op deze gronden mogen ten dienste van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

De steigers zijn niet ten behoeve van de bestemming en zijn daardoor op deze gronden niet toegestaan.

ONTWERP

A3. In artikel 18, lid 4 (Water) is bepaald dat het verboden is om gronden met de bestemming Water te gebruiken als ligplaats voor pleziervaartuigen.

De jachthaven is o.a. bedoeld voor ligplaats voor pleziervaartuig en is daarmee niet toegestaan.

A4. In artikel 11, lid 3d (Verblijfsrecreatieve doeleinden) is bepaald dat voor steigers de bepalingen uit artikel 32 geldt:
- Artikel 32, lid a. de steiger dient bij de gronden met o.a. de bestemming 'Water' evenwijdig aan de oever worden gebouwd.

De (vinger)steigers liggen haaks op de oever.

- Artikel 32, lid b. de lengte en breedte van de steiger mogen niet meer bedragen dan 6 x 1,5 m.

De (loop)steigers zijn aanzienlijk langer dan maximaal toegestaan.

- Artikel 32, lid c. de maximale bouwhoogte mag niet meer bedragen dan het peil

De steigers liggen hoger dan het peil.

A5. In artikel 20, lid 2 (Primair Waterkering) is bepaald dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de bestemming op deze gronden mogen worden gebouwd.

De steigers worden deels op deze gronden gebouwd en zijn niet t.b.v. de bestemming.

A6. In artikel 20, lid 3 (Primair Waterkering) is bepaald dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van andere, daarmee samenvallende bestemmingen mogen slechts worden gebouwd, indien en voorzover de belangen van de waterkering hierdoor niet worden geschaad.

De bouwwerken en werken zijn niet ten dienste van de andere, daarmee samenvallende bestemming 'Agrarische doeleinden, veehouderij'.

A7. In artikel 25, lid 1b (Gebied met primair natuur- en landschapswaarden (zone IV) is bepaald dat de doeleinden en bouwmogelijkheden overeenkomstig zoals aangegeven in tabel 4 onder lid 2.

Jachthavens zijn op deze gronden niet toegestaan.

A8. In artikel 44, lid 5g (Gebruiksverboden) is bepaald dat het verboden is gronden/water te (laten) gebruiken; voor het opwerpen van dammen in zone IV.

Er wordt een waterkering ten behoeve van de voorgenomen jachthaven op de gronden gerealiseerd en is niet toegestaan.

A9. Artikel 44, lid 5j: Het is voorst verboden gronden/water te (laten) gebruiken voor zandwinning en het storten van grond, niet zijnde baggerspecie, in zone I, II, II en VI met uitzondering van 't Joppe (themkaart 3).

Er wordt grond gestort ten behoeve van de voorgenomen jachthaven op de gronden gerealiseerd en is dus niet toegestaan.

B. Met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan vergunning worden verleend voor het afwijken van het bestemmingsplan indien de activiteit niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Wij hebben besloten om hieraan toepassing te geven gelet op het volgende:

ONTWERP

C. De activiteiten zijn niet in strijd met de goede ruimtelijke ordening gelet op de bij dit project behorende goede ruimtelijke onderbouwing d.d. 01-05-2013 projectnummer 191607.17603.00.

13 maart 2014

D. De gemeenteraad van Teylingen heeft op ~~26 september 2013~~ op grond van artikel 2.27 Wabo en 6.5 BOR een verklaring afgegeven waaruit blijkt dat er geen bedenkingen zijn tegen het verlenen van de gevraagde vergunning.

Er zijn ten aanzien van het plan geen planologische bezwaren.

Conclusie
De vergunning kan voor het onderdeel 'handelen in strijd met het bestemmingsplan' worden verleend

3. Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:
- Ruimtelijke onderbouwing
- Verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad Teylingen d.d. 13-03-2014

ONTWERP

TOELICHTING BEHORENDE BIJ BESLUIT BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

Hierbij treft u een toelichting aan op de aan u verleende omgevingsvergunning.

1. ALGEMEEN

De houder van de vergunning moet ervoor zorgdragen, dat de omgevingsvergunning altijd bij de activiteit aanwezig is. Het toezicht op de uitvoering van de werkzaamheden wordt gevoerd door team handhaving, openbare orde en veiligheid van de afdeling Gemeentewerken van de gemeente Teylingen, bereikbaar via telefoonnummer: 14 0252.

2. VOORSCHRIFTEN

Aan de omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden. Wij verzoeken u dringend deze voorschriften goed door te lezen. Wij wijzen u er nadrukkelijk op, dat u zich met de uitvoering van de werkzaamheden aan deze voorschriften dient te houden.

3. AANVANG VAN DE ACTIVITEITEN

Het gebruik van deze vergunning is mogelijk nadat deze in werking is getreden maar het aanvangen met de activiteiten voordat de vergunning onherroepelijk is geschiedt in alle gevallen voor eigen risico. De vergunning is pas onherroepelijk wanneer na de bezwaar- of beroepstermijn geen bezwaar- of beroepschrift is ingediend. In het geval wel een bezwaar- of beroepschrift wordt ingediend is de vergunning pas onherroepelijk als de bezwaarmaker na de beslissing op bezwaar of beroep niet binnen 6 weken (hoger)beroep aantekent, dan wel nadat in hoogste instantie is beslist.

4. SCHRIFTELIJKE KENNISGEVING

Aan team handhaving, openbare orde en veiligheid moet door u kennis worden gegeven van:

* De **start** van de werkzaamheden. Wij verzoeken u hiervoor onze website www.teylingen.nl 'digitale balie - formulieren - melden bouwwerkzaamheden' te gebruiken;
* De **gereedmelding** van de werkzaamheden. Wij verzoeken u hiervoor onze website www.teylingen.nl 'digitale balie - formulieren - melden bouwwerkzaamheden' te gebruiken.

5. GELDIGHEID VAN DE VERGUNNING

Burgemeester en wethouders kunnen op grond van artikel 2.33 lid 2 onder a van de Wabo een omgevingsvergunning ondermeer intrekken voor zover gedurende drie jaar, dan wel als de vergunning betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a onderscheidelijk b of g, gedurende 26 weken onderscheidelijk de in de vergunning bepaalde termijn, geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning.

6. OVERDRAAGBAARHEID VAN DE VERGUNNING

De omgevingsvergunning geldt op grond van artikel 2.25 van de Wabo voor eenieder die het project uitvoert waarop zij betrekking heeft. De vergunninghouder draagt ervoor zorg dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften wordt voldaan. Als de vergunning zal gaan gelden voor een ander dan de aanvrager, meldt de aanvrager onderscheidelijk de vergunninghouder (= degene die voor de uitvoering van de vergunning verantwoordelijk is) dat ten minste een maand voordien aan Burgemeester en wethouders onder vermelding van:

a. zijn naam en adres;
b. de omgevingsvergunning of omgevingsvergunningen krachtens welke de activiteiten worden verricht;
c. de naam, het adres en het telefoonnummer van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden;
d. een contactpersoon van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden;

ONTWERP

e. *het beoogde tijdstip dat de omgevingsvergunning zal gaan gelden voor de onder c bedoelde persoon.*

7. OVERIGE VERGUNNINGEN

Deze vergunning is verstrekt op basis van de WABO. Dit betekent niet dat ook een beslissing is genomen op basis van andere regelgeving. In sommige gevallen heeft u nog andere vergunningen of toestemming nodig om ongehinderd gebruikte kunnen maken van deze vergunning. Bijvoorbeeld op grond van de Waterwet of het burgerlijk wetboek.

Als u voor de werkzaamheden gebruik moet maken van de openbare weg voor het plaatsen van bijvoorbeeld een (mobiele) bouwkraan, schaftkeet, vuil- en materialencontainer, bouwmaterialen en eco-toiletten etc., wijzen wij u er nadrukkelijk op dat u voor het gebruik van de openbare weg precario verschuldigd bent.

Als er voor het project rioleringswerk in de openbare weg zal plaatsvinden moet u hiertoe een kennisgeving rioolaansluiting bij de afdeling Gemeentewinkel van de gemeente Teylingen indienen. Het formulier is te downloaden via onze website www.teylingen.nl 'digitale balie – formulieren – rioolaansluiting'.

8. TOETS BOUWBESLUIT

De de door u aangeleverde gegevens zijn ondermeer getoets aan het Bouwbesluit. Hoewel wij dit nauwgezet doen kan het voorkomen dat we iets over het hoofd gezien hebben. Als dit het geval is zal het bouwwerk uiteindelijk toch moeten voldoen aan het Bouwbesluit, zelfs al staat op de tekening iets anders.

9. KWALITEITSVERKLARINGEN

Als door u (nog) geen kwaliteitsverklaringen zijn overlegd, is mogelijk aan de omgevingsvergunning het voorschrift verbonden, dat er voor de aanvang van de werkzaamheden kwaliteitsverklaringen van de toe te passen bouwmaterialen moeten worden overlegd. U wordt hiervoor verwezen naar de voorschriften aan de omgevingsvergunning.

Wat is een kwaliteitsverklaring ?
Een kwaliteitsverklaring is een schriftelijk bewijs, voorzien van een door de minister van VROM aangewezen merkteken, afgegeven door een door die minister aangewezen deskundig, onafhankelijk instituut, op grond waarvan een bouwmateriaal of bouwdeel, als dat materiaal of deel bij het bouwen wordt toegepast, wordt geacht te voldoen aan de bij of krachtens het Bouwbesluit gestelde eisen (artikel 1 Woningwet). Dit kunnen geldige KOMO-attesten en de KOMO-attesten-met-certificaat zijn. Met behulp van kwaliteitsverklaringen kan door u als vergunninghouder namelijk worden aangetoond, dat bij toepassing van de in de desbetreffende kwaliteitsverklaring aangeduide bouwmaterialen of bouwdelen, aan bepaalde voorschriften van het Bouwbesluit geacht mag worden te zijn voldaan.

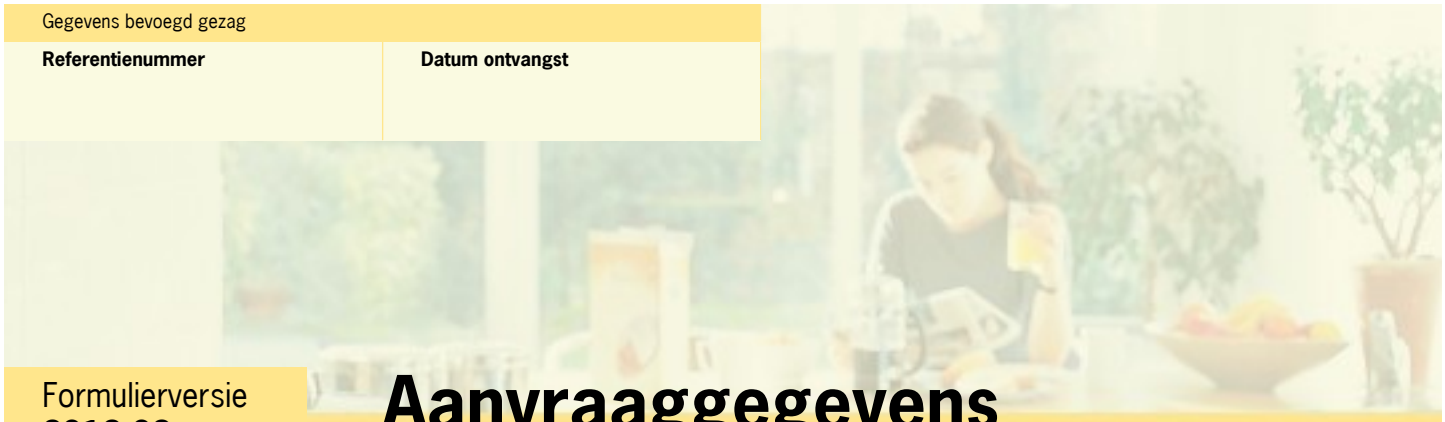
U bent echter niet verplicht om een bouwmateriaal toe te passen, waarvoor een kwaliteitsverklaring is afgegeven. Er dient dan wel door u te worden aangetoond dat het betreffende bouwmateriaal voldoet aan het gestelde in het Bouwbesluit.

Gelet op het bovenstaande is het duidelijk, dat het zowel voor u als voor de gemeente eenvoudiger is om materialen toe te passen, waarvoor een kwaliteitsverklaring is afgegeven.

ONTWERP

Gegevens bevoegd gezag

Referentienummer	**Datum ontvangst**



Formulierversie
2012.02

Aanvraaggegevens

Ingediende aanvraag/melding

Aanvraagnummer	538095
Aanvraagnaam	Renovatie jachthaven Spijkerboor
Uw referentiecode	Spijkerboor Holding BV
Ingediend op	16-10-2012
Soort procedure	Reguliere procedure
Projectomschrijving	Het renoveren / uitbreiden van de kleine jachthaven naar 34 ligplaatsen en het aanbrengen van een golfbreker dit aan de noordzijde van Jachthaven/Camping Spijkerboor.
Opmerking	-
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Ja
Persoonsgegevens openbaar maken	Nee
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	De bijlage worden per mail nagezonden
Bijlagen n.v.t. of al bekend	De bijlage worden per mail nagezonden

Bevoegd gezag

Naam:	Gemeente Teylingen
Bezoekadres:	Wilhelminalaan 25 2171 CS Sassenheim
Postadres:	Postbus 149 2215 ZJ Voorhout
Telefoonnummer:	0252-783300
Faxnummer:	0252-783599
E-mailadres algemeen:	gemeente@teylingen.nl
Website:	www.teylingen.nl
Contactpersoon:	Onno Persoon

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Aanvragergegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

- Overig bouwwerk bouwen
  - Bouwen
- Grondkering of damwand plaatsen
  - Bouwen
- Werk of werkzaamheden uitvoeren
  - Werk of werkzaamheden uitvoeren

Bijlagen

Kosten



Formulierversie
2012.02

Aanvrager bedrijf

1 Bedrijf

KvK-vestigingsnummer	000028019128
Statutaire naam	Spijkerboor Holding BV
Handelsnaam	-

2 Contactpersoon

Geslacht	☑ Man ☐ Vrouw
Voorletters	H.
Voorvoegsels	v. d.
Achternaam	Hulst
Functie	-

3 Vestigingsadres bedrijf

Postcode	2362 AH
Huisnummer	21
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Boekhorsterweg
Woonplaats	WARMOND

4 Correspondentieadres

Adres	Boekhorsterweg 21 2362 AH WARMOND

5 Contactgegevens

Telefoonnummer	071-5018869
Faxnummer	-
E-mailadres	info@campingspijkerboor.nl



Formulierversie
2012.02

Gemachtigde bedrijf

1 Bedrijf

KvK-vestigingsnummer	280264510000
Statutaire naam	Gebroeders van der Poel BV
Handelsnaam	-

2 Contactpersoon

Geslacht	☑ Man ☐ Vrouw
Voorletters	W.J.C.
Voorvoegsels	-
Achternaam	Elstgeest
Functie	-

3 Vestigingsadres bedrijf

Postcode	2374 AS
Huisnummer	17
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	a
Straatnaam	Leidseweg
Woonplaats	OUD ADE

4 Correspondentieadres

Adres	Leidseweg 17-a
	2374 AS OUD ADE

5 Contactgegevens

Telefoonnummer	071-5014124
Faxnummer	071-5012361
E-mailadres	w.elstgeest@gebrvdpoel.nl



Formulierversie
2012.02

Locatie

1 Adres

Postcode	2362 AH
Huisnummer	21
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Boekhorsterweg
Plaatsnaam	WARMOND
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	☐ Ja ☑ Nee

2 Eigendomssituatie

Eigendomssituatie van het perceel	☑ U bent eigenaar van het perceel ☐ U bent erfpachter van het perceel ☐ U bent huurder van het perceel ☐ Anders

3 Toelichting

Eventuele toelichting op locatie	Deze (kleine) jachthaven ligt aan de noordkant van de Jachthaven/Camping Spijkerboor.



Formulierversie
2012.02

Bouwen

Overig bouwwerk bouwen

1 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?	☐ Het wordt geheel vervangen ☐ Het wordt gedeeltelijk vervangen ☑ Het wordt nieuw geplaatst
Eventuele toelichting	Het gaat om het renoveren en uitbreiden van een jachthaven waarvoor beschoeiing, steigers, vingersteigers en een golfbreker met natuuroever aangebracht gaan worden.
Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?	☐ Ja ☑ Nee

2 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?	Terrein

3 Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?	☑ Ja ☐ Nee
Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	40
Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	130

4 Bruto inhoud bouwwerk

Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?	☐ Ja ☑ Nee

5 Oppervlakte bebouwd terrein

Verandert de bebouwde oppervlakte van het terrein na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	☑ Ja ☐ Nee
Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	40

Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	130

6 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een seizoensgebonden bouwwerk?	☐ Ja ☑ Nee
Gaat het om een tijdelijk bouwwerk?	☐ Ja ☑ Nee

7 Gebruik

Waar gebruikt u het bouwwerk en/ of terrein momenteel voor?	☐ Wonen ☑ Overige gebruiksfuncties
Geef aan waar u het bouwwerk en/ of terrein momenteel voor gebruikt.	Jachthaven
Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken?	☐ Wonen ☑ Overige gebruiksfuncties
Geef aan waar u het bouwwerk voor gaat gebruiken.	Jachthaven

8 Gebruiksfuncties

In onderstaande tabel staan in de eerste kolom mogelijke gebruiksfuncties die in een bouwwerk kunnen voorkomen. Vul voor alle gebruiksfuncties die voor u van toepassing zijn het aantal personen, de totale gebruiksoppervlakte en de totale vloeroppervlakte van het verblijfsgebied in m2 in hele getallen in.

Gebruiksfunctie	Aantal personen	Gebruiksoppervlakte (m2)	Verblijfsoppervlakte (m2)
Bijeenkomst			
Cel			
Gezondheidszorg			
Industrie			
Kantoor			
Logies			
Onderwijs			
Sport			
Winkel			
Overige gebruiksfuncties			

9 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels		
- Plint gebouw		
- Gevelbekleding		
- Borstweringen		
- Voegwerk		
Kozijnen		
- Ramen		
- Deuren		
- Luiken		
Dakgoten en boeidelen		
Dakbedekking		

Vul hier overige onderdelen en bijbehorende materialen en kleuren in.

Steigers: Stalen onderbouw met kunststofdek, kleur zwart
Boxpalen: Staal, kleur zwart
Golfbreker: Dennenpalen, grond en stortsteen

10 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan mondeling toelichten voor de welstandscommissie/ stadsbouwmeester.

- [x] Ja
- [ ] Nee



Formulierversie
2012.02

Bouwen

Grondkering of damwand plaatsen

11 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?	☐ Het wordt geheel vervangen ☐ Het wordt gedeeltelijk vervangen ☑ Het wordt nieuw geplaatst
Eventuele toelichting	Het gaat hierom een beschoeiing.
Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?	☐ Ja ☑ Nee

12 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?	Terrein

13 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Vul hier overige onderdelen en bijbehorende materialen en kleuren in.	Kunststof prolock beschoeiing; bruinkleurig met zwarte gordingen.

14 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan mondeling toelichten voor de welstandscommissie/ stadsbouwmeester.	☑ Ja ☐ Nee



Werk of werkzaamheden uitvoeren

Formulierversie
2012.02

1 Werk of werkzaamheden uitvoeren

Binnen welk bestemmingsplan zullen de werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden worden uitgevoerd?	Bestemmingplan Buitengebied.
Welke werken, geen bouwwerken zijnde, of welke werkzaamheden zullen worden uitgevoerd?	Vergraven van land tot water; Aanleggen van een golfbreker met natuuroever;
Wordt grond afgevoerd naar een andere locatie?	☐ Ja ☑ Nee
Zijn er obstakels aanwezig die in de weg staan voor het uitvoeren van het werk of de werkzaamheid?	☐ Ja ☑ Nee
Staat in het bestemmingsplan dat een rapport moet worden overlegd waarin de archeologische waarde is vastgelegd van het terrein dat zal worden verstoord?	☐ Ja ☑ Nee



Formulierversie
2012.02

Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document



Formulierversie
2012.02

Kosten

Bouwen

Overig bouwwerk bouwen

Wat zijn de geschatte kosten in euro's (exclusief BTW)?	175000

Bouwen

Grondkering of damwand plaatsen

Wat zijn de geschatte kosten in euro's (exclusief BTW)?	9000

Projectkosten

Wat zijn de geschatte kosten voor het totale project in euro's (exclusief BTW)?	184000



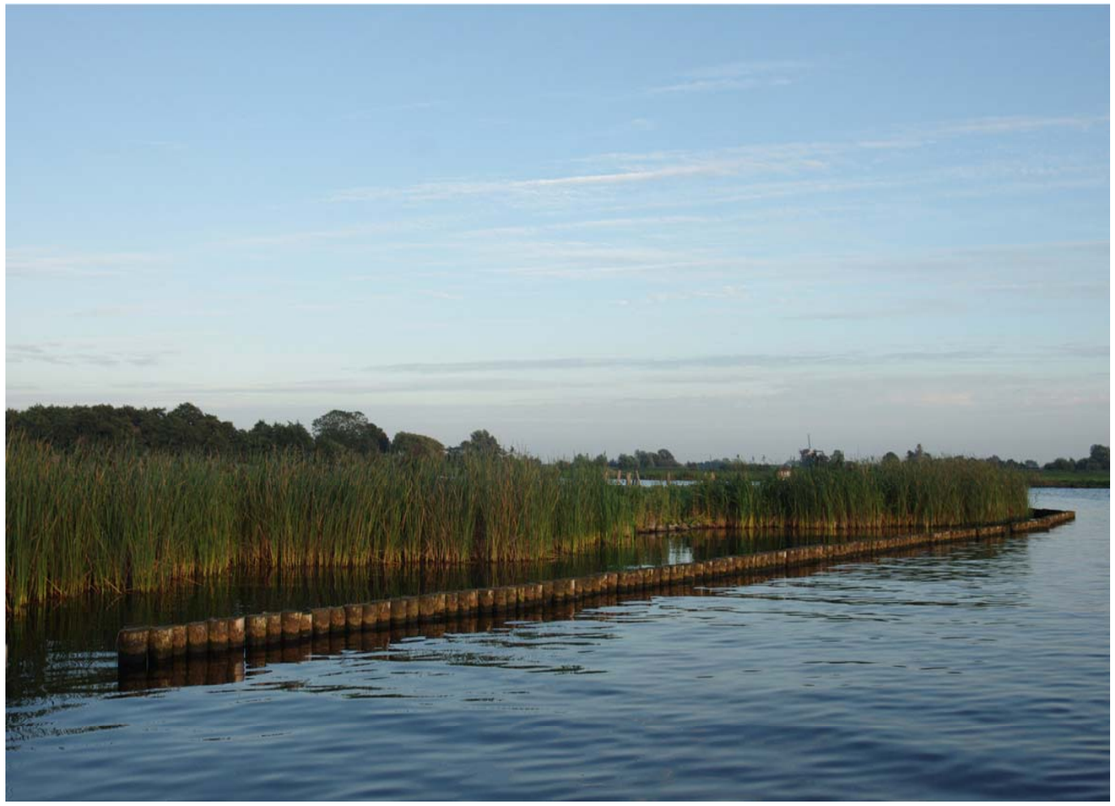








NVO oever zoals gepland langs golfbreker
"Slopepenjachthaven Spijkerboor"







Foto's vanaf de Kagerplasssen



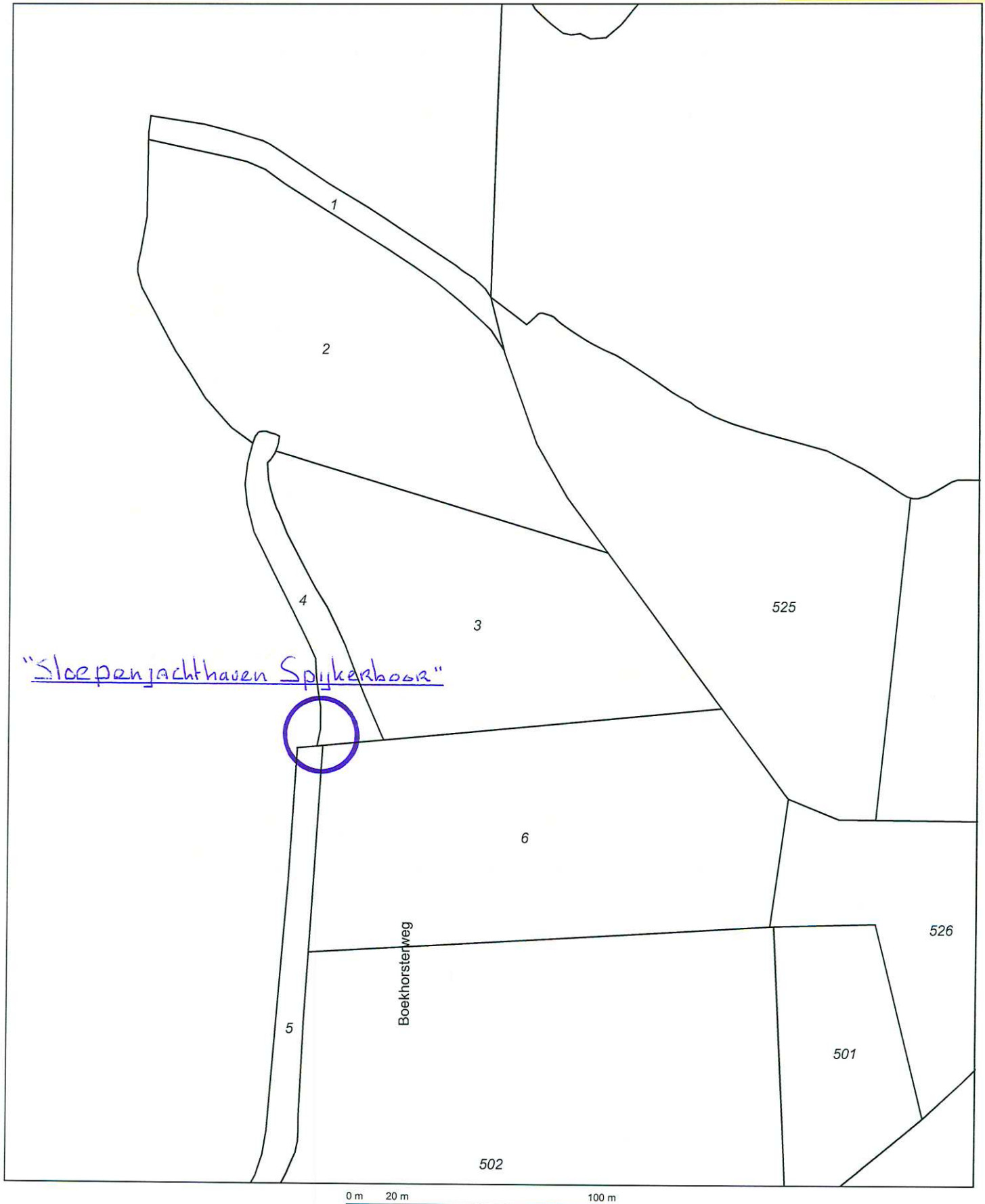






Aanvraag Spijkerboor Holding BV,
Renovatie en uitbreiding "Sloepenjachthaven Spijkerboor"
Boekhorsterweg 21, 2361 AH Warmond

Uittreksel Kadastrale Kaart



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Kadastrale grens
Voorlopige grens
Bebouwing
Overige topografie

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 1 oktober 2012
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

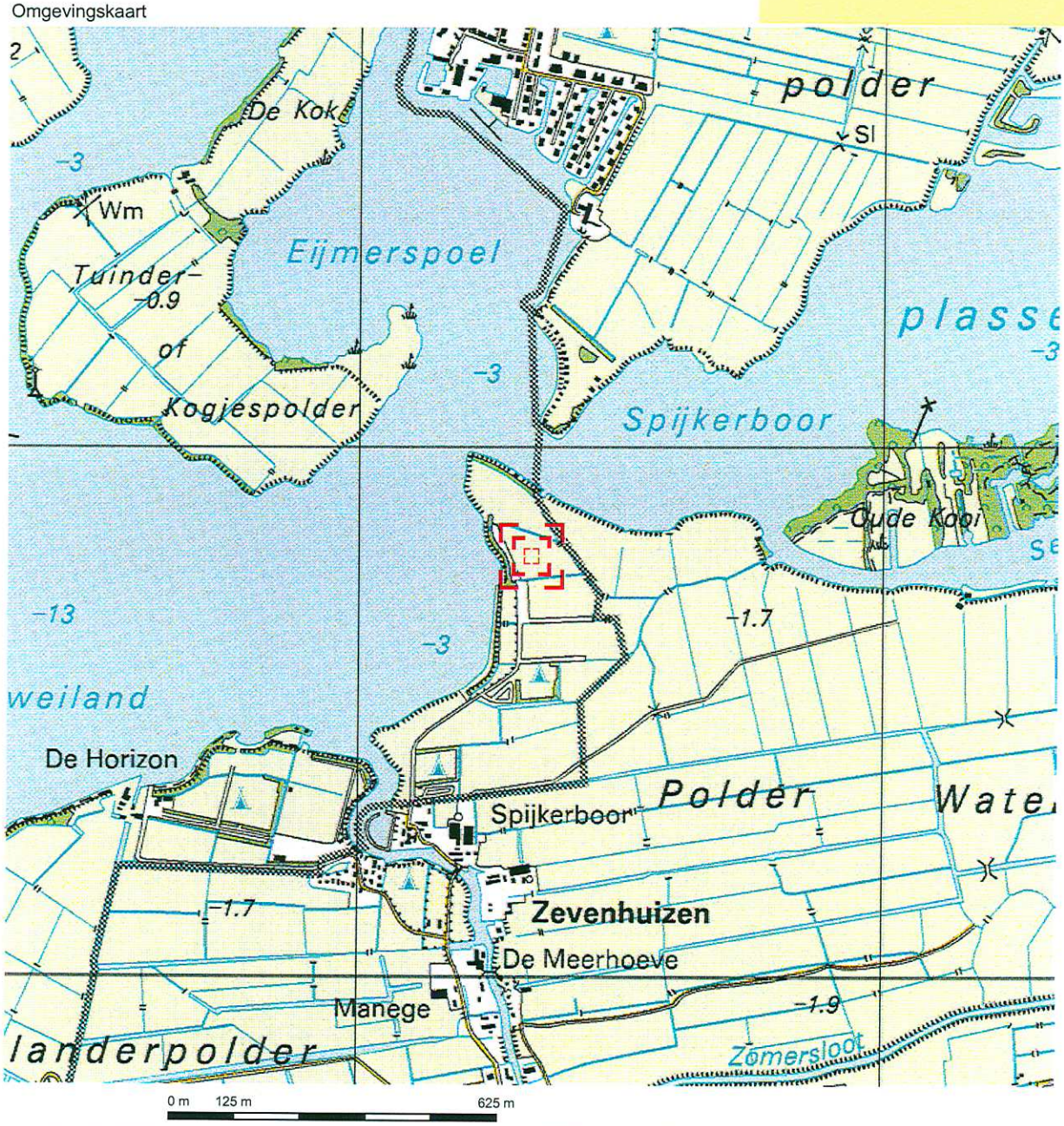
Schaal 1:2000

Kadastrale gemeente	WARMOND
Sectie	B
Perceel	3

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Aanvraag Spijkerboor Holding BV,
Renovatie en uitbreiding "Sloepenjachthaven Spijkerboor"
Boekhorsterweg 21, 2361 AH Warmond

Omgevingskaart



Deze kaart is noordgericht. Schaal 1: 12500

Hier bevindt zich Kadastraal object WARMOND B 3
Boekhorsterweg 21, 2374 BN OUD ADE

© De auteursrechten en databankenrechten zijn voorbehouden aan de Topografische Dienst Kadaster.

bebouwd gebied
a huizenblok, groot gebouw
b huizen
c hoogbouw
d kas

wegen
autosnelweg
hoofdweg met gescheiden rijbanen
hoofdweg
regionale weg met gescheiden rijbanen
regionale weg
lokale weg met gescheiden rijbanen
lokale weg
weg met losse of slechte verharding
onverharde weg
straat/overige weg
wandelgebied
fietspad
pad, voetpad
weg in aanleg
weg in ontwerp
viaduct
tunnel
vaste brug
beweegbare brug
brug op pijlers

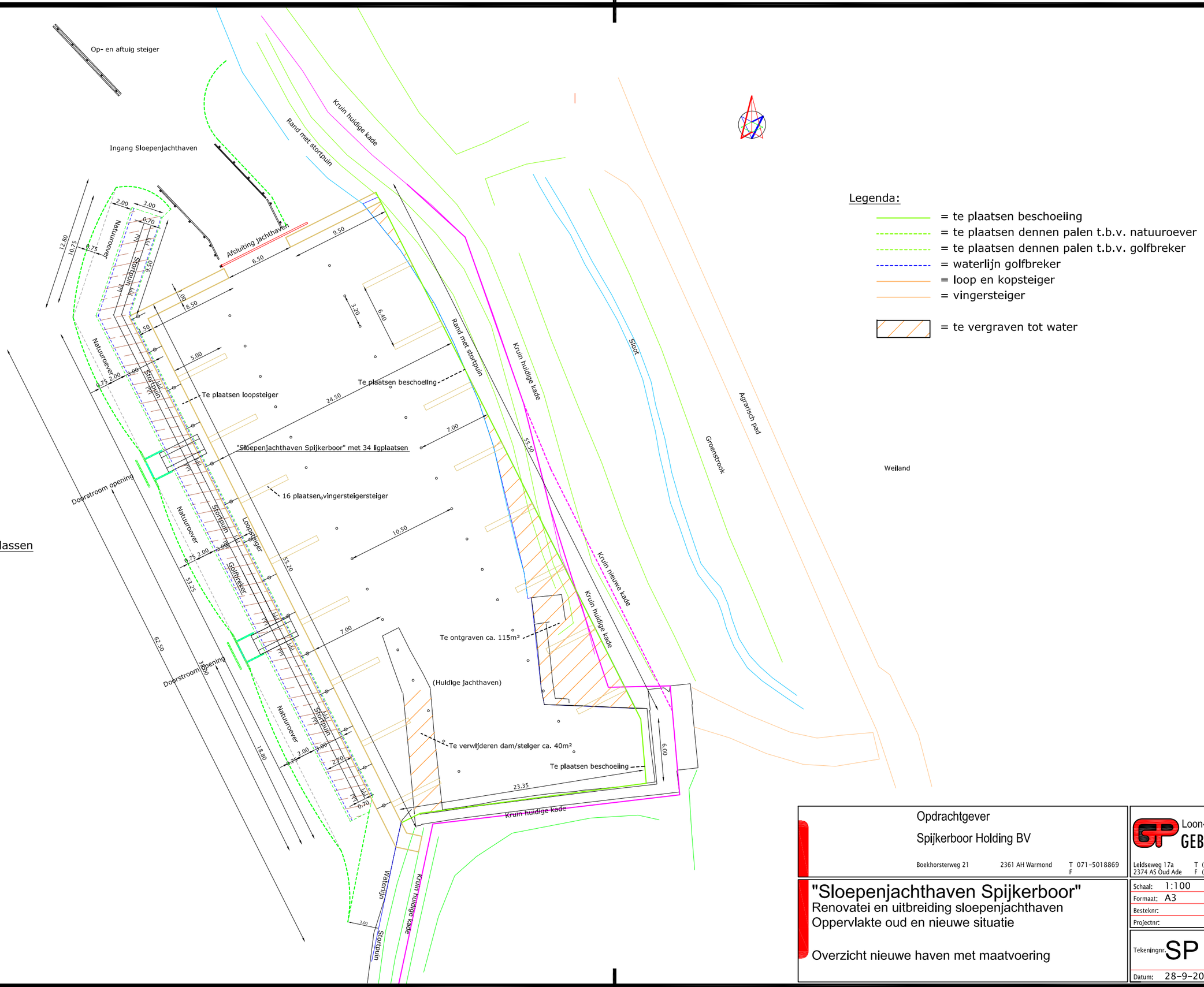
spoorwegen
spoorweg: enkelspoor
spoorweg: dubbelspoor
spoorweg: driesporig
spoorweg: viersporig
a station b laadperron
tram
a metro bovengronds b metrostation

hydrografie
waterloop: smaller dan 3 m
waterloop: 3-6 m breed
waterloop: breder dan 6 m
a schutsluis b brug
c vonder d koedam
a grondduiker b stuw
c duiker d sluis

bodemgebruik
a weide met sloten
b bouwland met greppels
c boomgaard
d fruitkwekerij
e boomkwekerij
f weide met populieren
g loofbos
h naaldbos
i gemengd bos
j griend
k heide
l zand
m dras en riet
n heg en houtwal

overige symbolen
a kerk, moskee
b toren, hoge koepel
c kerk, moskee met toren
d markant object
e watertoren
f vuurtoren
a gemeentehuis b postkantoor
c politiebureau d wegwijzer
a kapel b kruis
c vlampijp d telescoop
a windmolen b watermolen
c windmolentje d windturbine
a oliepompinstallatie
b seinmast
c zendmast
a hunebed b monument
c poldergemaal
a begraafplaats
b boom c paal
d opslagtank
a kampeerterrein
b sportcomplex
c ziekenhuis
schietbaan
afrastering
hoogspanningsleiding met mast
muur
geluidswering


Bijlage aanvraag Spijkerboor Holding BV
Renovatie en uitbreiding "Sloepenjachthaven Spijkerboor"
Boekhorsterweg 21, 2362 AH Warmond
Inpassing "Sloepenjachthaven Spijkerboor"
in het gebied
Bron: Google earth
Image © 2012 Aerodata International Surveys
© 2012 Google
10/15
Google ea



Legenda:

- = te plaatsen beschoeiing
- = te plaatsen dennen palen t.b.v. natuuroever
- = te plaatsen dennen palen t.b.v. golfbreker
- = waterlijn golfbreker
- = loop en kopsteiger
- = vingersteiger
- = te vergraven tot water

Opdrachtgever

Spijkerboor Holding BV

Boekhorsterweg 21 2361 AH Warmond T 071-5018869 F

Loon- en aannemersbedrijf
GEBR.v.d. POEL b.v.

Leidseweg 17a T (071) 501 8263
2374 AS Oud Ade F (071) 501 2361 www.gebrvdpoel.nl

"Sloepenjachthaven Spijkerboor"

Renovatei en uitbreiding sloepenjachthaven
Oppervlakte oud en nieuwe situatie

Overzicht nieuwe haven met maatvoering

Schaal:	1:100	Getek.:	Willem
Formaat:	A3	Beoord.:	
Besteknr:		Vrijgave:	
Projectnr:			

Tekeningnr: SP 12001

Datum: 28-9-2012

Bestandslocatie: K:\Jachthavens\Spijkerboor\"Sloepenjachthaven Spijkerboor"\A-cad tekeningen\Oppervlakte oud en nieuw .dwg

Op- en aftulg stelger

Ingang Sloepenjachthaven

Afsluiting jachthaven

Kruin huidige kade

Rand met stortpuin

Natuuroever

Stortpuin

Natuuroever

Stortpuin

Te plaatsen loopsteiger

Te plaatsen beschoeiing

Rand met stortpuin

Kruin huidige kade

Sloot

Agrarisch pad

Groenstrook

Weiland

"Sloepenjachthaven Spijkerboor" met 34 ligplaatsen

16 plaatsen vingerstelgerstelger

Doorstroom opening

Natuuroever

Stortpuin

Loopsteiger

Golfbreker

Stortpuin

Natuuroever

Kruin nieuwe kade

Kruin huidige kade

Te ontgraven ca. 115m²

(Huidige jachthaven)

Doorstroom opening

Natuuroever

Stortpuin

Te verwijderen dam/steiger ca. 40m²

Te plaatsen beschoeiing

Kruin huidige kade

Waterlijn

Stortpuin

Kruin huidige kade

Kagerplassen

1 2 3 4 5 6 7 8 9

1' 2' 3' 4' 5' 6' 7' 8' 9'

10.00

Legenda:

- = te plaatsen beschoeiing
- = te plaatsen dennen palen t.b.v. natuuroever
- = te plaatsen dennen palen t.b.v. golfbreker
- = waterlijn golfbreker
- = loop en kopsteiger
- = vingersteiger
- 3 — 3' = nummer profiel inmeting
- = te vergraven tot water

Opdrachtgever

Spijkerboor Holding BV

Boekhorsterweg 21 2361 AH Warmond T 071-5018869 F

Loon- en aannemersbedrijf
GEBR.v.d. POEL b.v.

Leidseweg 17a T (071) 501 8263
2374 AS Oud Ade F (071) 501 2361 www.gebrvdpoel.nl

"Sloepenjachthaven Spijkerboor"

Renovatie en uitbreiding sloepenjachthaven
Oppervlakte oud en nieuwe situatie

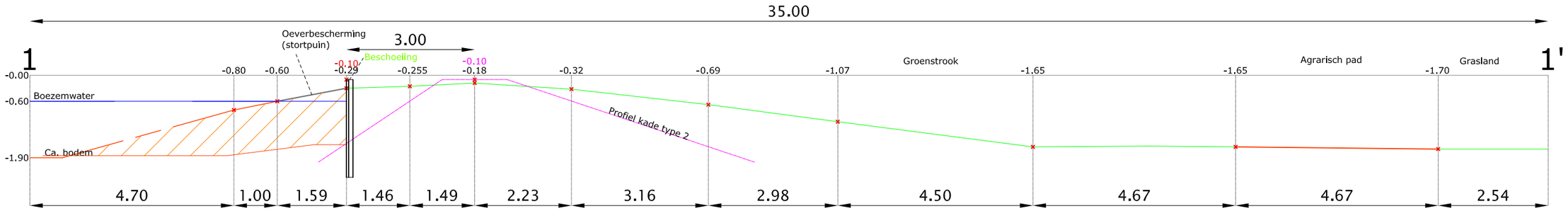
Overzicht lokatie met profielen

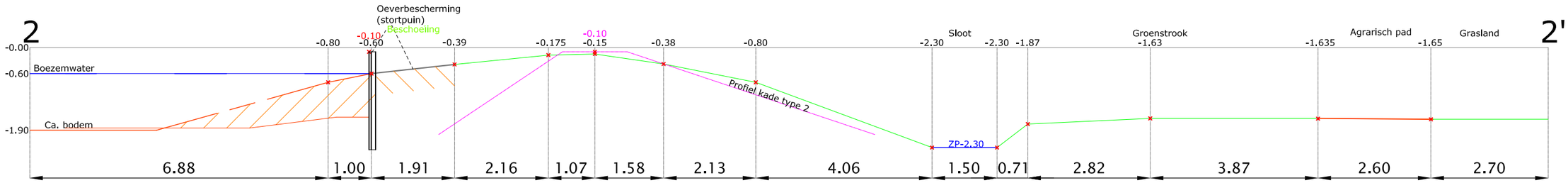
Schaal:	1:100	Getek.:	Willem
Formaat:	A3	Beoord.:	
Besteknr:		Vrijgave:	
Projectnr:			

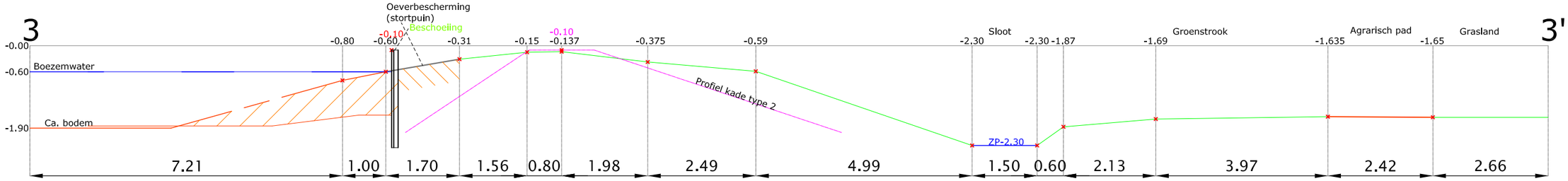
Tekeningnr: SP 12002

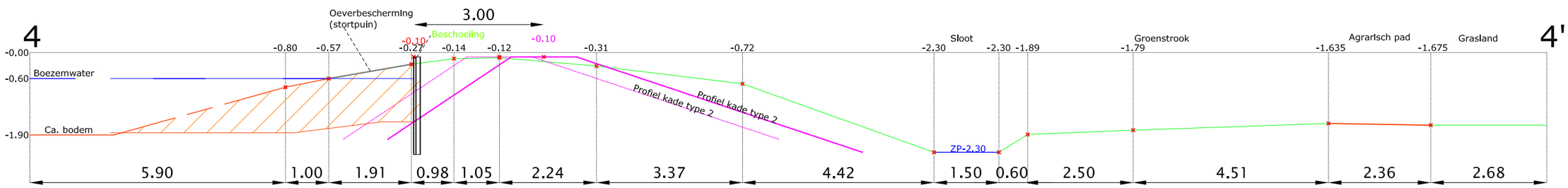
Datum: 28-9-2012

Bestandslocatie: K:\Jachthavens\Spijkerboor\"Sloepenjachthaven Spijkerboor"\A-cad tekeningen\Oppervlakte oud en nieuw .dwg









Legenda:

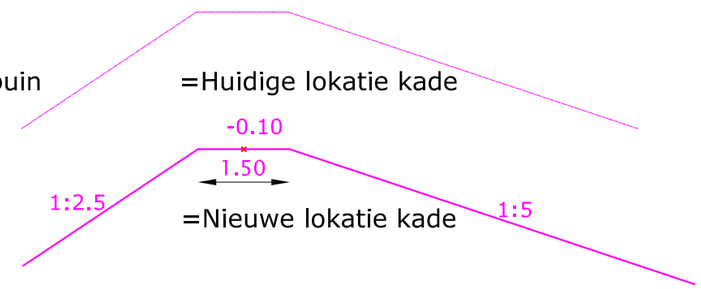
=Te ontgraven grond en/of stortpuin

-0.60 =Meetpunt bestaand

-0.60 =Meetpunt nieuwe situatie

=Hoogte huidige kade/terrein

Beschoeiing =Nieuw te plaatsen beschoeiing



Opdrachtgever

Spijkerboor Holding BV

Boekhorsterweg 21 2361 AH Warmond T 071-5018869 F

Loon- en aannemersbedrijf
GEBR.v.d. POEL b.v.

Leidseweg 17a
2374 AS Oud Ade
T (071) 501 8263
F (071) 501 2361
www.gebrvdpoel.nl

"Sloepenjachthaven Spijkerboor"
Renovatie en uitbreiding sloepenjachthaven
Profiel tekeningen kade, oude en nieuwe situatie

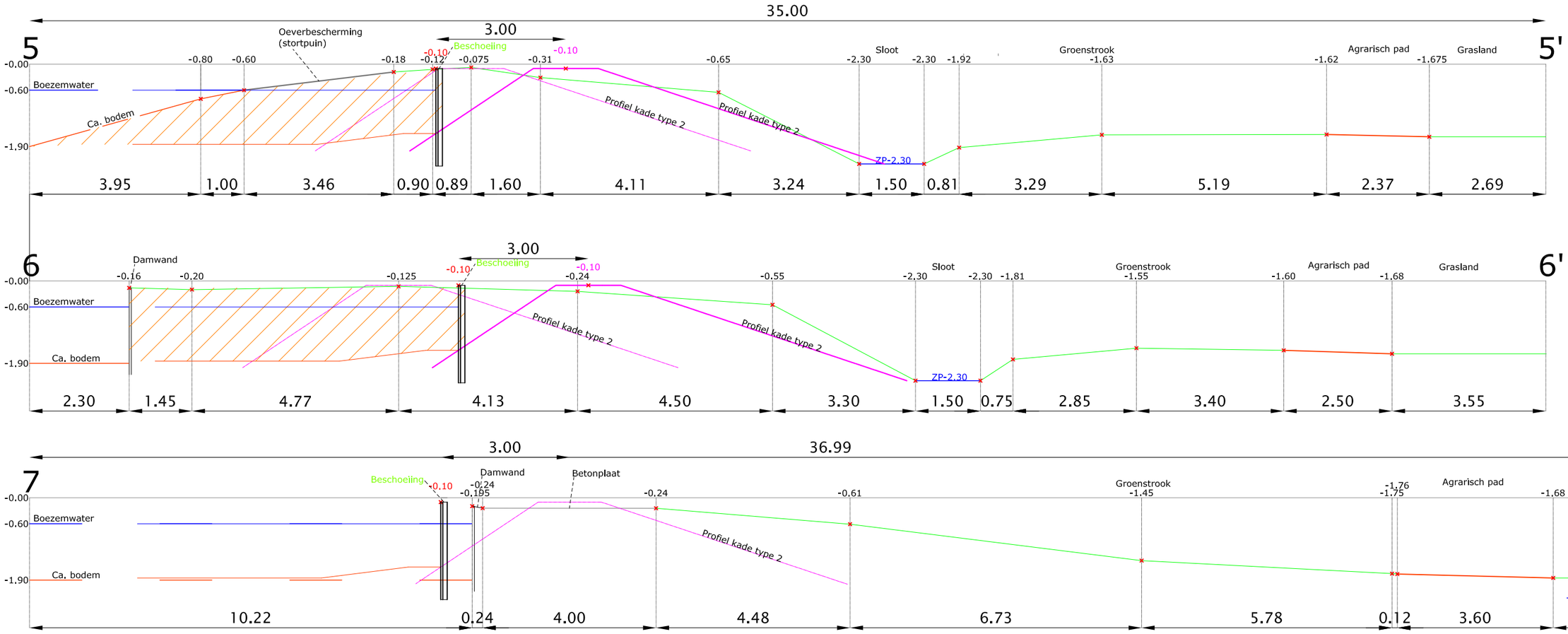
Overzicht profiel 1 t/m 4

Schaal: 1:100 Getek.: Willem
Formaat: A3 Beoord.:
Besteknr: Vrijgave:
Projectnr:

Tekeningnr: SP 12003

Datum: 1-10-2012 2012

Bestandslocatie: K:\Jachthavens\Spijkerboor\'Sloepenjachthaven Spijkerboor'\A-cad tekeningen\Dwarsprofielen oud en nieuwe situatie.dwg



Legenda:

=Te ontgraven grond en/of stortpuin

-0.60 =Meetpunt bestaand

-0.60 =Meetpunt nieuwe situatie

=Hoogte huidige kade/terrein

Beschoeiing =Nieuw te plaatsen beschoeiing

=Huidige lokatie kade

-0.10
1.50
1:2.5 1:5

=Nieuwe lokatie kade

Opdrachtgever

Spijkerboor Holding BV

Boekhorsterweg 21 2361 AH Warmond T 071-5018869 F

Loon- en aannemersbedrijf
GEBR.v.d. POEL b.v.

Leidseweg 17a
2374 AS Oud Ade
T (071) 501 8263
F (071) 501 2361
www.gebrvdpoel.nl

"Sloepenjachthaven Spijkerboor"
Renovatie en uitbreiding sloepenjachthaven
Profiel tekeningen kade, oude en nieuwe situatie

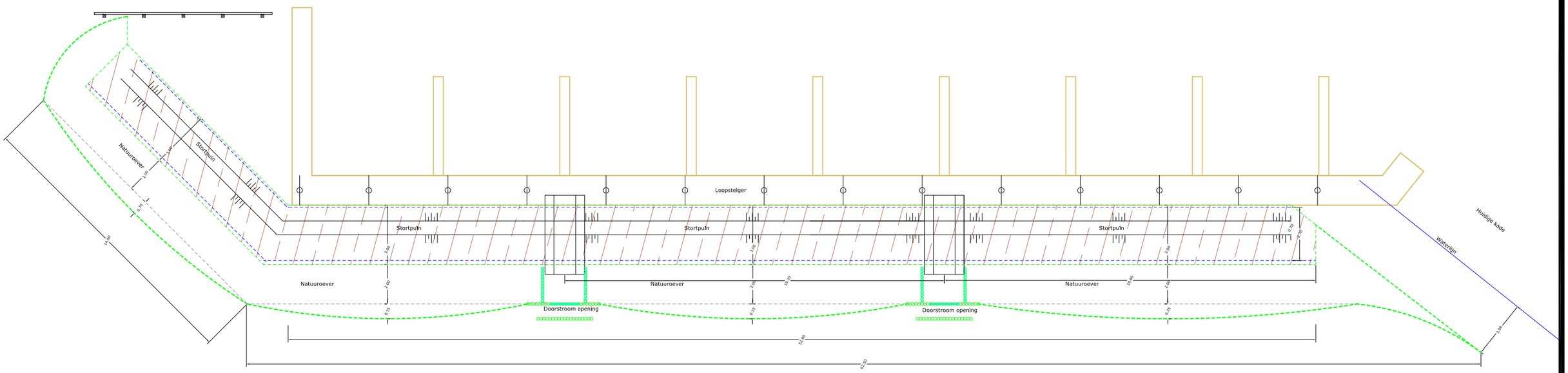
Overzicht profiel 5 t/m 9

Schaal: 1:100 Getek.: Willem
Formaat: A3 Beoord.:
Besteknr: Vrijgave:
Projectnr:

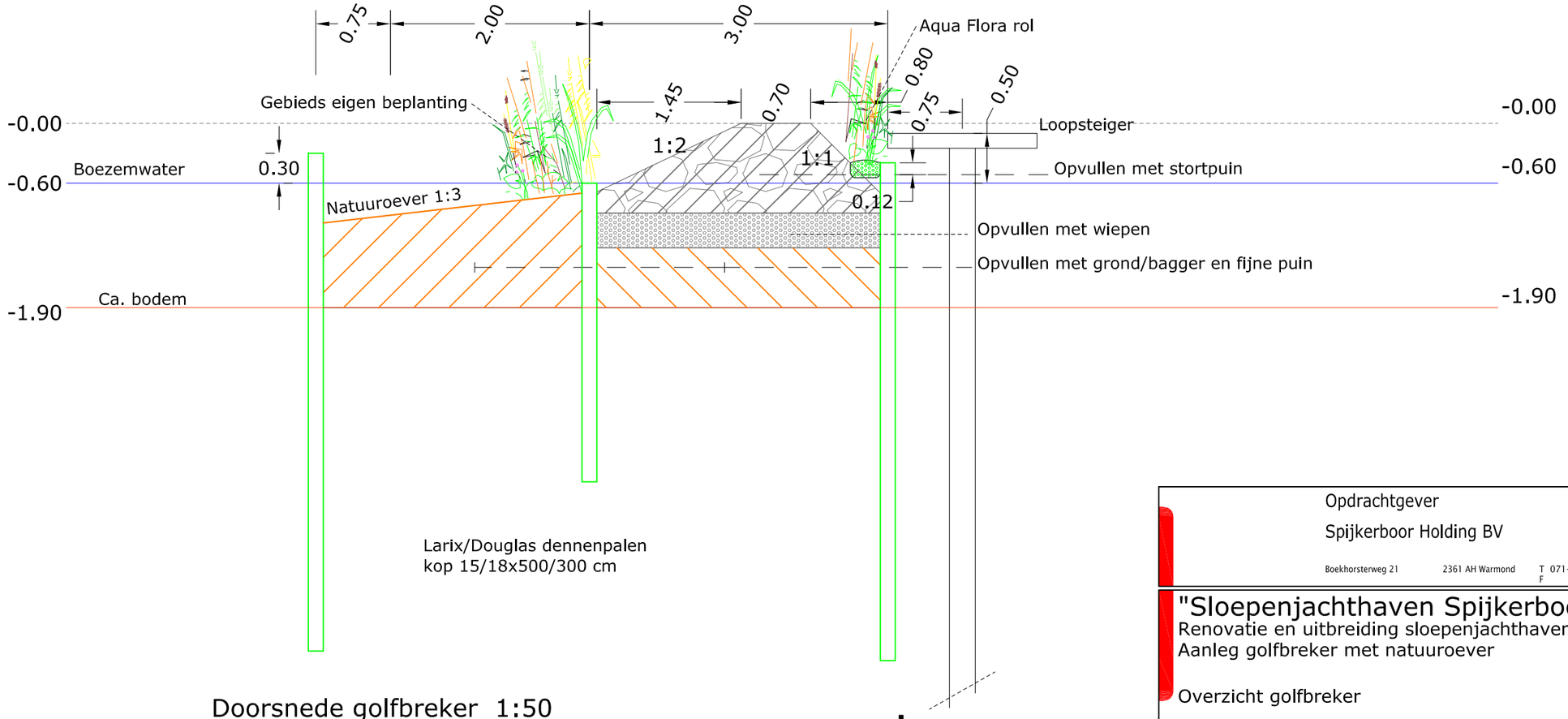
Tekeningnr. SP 12004

Datum: 01-10-2012

Bestandslocatie: K:\Jachthavens\Spijkerboor\'Sloepenjachthaven Spijkerboor'\A-cad tekeningen\Dwarsprofielen oud en nieuwe situatie.dwg



Bovenaanzicht golfbreker 1:200



Doorsnede golfbreker 1:50

Opdrachtgever

Spijkerboor Holding BV

Boekhorsterweg 21 2361 AH Warmond T 071-5018869 F

Loon- en aannemersbedrijf
GEBR.v.d. POEL b.v.

Leidseweg 17a T (071) 501 8263
2374 AS Oud Ade F (071) 501 2361 www.gebrvdpoel.nl

"Sloepenjachthaven Spijkerboor"

Renovatie en uitbreiding sloepenjachthaven
Aanleg golfbreker met natuuroever

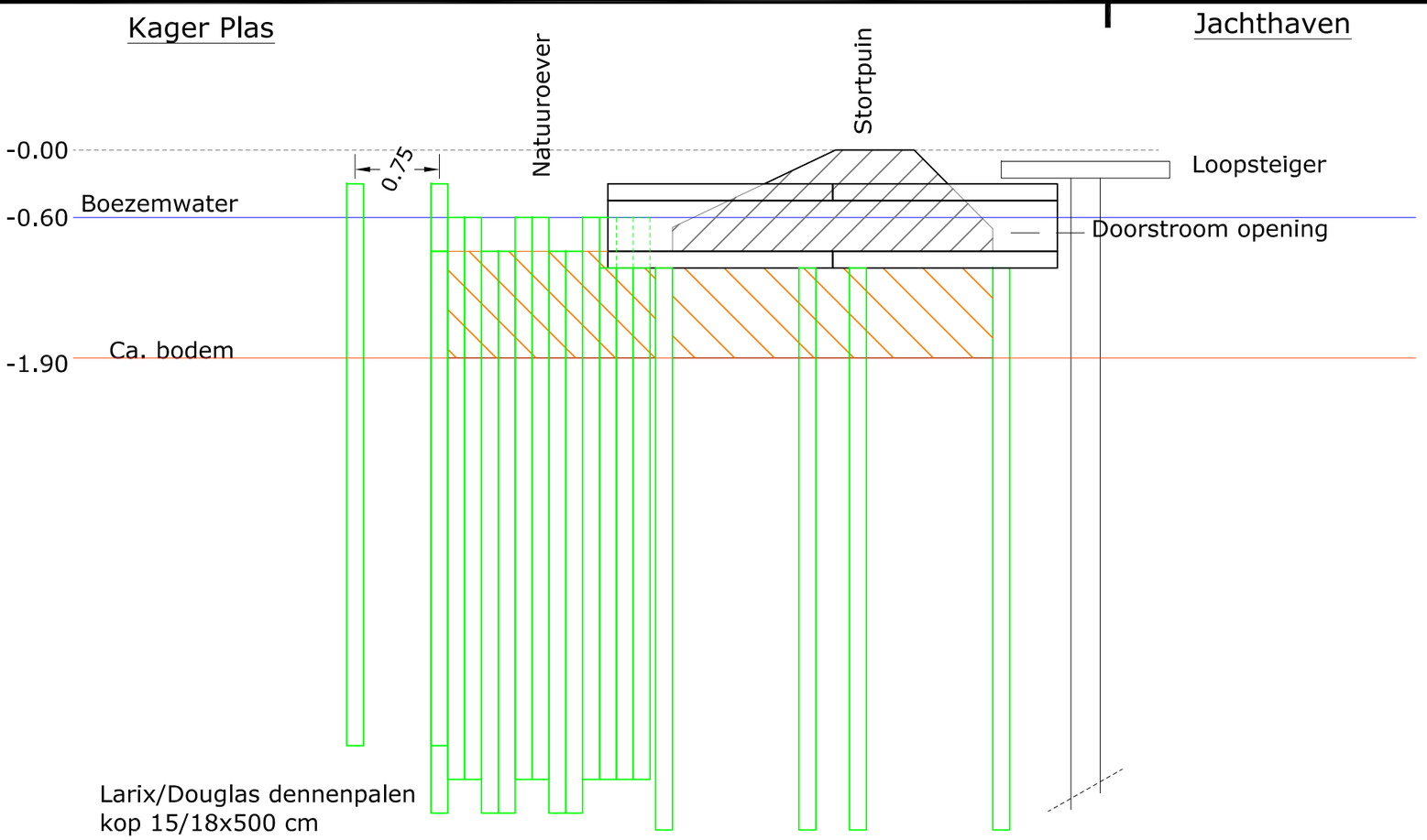
Overzicht golfbreker

Schaal: 1:200 / 1:50 Getek.: Willem
Formaat: A3 Beoord.:
Besteknr: Vrijgave:
Projectnr:

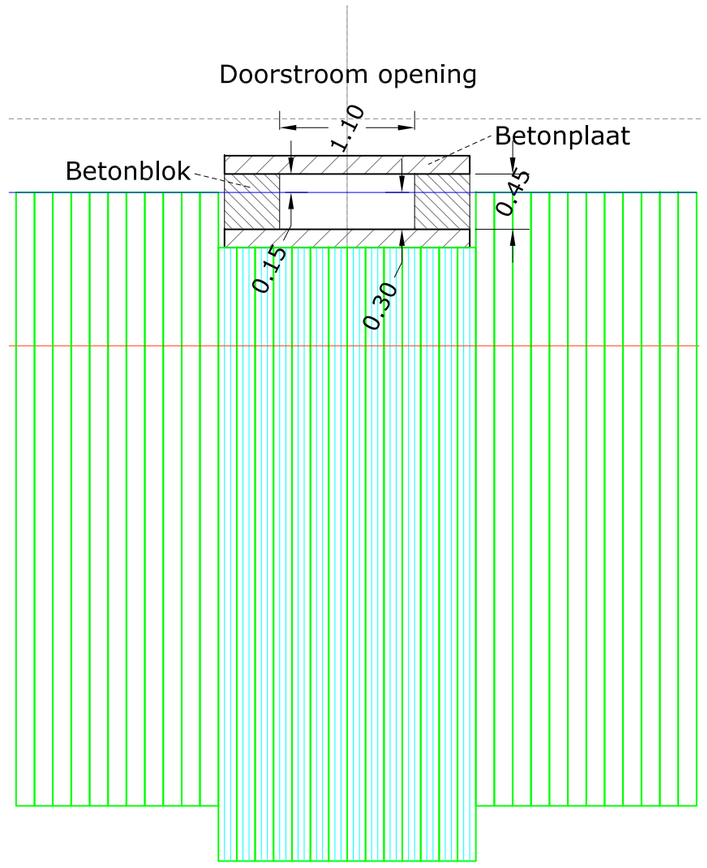
Tekeningnr. SP 12005

Datum: 28-9-2012

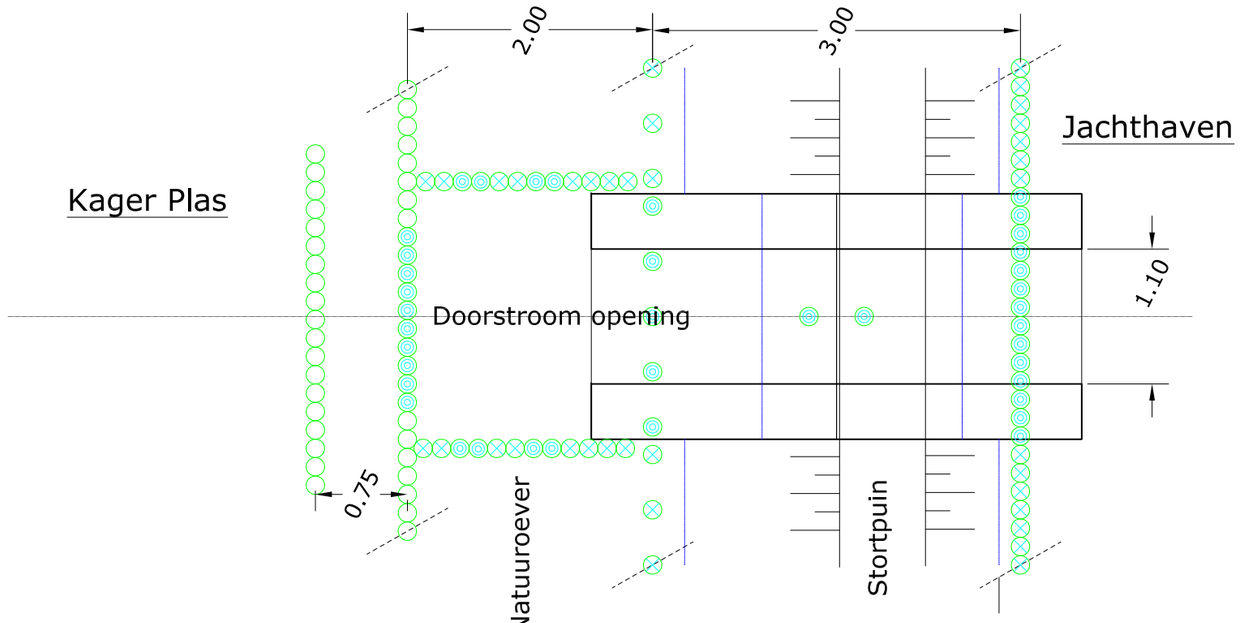
Bestandslocatie: K:\Jachthavens\Spijkerboor\"Sloepenjachthaven Spijkerboor"\A-cad tekeningen\Golfbreker Spijkerboor.dwg



Doorsnede golfbreker met doorstroomopening



Aanzicht vanuit jachthaven



Bovenaanzicht golfbreker met doorstroomopening

Larix/Douglas dennenpalen
kop 15/18x500 cm

- = paal +25/30cm t.o.v. waterlijn
- = paal 0/+5cm t.o.v. waterlijn
- = paal - 25/30cm t.o.v. waterlijn

Opdrachtgever

Spijkerboor Holding BV

Boekhorsterweg 21 2361 AH Warmond T 071-5018869 F

Loon- en aannemersbedrijf
GEBR.v.d. POEL b.v.
Leidseweg 17a 2374 AS Oud Ade
T (071) 501 8263 F (071) 501 2361 www.gebrvdpoel.nl

"Sloepenjachthaven Spijkerboor"
Renovatie en uitbreiding sloepenjachthaven
Aanleg golfbreker met natuuroever

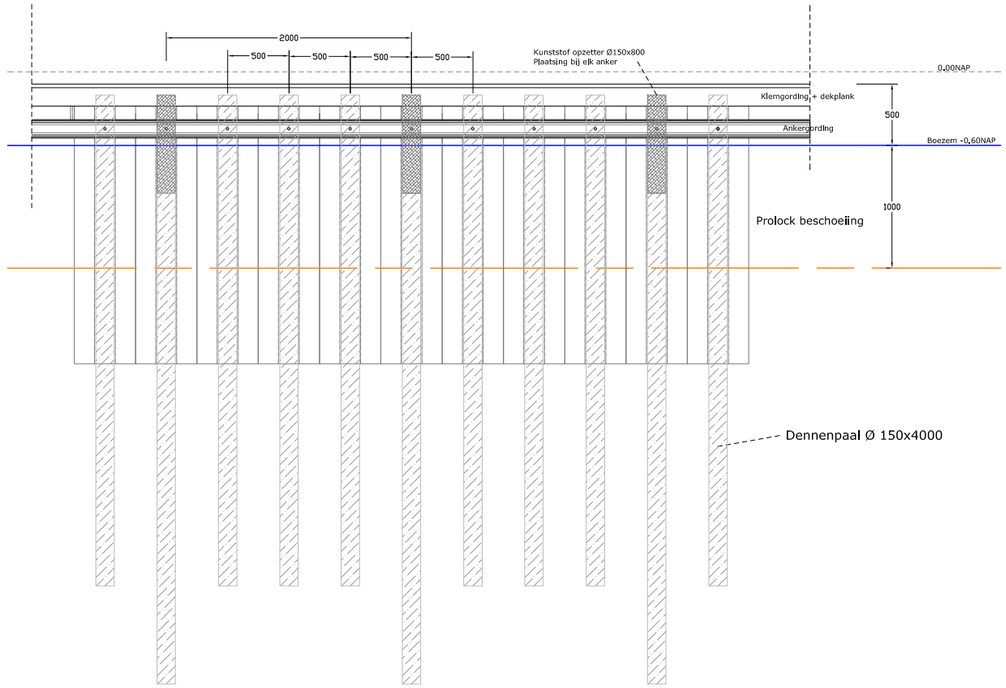
Detail doorstroomopening

Schaal: 1:50 Getek.: Willem
Formaat: A3 Beoord.:
Besteknr: Vrijgave:
Projectnr:

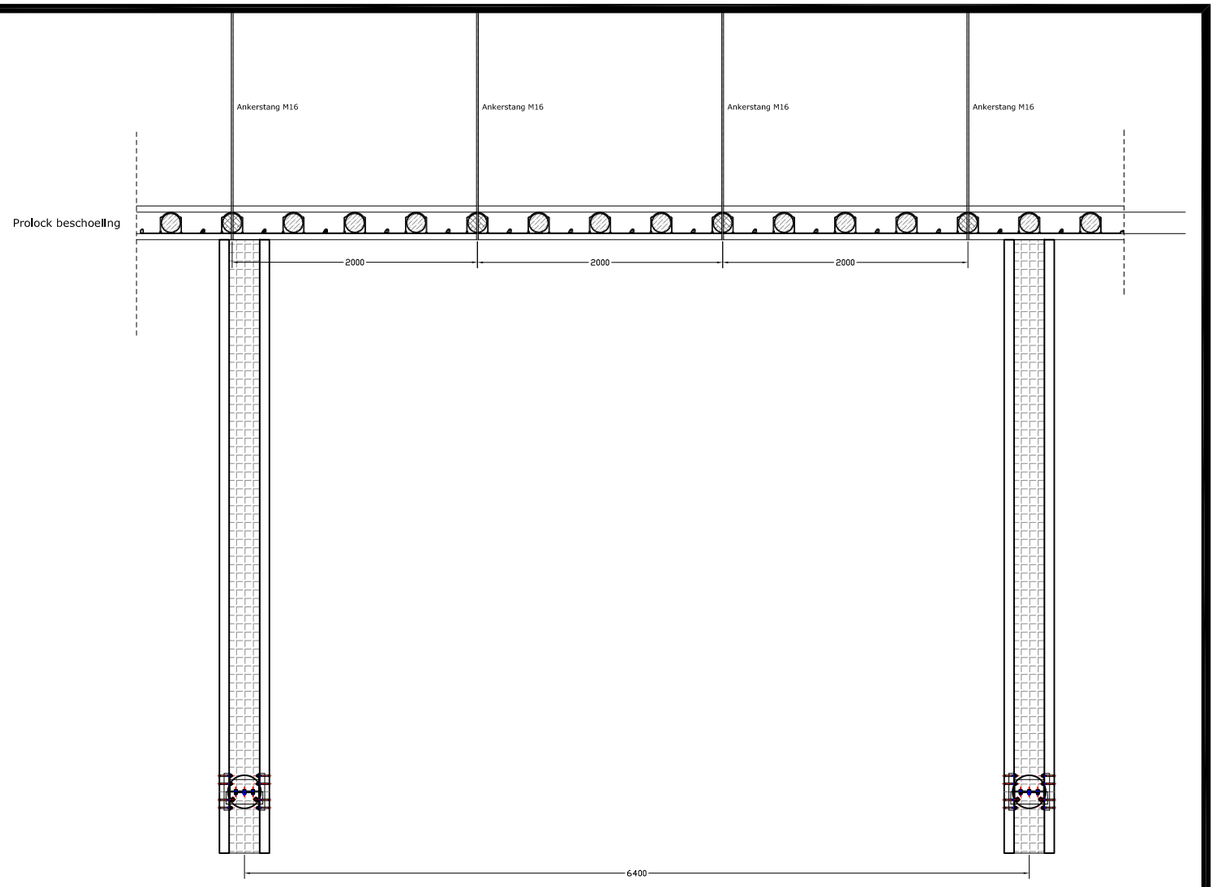
Tekeningnr: SP 12006

Datum: 28-9-2012

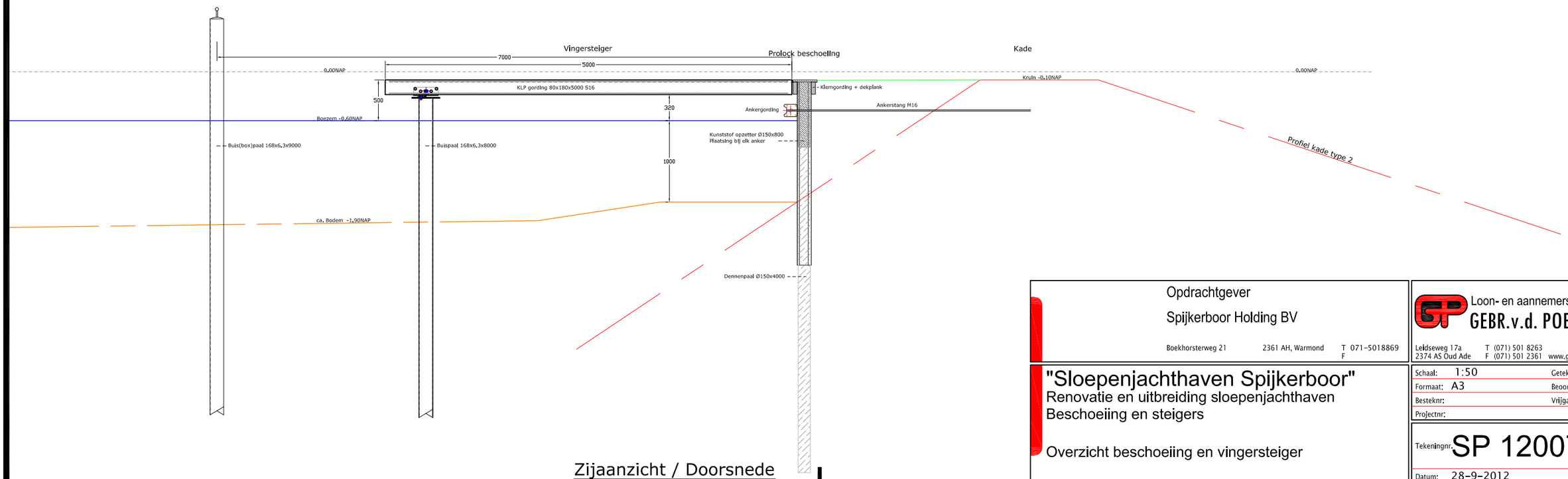
Bestandslocatie: K:\Jachthavens\Spijkerboor\'Sloepenjachthaven Spijkerboor'\A-cad tekeningen\Golfbreker Spijkerboor.dwg



Vooraanzicht



Bovenaanzicht



Zijaanzicht / Doorsnede

Opdrachtgever

Spijkerboor Holding BV

Boekhorsterweg 21 2361 AH, Warmond T 071-5018869 F

Loon- en aannemersbedrijf
GEBR.v.d. POEL b.v.

Leidseweg 17a
2374 AS Oud Ade
T (071) 501 8263
F (071) 501 2361
www.gebrvdpoel.nl

"Sloepenjachthaven Spijkerboor"

Renovatie en uitbreiding sloepenjachthaven
Beschoeiing en steigers

Overzicht beschoeiing en vingersteiger

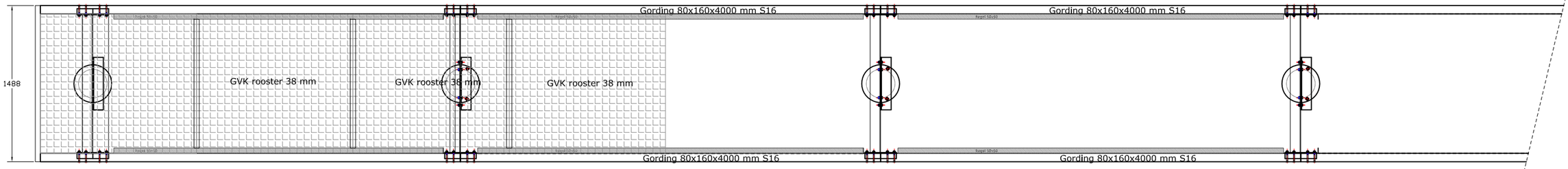
Schaal:	1:50	Getek.:	Willem
Formaat:	A3	Beoord.:	
Besteknr:		Vrijgave:	
Projectnr:			

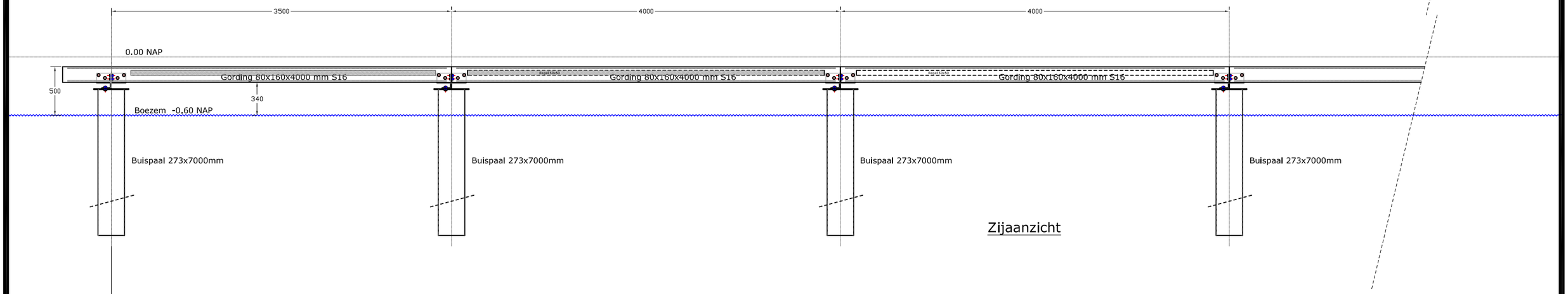
Tekeningnr. SP 12007

Datum: 28-9-2012

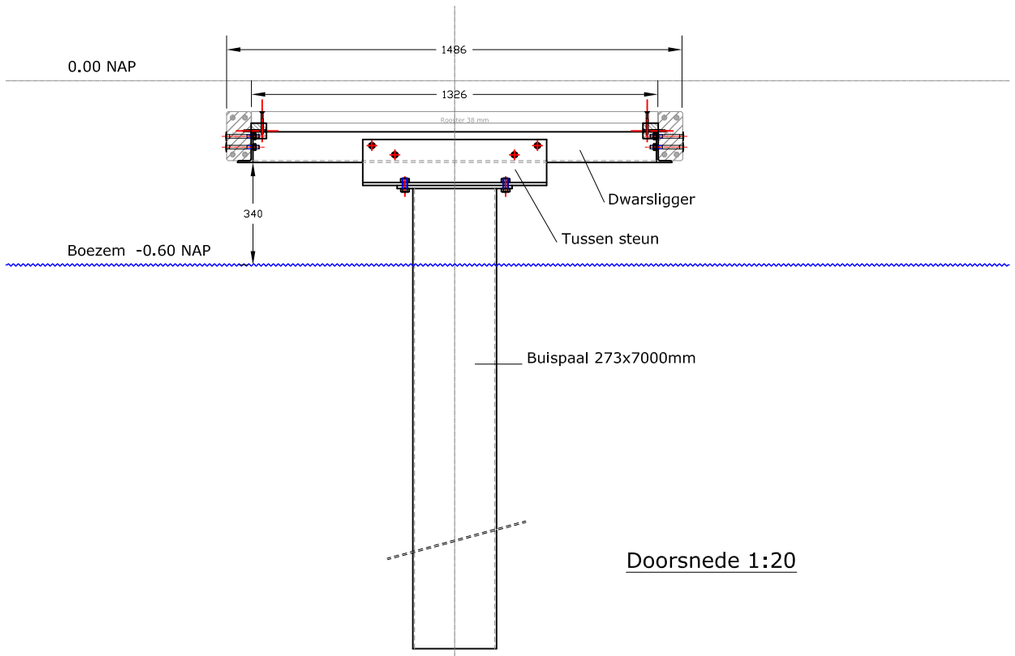
Bestandslocatie: K:\Jachthavens\Spijkerboor\'Sloepenjachthaven Spijkerboor'\A-cad tekeningen\Steigers KL\jachthaven.dwg

Bovenaanzicht





Zijaanzicht



Doorsnede 1:20

Opdrachtgever

Spijkerboor Holding BV

Boekhorsterweg 21 2361 AH, Warmond T 071-5018869 F

Loon- en aannemersbedrijf
GEBR.v.d. POEL b.v.

Leidseweg 17a
2374 AS Oud Ade
T (071) 501 8263
F (071) 501 2361
www.gebrvdpoel.nl

"Sloepenjachthaven Spijkerboor"

Renovatie en uitbreiding sloepenjachthaven
Loop- en kopsteiger

Overzicht detail loop- en kopsteiger

Schaal: 1:40 1:20 Getek.: Willem
Formaat: A3 Beoord.:
Besteknr: Vrijgave:
Projectnr:

Tekeningnr: SP 12008

Datum: 28-9-2012

Bestands-locatie: K:\Jachthavens\Spijkerboor\"Sloepenjachthaven Spijkerboor"\A-cad tekeningen\Steigers kl.jachthaven.dwg

gemeente
TEYLINGEN

PLANSCHADEVERHAALSOVEREENKOMST TUSSEN DE GEMEENTE TEYLINGEN

EN

SPIJKERBOOR Holding B.V.

INZAKE LOCATIE BOEKHORSTERWEG TE WARMOND

Gemeente Teylingen
25 juni 2013

Overeenkomst tot tegemoetkoming in planschade

DE ONDERGETEKENDEN

1. **de gemeente Teylingen**, Raadhuisplein 1, 2215 MA, Voorhout, ten deze krachtens artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester mevrouw M.J.P. van Kampen-Nouwen, handelend ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente van 13 augustus 2013 en het besluit van de gemeenteraad van 26 september 2013, verder te noemen: 'de gemeente';

en

2. **Spijkerboor Holding B.V.,** Boekhorsterweg 21, 2362 AH, Warmond, vertegenwoordigd door de heer J.J.A. van der Hulst en de heer G.C.M. van der Hulst verder ook te noemen: 'de verzoeker';

In aanmerking nemende:

- dat de verzoeker bij de gemeente heeft verzocht om een planologische maatregel te nemen ten aanzien van het bestemmingsplan "Buitengebied Warmond", ten behoeve van het wijzigen van de bestemming, ten behoeve van de realisatie van een jachthaven, van een gedeelte van het kadastrale perceel, sectie en nummer A 259 én van een gedeelte van de kadastrale percelen sectie B en nummers, B 4, B 5, B 6 te Warmond;
- dat de gemeente pas kan besluiten tot een planologische maatregel als daarbij sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- dat de gemeente uit eerste onderzoek niet is gebleken van doorslaggevende planologische beletselen om mee te werken aan het gemelde verzoek;
- dat er evenwel uit de planologische maatregel zoals deze door de verzoeker wordt verzocht, planschade kan voortvloeien om welke reden er bij de gemeente gerede twijfel bestaat over de vereiste economische uitvoerbaarheid van deze planologische maatregel;
- dat de gemeente bereid is de planologische maatregel zoals deze door de verzoeker is verzocht, verder in procedure te brengen, onder voorwaarde dat de verzoeker zich ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van deze planologische maatregel bereid verklaart de daaruit voortvloeiende voor tegemoetkoming in aanmerking komende planschade volledig aan de gemeente te compenseren;
- dat de gemeente een 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade Teylingen' heeft vastgesteld op grond waarvan de verzoeker betrokken wordt bij de behandeling en beoordeling van aanvragen om tegemoetkoming in planschade.

Komen overeen als volgt:

Artikel 1
In deze overeenkomst wordt onder de navolgende begrippen verstaan:

a. *planologische maatregel*: een besluit als bedoeld in artikel 6.4a, eerste lid, Wet ruimtelijke ordening;
b. *verzoek*: het verzoek om een planologische maatregel;
c. *planschade*: schade als bedoeld in artikel 6.1, eerste lid, Wet ruimtelijke ordening;
d. *aanvraag*: een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade.

Artikel 2
De gemeente heeft de planologische maatregel zoals deze door de verzoeker is verzocht en door de gemeente nader is en wordt vormgegeven in procedure gebracht door het ontwerpbesluit en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen ter inzage te leggen en door de gemeenteraad voor te stellen indien er geen zienswijze(n) tegen de ontwerpverklaring wordt ingediend de ontwerpverklaring als definitief te beschouwen.

Artikel 3
Deze overeenkomst laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door de gemeente volledig onverlet. De gemeente behoudt haar bevoegdheid om bij nadere overweging, onder meer als gevolg van indiening van zienswijzen, wijzigingen aan te brengen in de planologische maatregel zoals deze door de verzoeker is verzocht, of alsnog te weigeren deze planologische maatregel te treffen.

Artikel 4
De verzoeker verbindt zich om aan de gemeente het totale bedrag te compenseren van de planschade die onherroepelijk voor tegemoetkoming door de gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek door de gemeente wordt vastgesteld, respectievelijk verleend en in werking treedt.

Artikel 5
De gemeente zal de verzoeker schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om tegemoetkoming in planschade die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek door de gemeente wordt vastgesteld, respectievelijk verleend en in werking treedt. De gemeente zal de verzoeker bij de behandeling van de aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade Teylingen'.

Artikel 6
De gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke toekenning van een tegemoetkoming in planschade die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek door de gemeente wordt vastgesteld, respectievelijk verleend en in werking treedt, het bedrag van de toegekende tegemoetkoming schriftelijk aan de verzoeker meedelen.

Artikel 7
- Ter uitvoering van het in artikel 4 bepaalde verplicht de verzoeker zich het desbetreffende bedrag na iedere mededeling aan de gemeente over te maken, binnen twee weken, na de verzending van de mededeling door storting op rekeningnummer 28.51.20.530 ten name van de gemeente Teylingen onder vermelding van "Planschadekosten omgevingsvergunning t.b.v. Jachthaven camping Spijkerboor, van een gedeelte van het kadastrale perceel, sectie en

nummer A 259 én van een gedeelte van het kadastrale percelen sectie B en nummers, B 4, B 5, B 6 te Warmond.

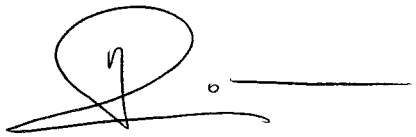
Artikel 8
Deze overeenkomst vervalt zodra onherroepelijk vast komt te staan dat de planologische maatregel zoals de door de verzoeker is verzocht, niet wordt vastgesteld of wordt vernietigd, respectievelijk niet wordt verleend.

Artikel 9
Het is de verzoeker zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst over te dragen aan derden. De gemeente is bevoegd aan een mogelijk te geven toestemming nadere voorwaarden te verbinden.

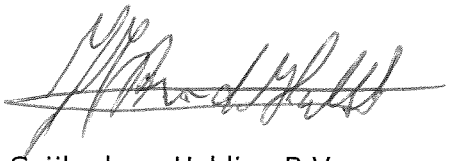
Artikel 10
Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing en geschillen tussen partijen zullen worden beslecht door de bevoegde rechter in het arrondissement waarbinnen het grondgebied van de gemeente is gelegen.

Aldus opgemaakt en getekend te Voorhout d.d. 16 juli 2013

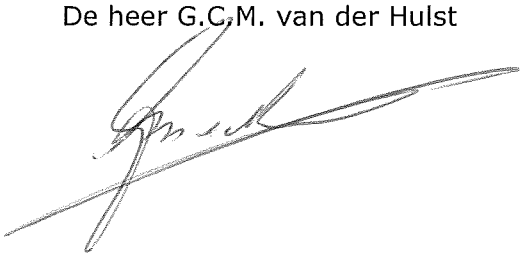
De gemeente: Burgemeester mevrouw M.J.P. van Kampen-Nouwen



De verzoeker: Spijkerboor Holding B.V.
De heer J.J.A. van der Hulst



Spijkerboor Holding B.V.
De heer G.C.M. van der Hulst



gemeente TEYLINGEN

VOORSTEL

OPSCHRIFT

Vergadering van maart 2014

Besluit nummer: 2014_Raad_00031

Onderwerp:
Duurzaamheidsleningen - Besluitvormend

Beknopte samenvatting:
De Duurzaamheidslening faciliteert huiseigenaren bij de financiering van duurzaamheidsinvesteringen aan hun woning. De raad wordt gevraagd de ‘ Verordening Duurzaamheidslening Teylingen’ vast te stellen met als doel een impuls te geven aan de beperking van het energiegebruik en de reductie van CO2 binnen de gemeente.

Zoals gebleken uit de rapportage over de pilot van het verduurzamen van bestaande woningen is communicatie essentieel voor het behalen van resultaat. Voor de introductie van de Duurzaamheidslening wordt een apart communicatieplan opgesteld.

Voor de financiering van deze leningen wordt de raad gevraagd een deel van de Algemene Reserve in een bestemmingsreserve Duurzaamheidsleningen te storten.

Bestemd voor:
- Commissie Ruimte

DE GEMEENTERAAD

AANHEF

Bijgevoegde bijlage(n):
- Verordening duurzaamheidsleningen Teylingen

MOTIVERING

Aanleiding en context:
In 2012 is gestart met een pilot voor het verduurzamen van bestaande woningen. In januari 2014 is uw raad geïnformeerd over de resultaten van de pilot. Een van de aanbevelingen sluit aan bij het destijds door uw raad aangenomen initiatiefvoorstel voor een fonds voor duurzaamheidsleningen. Dit voorstel is een uitwerking van het initiatiefvoorstel en de aanbevelingen opgedaan als gevolg van de pilot voor het verduurzamen van bestaande woningen.

Beoogd resultaat:
Initiatieven van burgers te faciliteren om bestaande woningen te verduurzamen door het beschikbaar stellen van duurzaamheidsleningen. Doel hierbij is gemeentebreed het energieverbruik te reduceren.

Argumentatie:
1.1. Duuurzaamheidsleningen passen in het vastgestelde beleid

Teylingen wil een duurzame gemeente zijn. Door het faciliteren van duurzaamheidsleningen wordt verder invulling gegeven aan één van de vier sporen die centraal staat in het college-programma over de bestuursperiode 2010 – 2014. Een initiatief als de duurzaamheidslening (gecombineerd met een sterk communicatieplan) helpt bij de realisatie van deze doelstelling.

1.2. Energiebesparing is vooral effectief in de bestaande woningen

De grootste winst, wat betreft het besparen van energie, is te behalen bij de bestaande woningvoorraad. Energiebesparende maatregelen in bestaande woningen dragen bij aan de beoogde duurzame, energieneutrale gemeente. De effecten zijn ook aantrekkelijk voor de bewoners zelf. Denk aan meer wooncomfort en een beter binnenklimaat.

2.1. Een revolverend fonds is een geschikt instrument

De gemeente kan faciliteren bij het verstrekken van leningen aan eigenaren/bewoners voor het financieren van duurzame maatregelen. Net als bij startersleningen biedt het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) Duurzaamheidsleningen aan in de vorm van een revolverend fonds. De uitgeleende gelden vloeien op termijn (welke afhankelijk is van het te lenen bedrag) terug in het gemeentelijke fonds waarna het weer ingezet kan worden voor hetzelfde doel.

De Duurzaamheidslening is een aantrekkelijke lening met een lage rente voor particuliere woningbezitters. Gemeenten kunnen de Duurzaamheidslening inzetten om hun klimaatdoelstellingen te verwezenlijken en de bestaande woningvoorraad energiezuiniger te maken. Niet alleen aantrekkelijk dus voor de gemeente, maar ook voor de woningbezitter die een energiezuiniger huis krijgt waardoor de energielasten zullen dalen. Met een laagrentende lening stimuleert de gemeente eigenwoningbezitters om te investeren in energiebesparing of verduurzaming. Deze mogelijkheid kan drempels wegnemen bij het besluit tot overgaan van duurzame investeringen. De lasten van de lening zullen voor de woningbezitter in de meeste gevallen geheel, of voor een groot deel, wegvallen tegen de verlaging van de energierekening.

3.1. De raad dient geïnformeerd te worden over de effecten en resultaten

De gemeente heeft geen ervaring met een revolverend fonds voor duurzaamheidsleningen. Het is moeilijk te voorspellen hoe de respons van burgers zal zijn en welke energiebesparingen met de leningen gerealiseerd zullen worden. Na het eerste jaar zal de raad daarom over deze resultaten geïnformeerd moeten worden.

Aanpak / uitvoering:
Voor het verstrekken van duurzaamheidsleningen verstrekt het SVn een modelverordening. De modelverordening biedt enige gemeentelijke beleidsvrijheid. Onderstaand een motivatie voor de keuzes zoals opgenomen in de verordening van Teylingen.

	Voorwaarde	Motivatie

1.	De doelgroep is de eigenaar/bewoner van een bestaande woning.	Alleen individuele eigenaren kunnen een lening aanvragen, geen Verenigingen van Eigenaren. Een Vereniging van Eigenaren kan wel samenwerken maar iedere eigenaar moet individueel een lening aanvragen.
2.	Aanpassingen aan alle bestaande woningen.	Er bestaat de mogelijkheid alleen bestaande woningen voor een bepaald jaartal in aanmerking te laten komen voor duurzaamheidsleningen. Wij kiezen er voor alle bestaande woningen in aanmerking te laten komen. Ook bij net opgeleverde woningen kunnen investeringen plaatsvinden die energiebesparend zijn.
3.	Lening toekennen wanneer maatregelen bijdragen aan een verbetering van het energielabel of wanneer dit blijkt een expertadvies.	Uitgangspunt is dat de maatregelen daadwerkelijk een energetische verbetering opleveren en dat dit eenvoudig en objectief aan te tonen is. De verhoging van het energielabel van het huis of een maatwerkadvies tonen dit aan. Door bijvoeging van een rapport (via de website www.energiebesparingsverkenner.nl) of door een deskundig opgesteld energiebesparingsadvies (EPA) moet dit aangetoond worden. Het is mogelijk de kosten voor een EPA mee te financieren. Alternatief is een gelimiteerde, gespecificeerde lijst met maatregelen. De markt voor energiebesparende maatregelen is behoorlijk in beweging. Dit vraagt om constante monitoring/aanpassing van de limitatieve lijst.
4.	Minimum leenbedrag is € 2.500 en maximum leenbedrag is € 10.000 in plaats van het maximaal toegestane bedrag van € 25.000.	Uit de ervaring opgedaan bij andere gemeenten blijkt de gemiddelde aanvraag onder de € 10.000 te liggen. Een hoger maximum maakt het lastiger de rente en aflossing te compenseren door de lagere energielasten. Door een lager maximum kunnen meer aanvragers gebruik maken van de Duurzaamheidslening.

5.	Vastlegging middels een onderhandse akte.	Alternatief is het vestigen van een tweede hypotheek. We willen de (onnodige) kosten voor de aanvrager beperken.
6.	De ingangsdatum is 1 juni 2014.	Zoals aangegeven is goede communicatie essentieel voor het behalen van resultaten. Er is tijd nodig om een communicatieplan uit te werken en de website van de gemeente in te richten voor het informeren en het digitaal indienen van aanvragen.

Rentepercentage

De hoogte van de rente wordt bepaald door het SVn. Het te hanteren rentepercentage is afhankelijk van de duur en hoogte van de lening. Voor de berekening van de Duurzaamheidslening hanteert het SVn voor bedragen tot € 7.500,- de 10-jaars rente. Voor bedragen tussen de € 7.500,- en € 15.000,- geldt de 15-jaars rente.

SVn geeft een rentekorting van 3% op de huidige markrente. Ter indicatie de rentepercentages van het afgelopen jaar. (Bron: www.svn.nl)

	10-jaars	15-jaars
Per 13 januari 2014	4,7%	5,3%
Per 6 januari 2014	4,7%	5,3%
Per 30 december 2013	4,7%	5,3%
Per 23 december 2013	4,7%	5,3%
Per 16 december 2013	4,7%	5,3%

Communicatie

Naast de communicatiemiddelen die door het SVn verstrekt worden, zal de gemeente Teylingen een actieve en intensieve communicatiecampagne voeren. Alle beschikbare kanalen worden hiervoor benut. De kosten voor deze communicatie komen ten laste van het Duurzaamheidsbudget. Voor de duur van het coalitieakkoord is € 120.000 per jaar beschikbaar gesteld voor duurzaamheidsactiviteiten, 2014 is het laatste jaar dat er budget beschikbaar is.

Participatie niveau:
Samenwerkingspartner

Op voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Beslist het volgende:

VOORSTEL

Besluitpunt 1:
De ‘Verordening Duurzaamheidsleningen Teylingen’ vast te stellen

Besluitpunt 2:
Een budget van € 500.000 beschikbaar te stellen vanuit de ‘Algemene Reserve Vrij’.

Besluitpunt 3:
Na een jaar te evalueren en de raad te informeren over het gebruik en de resultaten van de duurzaamheidleningen.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Ruimte — Ruimtelijke Ontwikkeling

Financiële consequenties:
Bij het vaststellen van de ‘ Nota reserves en voorzieningen 2012’ is € 5 miljoen van de Algemene Reserve gedeblokkeerd. In een later stadium zou het college met voorstellen komen voor de inzet van deze reserve. Inmiddels is een groot deel van deze reserve ingezet.

Het college stelt voor € 500.000 uit de ‘Algemene Reserve Vrij’ in te zetten voor de financiering van de Duurzaamheidsleningen.

Risicoprofiel

Ondanks dat de Duurzaamheidsleningen een afgeleide zijn van de Startersleningen is er een ander risicoprofiel. De startersleningen zijn onderdeel van de hypotheek en vallen onder de garantie van de Nederlandse Hypotheek Garantie (NHG). Het financiële risico is daardoor voor de gemeente klein.

Bij de duurzaamheidsleningen is dit anders. Deze lening is onderhands. Oftewel wanneer er niet meer kan worden afgelost dan loopt de gemeente risico. Daarom voert het SVn voorafgaand aan de verstrekking van de duurzaamheidslening een strenge toets uit. Getoetst wordt of de aanvrager kredietwaardig is. De omstandigheden kunnen gedurende de lening wijzigen waardoor aflossing niet meer mogelijk is. Hierdoor loopt de gemeente meer risico. Dit is mede reden om het maximumbedrag van de lening te reduceren tot € 10.000.

STEMMING

Ontwerpbesluit door de gemeenteraad in vergadering van 13 maart 2014

BIJLAGE DIE INTEGRAAL DEEL UITMAAKT VAN HET BESLUIT

- Verordening duurzaamheidsleningen Teylingen

Aldus besloten in de raad van 13 maart 2014

de raad van de gemeente Teylingen,

de griffier, de voorzitter,

R. van Dijk Anne Lize E.C. van der Stoel

RAADSBESLUIT

Voorstelnummer, `2014_Raad_00031` registratienummer

De raad van de gemeente Teylingen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 januari 2014;

gelet op artikel 147, eerste lid, en artikel 149 van de Gemeentewet, de Algemene wet bestuursrecht en de Deelnemersovereenkomst tussen de gemeente Teylingen en Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten;

B E S L U I T

vast te stellen de volgende verordening:

Verordening Duurzaamheidsleningen Teylingen

Artikel 1 Begrippen

Deze verordening verstaat onder:

a) *aanvraag:*
een verzoek aan het college om voordracht bij de SVn voor een Duurzaamheidslening;

b) *aanvrager:*
een eigenaar/bewoner van een woning een aanvraag doet voor een Duurzaamheidslening

c) *bestaande woning;*
een woning die is opgeleverd aan de eigenaar op het moment van of voorafgaand aan de indiening van de aanvraag om een Duurzaamheidslening;

d) *college*:
het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Teylingen;

e) *Duurzaamheidslening*:
een lening die, na toewijzing door het college, door SVn kan worden verstrekt aan aanvrager ten behoeve van de financiering van de door het college aanvaarde werkelijke kosten van duurzaamheidsmaatregelen, die worden getroffen in de eigen woning van de aanvrager;

f) *duurzaamheidsmaatregelen*:
energiebesparende en/of duurzame maatregelen en voorzieningen als bedoeld in artikel 5 lid 1 die door een deskundig vakbedrijf worden gerealiseerd (maatregelen waarbij geheel of gedeeltelijk sprake is van doe-het-zelf komen niet in aanmerking);

g) *eigenaar/bewoner*
een natuurlijk persoon die het volledige eigendomsrecht (waaronder begrepen erfpachtrecht) van de woning bezit en aldaar zijn hoofdverblijf heeft en op het betreffende adres staat ingeschreven in de gemeente basisadministratie;

h) *energiemaatregelverkenner*
een verkennende module op internet waarmee inzichtelijk wordt gemaakt welke maatregelen leiden tot welke verbetering wat betreft energielabel;

i) *EPA-maatwerkadvies*;
een advies dat voorafgaand aan het uitvoeren, plaatsen of aanbrengen van één of meer van de in artikel 6, eerste lid, van de ze verordening genoemde maatregelen en voorzieningen wordt opgesteld door een gecertificeerd bedrijf;

j) *SVn*:
stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten, gevestigd te Hoevelaken.

k) *werkelijke kosten:*
de kosten van materialen en werkzaamheden voor zover noodzakelijk voor het treffen van duurzaamheidsmaatregelen, eventueel vermeerderd met de kosten van een EPA-maatwerkadvies, de kosten van een energieprestatiecertificaat, legeskosten, bijkomende kosten voor het verkrijgen van de Duurzaamheidslening en de kosten van door een deskundig vakbedrijf terzake van deze duurzaamheidsmaatregelen in rekening gebrachte arbeidsuren en verminderd met de van derden ontvangen of nog te ontvangen tegemoetkomingen (subsidies) in deze kosten;

Artikel 2 Toepassingsbereik
Deze verordening is uitsluitend van toepassing op bestaande woonruimte in de gemeente Teylingen die geschikt en bestemd is voor permanente bewoning.

Artikel 3 Budget
Voor het toewijzen van de in deze verordening bedoelde Duurzaamheidsleningen stelt de raad van de gemeente Teylingen budget beschikbaar.

Artikel 4 Bevoegdheid college
Het college is bevoegd om, met inachtneming van het bepaalde in deze verordening, een Duurzaamheidslening toe te kennen. Het college kan aan een toewijzingsbesluit nadere voorwaarden verbinden.

Artikel 5 Duurzaamheidsmaatregelen
1. Tot de duurzaamheidsmaatregelen worden gerekend:
   a) Dakisolatie;
   b) Gevelisolatie;
   c) Kleinschalige windturbine;
   d) Raamisolatie;
   e) Verwarmingsinstallatie;
   f) Vloerisolatie;
   g) Warmtepomp;
   h) Zonneboiler;
   i) Zonnepanelen;
2. Het college kan de in het eerste lid vermelde lijst van duurzaamheidmaatregelen uitbreiden en/of inkorten.

Artikel 6 Aanvraag
Een aanvraag voor een Duurzaamheidslening wordt schriftelijk of digitaal bij het college ingediend op een door de gemeente beschikbaar gesteld formulier onder opgave van:
a) een uitdraai van de energiemaatregelverkenner waaruit blijkt dat de voorgestelde maatregel(en) een minimale energetische verbetering van één labelstap oplevert of een kopie van de samenvatting van het EPA-maatwerkadvies waaruit de energetische verbetering blijkt;
b) een opgave van de te treffen duurzaamheidsmaatregelen;
c) een opgave van de werkelijke kosten van het treffen van de duurzaamheidsmaatregelen alsmede een financiële onderbouwing van deze opgave (op basis van offertes);
d) een planning van de uitvoering van de werkzaamheden.

Artikel 7 Procedure aanvraag en toewijzing
1. Het college bevestigt de ontvangst van de aanvraag binnen twee weken.
2. Indien de aanvraag niet alle gegevens bevat die het college voor het nemen van een beslissing noodzakelijk acht, stelt het college aanvrager in de gelegenheid de aanvraag binnen een termijn van vier weken te completeren.
3. Indien de aanvraag niet binnen de aangegeven termijn is gecompleteerd, verklaart het college de aanvraag niet ontvankelijk.
4. Het college handelt aanvragen in volgorde van binnenkomst af.
5. Het college neemt binnen acht weken na ontvangst van de aanvraag, dan wel na het compleet worden daarvan, een beslissing en deelt die middels een toewijzingsbesluit mee aan aanvrager.
6. Uit overschrijding van de in het vijfde lid bedoelde termijn kan de aanvrager niet afleiden dat zijn aanvraag is of wordt gehonoreerd.

Artikel 8 Afwijzen aanvraag
Het college wijst een aanvraag af, indien:
a) het budget niet toereikend is om de aanvraag te honoreren;
b) de werkelijke kosten naar zijn oordeel niet in redelijke verhouding staan tot het te verkrijgen resultaat;
c) de werkelijke kosten minder bedragen dan € 2.500,-;
d) de aanvraag bij hem wordt ingediend ná het treffen van de duurzaamheidsmaatregelen;
e) naar zijn oordeel gegronde redenen bestaan aan te nemen dan wel vastgesteld wordt, dat niet aan de voorwaarden en bepalingen van deze verordening wordt of zal worden voldaan.

Artikel 9 Voordracht
Het college besluit aanvrager bij SVn voor een Duurzaamheidslening voor te dragen indien uit de bij de aanvraag ingediende bescheiden blijkt dat met het treffen van de duurzaamheidsmaatregelen aantoonbaar wordt bijgedragen aan een of meer van de hiernavolgende doelen:

- een beperking van de energievraag, dan wel een vermindering van CO2 uitstoot;
- het verhogen van het aandeel duurzame energiebronnen in de energievoorziening van de woning.

Artikel 10 Toekenning

1. De toewijzing van een Duurzaamheidslening geschiedt onder voorbehoud van een positieve krediettoets van SVn.
2. SVn verstrekt en beheert een toegewezen Duurzaamheidslening.

Artikel 11 Voorwaarden SVn
Op een Duurzaamheidslening zijn van toepassing: 'Algemene bepalingen voor geldleningen', 'Productspecificaties Duurzaamheidslening', 'Procedures Duurzaamheidslening', 'Uitvoeringsregels Duurzaamheidslening', 'Productspecificaties Bouwkrediet' en 'Toelichting op een SVn Financieringsplan', zoals die op het moment van toewijzing zijn opgenomen in de dan geldende SVn Informatiemap, die deel uitmaakt van de Deelnemingsovereenkomst tussen gemeente Teylingen en SVn.

Artikel 12 Kenmerken Duurzaamheidslening

1. De hoofdsom van de door het college toegewezen Duurzaamheidslening is in beginsel gelijk aan het bedrag van de door het college aanvaarde werkelijke kosten.
2. In afwijking van het eerste lid bedraagt de hoofdsom van de Duurzaamheidslening niet minder dan € 2.500,- en niet meer dan € 10.000 (inclusief BTW);
3. Van de lening wordt een onderhandse akte opgemaakt.

Artikel 13 Bouwkrediet
Een Duurzaamheidslening komt via een bouwkrediet van SVn tot uitbetaling op basis van facturen, die verband houden met toegekende werkelijke kosten.

Artikel 14 Nadere regels
Het college kan voor de uitvoering van deze verordening nadere regels vaststellen.

Artikel 15 Hardheidsclausule
Indien vanwege bijzondere omstandigheden een strikte toepassing van deze verordening naar het oordeel van het college zou leiden tot een onredelijke beslissing, kan het college afwijken van het bepaalde in deze verordening.

Artikel 16 Inwerkingtreding
Deze verordening treedt in werking met ingang van 1 juni 2014.

Artikel 17 Citeertitel
Deze verordening wordt aangehaald als 'Verordening Duurzaamheidsleningen Teylingen'.

Aldus vastgesteld te Teylingen op 13 maart 2014

de raad van de gemeente Teylingen,

de griffier, de voorzitter,

R. van Dijk Anne Lize E.C. van der Stoel

RAADSBESLUIT

Voorstelnummer, registratienummer

De raad van de gemeente Teylingen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 januari 2014;

gelet op artikel 147, eerste lid, en artikel 149 van de Gemeentewet, de Algemene wet bestuursrecht en de Deelnemersovereenkomst tussen de gemeente Teylingen en Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten;

B E S L U I T

vast te stellen de volgende verordening:

Verordening Duurzaamheidsleningen Teylingen

Artikel 1 Begrippen

Deze verordening verstaat onder:

a) *aanvraag:*
een verzoek aan het college om voordracht bij de SVn voor een Duurzaamheidslening;

b) *aanvrager:*
een eigenaar/bewoner van een woning een aanvraag doet voor een Duurzaamheidslening

c) *bestaande woning;*
een woning die is opgeleverd aan de eigenaar op het moment van of voorafgaand aan de indiening van de aanvraag om een Duurzaamheidslening;

d) *college*:
het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Teylingen;

e) *Duurzaamheidslening*:
een lening die, na toewijzing door het college, door SVn kan worden verstrekt aan aanvrager ten behoeve van de financiering van de door het college aanvaarde werkelijke kosten van duurzaamheidsmaatregelen, die worden getroffen in de eigen woning van de aanvrager;

f) *duurzaamheidsmaatregelen*:
energiebesparende en/of duurzame maatregelen en voorzieningen als bedoeld in artikel 5 lid 1 die door een deskundig vakbedrijf worden gerealiseerd (maatregelen waarbij geheel of gedeeltelijk sprake is van doe-het-zelf komen niet in aanmerking);

g) *eigenaar/bewoner*
een natuurlijk persoon die het volledige eigendomsrecht (waaronder begrepen erfpachtrecht) van de woning bezit en aldaar zijn hoofdverblijf heeft en op het betreffende adres staat ingeschreven in de gemeente basisadministratie;

h) *energiemaatregelverkenner*
een verkennende module op internet waarmee inzichtelijk wordt gemaakt welke maatregelen leiden tot welke verbetering wat betreft energielabel;

i) *EPA-maatwerkadvies*;
een advies dat voorafgaand aan het uitvoeren, plaatsen of aanbrengen van één of meer van de in artikel 6, eerste lid, van de ze verordening genoemde maatregelen en voorzieningen wordt opgesteld door een gecertificeerd bedrijf;

j) *SVn*:
stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten, gevestigd te Hoevelaken.

k) *werkelijke kosten:*
de kosten van materialen en werkzaamheden voor zover noodzakelijk voor het treffen van duurzaamheidsmaatregelen, eventueel vermeerderd met de kosten van een EPA-maatwerkadvies, de kosten van een energieprestatiecertificaat, legeskosten, bijkomende kosten voor het verkrijgen van de Duurzaamheidslening en de kosten van door een deskundig vakbedrijf terzake van deze duurzaamheidsmaatregelen in rekening gebrachte arbeidsuren en verminderd met de van derden ontvangen of nog te ontvangen tegemoetkomingen (subsidies) in deze kosten;

Artikel 2 Toepassingsbereik
Deze verordening is uitsluitend van toepassing op bestaande woonruimte in de gemeente Teylingen die geschikt en bestemd is voor permanente bewoning.

Artikel 3 Budget
Voor het toewijzen van de in deze verordening bedoelde Duurzaamheidsleningen stelt de raad van de gemeente Teylingen budget beschikbaar.

Artikel 4 Bevoegdheid college
Het college is bevoegd om, met inachtneming van het bepaalde in deze verordening, een Duurzaamheidslening toe te kennen. Het college kan aan een toewijzingsbesluit nadere voorwaarden verbinden.

Artikel 5 Duurzaamheidsmaatregelen
1. Tot de duurzaamheidsmaatregelen worden gerekend:
   a) Dakisolatie;
   b) Gevelisolatie;
   c) Kleinschalige windturbine;
   d) Raamisolatie;
   e) Verwarmingsinstallatie;
   f) Vloerisolatie;
   g) Warmtepomp;
   h) Zonneboiler;
   i) Zonnepanelen;
2. Het college kan de in het eerste lid vermelde lijst van duurzaamheidmaatregelen uitbreiden en/of inkorten.

Artikel 6 Aanvraag
Een aanvraag voor een Duurzaamheidslening wordt schriftelijk of digitaal bij het college ingediend op een door de gemeente beschikbaar gesteld formulier onder opgave van:
a) een uitdraai van de energiemaatregelverkenner waaruit blijkt dat de voorgestelde maatregel(en) een minimale energetische verbetering van één labelstap oplevert of een kopie van de samenvatting van het EPA-maatwerkadvies waaruit de energetische verbetering blijkt;
b) een opgave van de te treffen duurzaamheidsmaatregelen;
c) een opgave van de werkelijke kosten van het treffen van de duurzaamheidsmaatregelen alsmede een financiële onderbouwing van deze opgave (op basis van offertes);
d) een planning van de uitvoering van de werkzaamheden.

Artikel 7 Procedure aanvraag en toewijzing
1. Het college bevestigt de ontvangst van de aanvraag binnen twee weken.
2. Indien de aanvraag niet alle gegevens bevat die het college voor het nemen van een beslissing noodzakelijk acht, stelt het college aanvrager in de gelegenheid de aanvraag binnen een termijn van vier weken te completeren.
3. Indien de aanvraag niet binnen de aangegeven termijn is gecompleteerd, verklaart het college de aanvraag niet ontvankelijk.
4. Het college handelt aanvragen in volgorde van binnenkomst af.
5. Het college neemt binnen acht weken na ontvangst van de aanvraag, dan wel na het compleet worden daarvan, een beslissing en deelt die middels een toewijzingsbesluit mee aan aanvrager.
6. Uit overschrijding van de in het vijfde lid bedoelde termijn kan de aanvrager niet afleiden dat zijn aanvraag is of wordt gehonoreerd.

Artikel 8 Afwijzen aanvraag
Het college wijst een aanvraag af, indien:
a) het budget niet toereikend is om de aanvraag te honoreren;
b) de werkelijke kosten naar zijn oordeel niet in redelijke verhouding staan tot het te verkrijgen resultaat;
c) de werkelijke kosten minder bedragen dan € 2.500,-;
d) de aanvraag bij hem wordt ingediend ná het treffen van de duurzaamheidsmaatregelen;
e) naar zijn oordeel gegronde redenen bestaan aan te nemen dan wel vastgesteld wordt, dat niet aan de voorwaarden en bepalingen van deze verordening wordt of zal worden voldaan.

Artikel 9 Voordracht
Het college besluit aanvrager bij SVn voor een Duurzaamheidslening voor te dragen indien uit de bij de aanvraag ingediende bescheiden blijkt dat met het treffen van de duurzaamheidsmaatregelen aantoonbaar wordt bijgedragen aan een of meer van de hiernavolgende doelen:

- een beperking van de energievraag, dan wel een vermindering van CO2 uitstoot;
- het verhogen van het aandeel duurzame energiebronnen in de energievoorziening van de woning.

Artikel 10 Toekenning

1. De toewijzing van een Duurzaamheidslening geschiedt onder voorbehoud van een positieve krediettoets van SVn.
2. SVn verstrekt en beheert een toegewezen Duurzaamheidslening.

Artikel 11 Voorwaarden SVn
Op een Duurzaamheidslening zijn van toepassing: 'Algemene bepalingen voor geldleningen', 'Productspecificaties Duurzaamheidslening', 'Procedures Duurzaamheidslening', 'Uitvoeringsregels Duurzaamheidslening', 'Productspecificaties Bouwkrediet' en 'Toelichting op een SVn Financieringsplan', zoals die op het moment van toewijzing zijn opgenomen in de dan geldende SVn Informatiemap, die deel uitmaakt van de Deelnemingsovereenkomst tussen gemeente Teylingen en SVn.

Artikel 12 Kenmerken Duurzaamheidslening

1. De hoofdsom van de door het college toegewezen Duurzaamheidslening is in beginsel gelijk aan het bedrag van de door het college aanvaarde werkelijke kosten.
2. In afwijking van het eerste lid bedraagt de hoofdsom van de Duurzaamheidslening niet minder dan € 2.500,- en niet meer dan € 10.000 (inclusief BTW);
3. Van de lening wordt een onderhandse akte opgemaakt.

Artikel 13 Bouwkrediet
Een Duurzaamheidslening komt via een bouwkrediet van SVn tot uitbetaling op basis van facturen, die verband houden met toegekende werkelijke kosten.

Artikel 14 Nadere regels
Het college kan voor de uitvoering van deze verordening nadere regels vaststellen.

Artikel 15 Hardheidsclausule
Indien vanwege bijzondere omstandigheden een strikte toepassing van deze verordening naar het oordeel van het college zou leiden tot een onredelijke beslissing, kan het college afwijken van het bepaalde in deze verordening.

Artikel 16 Inwerkingtreding
Deze verordening treedt in werking met ingang van 1 juni 2014.

Artikel 17 Citeertitel
Deze verordening wordt aangehaald als 'Verordening Duurzaamheidsleningen Teylingen'.

Aldus vastgesteld te Teylingen op 13 maart 2014

gemeente TEYLINGEN

VOORSTEL

OPSCHRIFT

Vergadering van maart 2014

Besluit nummer: 2014_Raad_00029

Onderwerp:
Evaluatie beleid duurzaamheid 2010-2014 - Besluitvormend

Beknopte samenvatting:
De raad stelt de evaluatie van het beleid duurzaamheid in de raadsperiode 2010 - 2014 vast en stelt aanbevelingen vast voor de volgende raadperiode.

Bestemd voor:
- Commissie Ruimte

DE GEMEENTERAAD

AANHEF

Bijgevoegde bijlage(n):
- Overzicht uitvoeringsprogramma Duurzaamheidsagenda

MOTIVERING

Aanleiding en context:
In het collegeprogramma zowel als het raadsprogramma voor de periode 2010 - 2014 werd duurzaamheid tot een van de vier speerpunten van beleid benoemd. In september 2011 stelde de raad de Duurzaamheidsagenda 2011-2014 en het bijbehorend uitvoeringsprogramma vast. Aan het eind van deze periode is het goed om te bezien wat er van de voornemens in deze beide documenten is gerealiseerd, wat de leerpunten zijn en welke aanbevelingen op grond daarvan kunnen worden geformuleerd voor de raadsperiode 2014 - 2018.

Beoogd resultaat:
Aanbevelingen voor het beleid op het gebied van duurzaamheid in de raadsperiode 2014 - 2018.

Argumentatie:
1.1. Het uitvoeringsprogramma bij de Duurzaamheidsagenda 2011-2014 noemt de concrete acties waarmee het beleid op het gebied van duurzaamheid gestalte moet krijgen

In het uitvoeringsprogramma bij de Duurzaamheidsagenda (gemeentelijk deel) werden vele activiteiten benoemd. De middelen en capaciteit die nodig waren om ze uit te voeren, varieerden van een enkelvoudig collegebesluit tot een meerjarige projectcoördinatie. Het overzicht van de realisatie per 1 januari 2014 geeft een beeld van wat er in deze raadsperiode is gerealiseerd. Om vast te stellen wat de positieve punten en wat de leerpunten van deze raadsperiode zijn, dient de raad daarom kennis te nemen van dit overzicht.

1.2. Het overzicht per 1 januari 2014 van het uitvoeringsprogramma van de Duurzaamheidsagenda geeft geen volledig beeld

Er is in de afgelopen raadsperiode meer gebeurd op het gebied van duurzaamheid dan wat er in het uitvoeringsprogramma bij de Duurzaamheidsagenda werd vermeld. Aan het overzicht is daarom een toelichting 'overige initiatieven en activiteiten' toegevoegd. Ook die toelichting dient te worden betrokken bij de evaluatie van het beleid op het gebied van duurzaamheid van 2010 tot 2014.

2.1. Zo laat Teylingen duurzaamheid hoog op de agenda staan

Teylingen is een gemeente van ruim 36.000 inwoners. We willen weliswaar tot de koplopers op het gebied van duurzaamheid behoren, maar op de schaal van een betrekkelijk kleine gemeente kunnen we dat niet in alle opzichten realiseren. We moeten daarom keuzes maken en maximaal gebruik maken van de kansen die we zien. Eventueel moeten we daarin opportunistisch handelen. Dat hebben we in de afgelopen raadsperiode gedaan met bij voorbeeld het project 'Verduurzamen bestaande woningen' en dat zullen we blijven doen bij het ondersteunen en stiumuleren van initiatieven van bedrijven en burgers.

Een belangrijk doel in de afgelopen raadsperiode was, dat de effecten voor duurzaamheid worden meegewogen bij alle besluitvorming over beleid en bij de uitvoering van beleid door college en ambtelijke organisatie. Dit doel is niet (volledig) gerealiseerd. Alleen met continue en intensieve aandacht voor duurzaamheid en een grote inzet kan dat integrale beleid tot stand komen. Ondanks dat hebben projectuitvoerders meerdere malen de mogelijkheden om de uitvoering te 'verduurzamen' op eigen initiatief maximaal benut. Dat verschijnsel is echter meer incidenteel dan structureel. Het volgende coalitieakkoord zal, om het meer structureel en integraal te maken, een mooi en stevig fundament kunnen vormen. Ook het zijn van Millenniumgemeente waarborgt een deel van de duurzaamheidsambities. We stellen uw raad daarom voor aan te bevelen, dat in de volgende raadsperiode die maximale aandacht en inzet voor duurzaamheid gecontinueerd wordt en te overwegen dit een belangrijke plaats te geven in de de ´Bollen4´samenwerking. Impliciet leidt dat tot de aanbeveling om ook na 1 januari 2015 (tot die datum is de capaciteit nu geborgd) ambtelijke capaciteit daartoe vrij te maken.

Participatie niveau:
Adviseur (inspraak)

Duiding participatie niveau:
De Adviesgroep Duurzaamheid die in 2011 werd geïnstalleerd, heeft het beleid op het gebied van duurzaamheid sindsdien gevolgd en erover geadviseerd en zal aan de raadsfracties een reactie op deze evaluatie zenden.

Op voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Beslist het volgende:

VOORSTEL

Besluitpunt 1:
Kennis te nemen van het overzicht per 1 januari 2014 van de realisatie van het uitvoeringsprogramma (gemeentelijk deel) bij de Duurzaamheidsagenda 2011-2014 en de toelichting op overige activiteiten.

Besluitpunt 2:
Aan te bevelen aan de nieuwe raad dat in de raadsperiode 2014 - 2018 duurzaamheid opnieuw tot speerpunt van het beleid wordt gemaakt en alle aspecten van duurzaamheid ("People, Planet, Profit/Prosperity") integraal in de afwegingen voor de besluitvorming op alle beleidsterreinen worden opgenomen.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Ruimte — Ruimtelijke Ontwikkeling

Financiële consequenties:
Er zijn geen financiële consequenties van dit besluit

STEMMING

Ontwerpbesluit door de gemeenteraad in vergadering van 13 maart 2014

BIJLAGE DIE INTEGRAAL DEEL UITMAAKT VAN HET BESLUIT

- Overzicht uitvoeringsprogramma Duurzaamheidsagenda

Aldus besloten in de raad van 13 maart 2014

de raad van de gemeente Teylingen,

de griffier, de voorzitter,

R. van Dijk Anne Lize E.C. van der Stoel

Behoort bij besluit van de
Raad van de gemeente Teylingen,

dd. 13 maart 2014

nr. 2014_Raad_00029

Mij bekend,
De griffier van Teylingen

DUURZAAMHEIDSAGENDA TEYLINGEN

2011-2014

Uitvoeringsprogramma

Overzicht Realisatie

gemeente
TEYLINGEN

Omschrijving	Stand van zaken 1 november 2013	Opmerkingen
Jaarlijks schrijven we een wedstrijd uit voor het bedrijf (of een groep bewoners van een straat of wijk) dat het meest duurzaam opereert; de duurzaamheidprijs.	Ingepast in Duurzaamheidsprijs Bollenstreek. Eerste prijsuitreiking was 14 juni 2013, tweede in maart 2014	Samenwerking met Hillegom, Noordwijkerhout, Lisse en Noordwijk.
Alle nieuwbouwprojecten worden zo veel mogelijk duurzaam ontwikkeld, bij voorkeur energieneutraal en mogelijk energieleverend. We realiseren het maximaal haalbare bij de actuele stand van de techniek en doen dat meetbaar . Waar we zelf initiatiefnemer zijn, zetten we hier op in. Waar private partijen initiatiefnemer zijn, nodigen we deze uit om hierin mee te gaan en ondersteunen hen daarbij maximaal. Bij gefaseerde ontwikkeling zal voor ieder fase opnieuw worden beschouwd of er aanvullende duurzaamheid kansen kunnen worden gerealiseerd. Voorbeeldprojecten: Engelse Tuin; Hooghkamer; omgeving NS-stations Voorhout en Sassenheim; Langeveld.	Conform plan uitgevoerd, alle projecten nog lopend. Duurzaam bouwen wordt in anterieure overeenkomsten opgenomen.	Nieuwbouwprojecten verkeren in eerste uitvoeringsfase (Hooghkamer) of planfase (Langeveld, Narcissenlaan/Parklaan).
Teylingen is één van de twee “pilotgemeenten” voor het programma “Kwaliteitsimpuls Ruimte en Milieu” van de provincie Zuid-Holland. In die pilot wordt de meest effectieve manier gezocht om duurzaamheid in de structuurvisie te verankeren.	Programma uitgevoerd. Ook een plan MER is uitgevoerd. Structuurvisie begin 2014 ter visie.	In het kader van de “Kwaliteitsimpuls Ruimte en Milieu” is een case study Teylingen gemaakt.
Duurzame gemeentegebouwen: - bij de herinrichting van het gemeentekantoor in Sassenheim en het bestuurcentrum in Voorhout is duurzaamheid - specifiek energiezuinigheid - een speciaal aandachtspunt; de mogelijkheid wordt onderzocht om op de luifel boven de ingang van het gemeentekantoor zonnepanelen te plaatsen; - we maken gebruik van een duurzame (energiezuinig) meerjaren onderhoudsplanning en streven ernaar om daarmee voor alle gemeentelijke gebouwen in 2020 het energielabel A te verwerven; - bij de geplande aanpassingen aan de Gemeentewerf is de ambitie een energieneutraal gebouw	Verbouwingen bestuurscentrum en gemeentewinkel voltooid, maar minder ingrijpend dan oorspronkelijk gepland. Op het bestuurscentrum en het gemeentekantoor zijn in 2013 zonnepanelen geplaatst. Datzelfde is voor 2014 gepland op de gemeentewerf Of de nieuwe milieustraat energieneutraal kan worden is onzeker, maar de verduurzaming t.o.v. de bestaande milieustraat is evident.	Oorspronkelijke ambities gemeentewinkel en bestuurscentrum zijn niet gerealiseerd. Energielabel A lijkt voor 2020 niet haalbaar. Verdere besluitvorming in het kader van huisvesting van de gemeente op één locatie.

Duurzame scholen We voeren overleg met de schoolbesturen over energiebesparing in schoolgebouwen en nemen daarbij het educatieve element nadrukkelijk mee.	De Starbaan loopt duidelijk voorop. Nieuwbouw Andreasschool met ambitie energieneutraal. In december 2013 heeft het college besloten gemeentegarantie te verlenen op kredieten voor schoolbesturen (Openbaar Basisonderwijs en Sophiastichting) om zonnepanelen op al hun schoolgebouwen te installeren.	Educatie is in het duurzaamheidsbeleid nog niet voldoende uit de verf gekomen. Er ligt een plan voor zonnepanelen op scholen. In het project voor zonnepanelen op scholen (uitvoering in 2014) wordt educatie nadrukkelijk meegenomen.
Duurzame bouwprojecten De gemeente hanteert hoge ambities op het gebied van duurzaamheid, waar we zelf initiatiefnemer voor nieuw- en verbouw zijn. Voorbeeld: het 'Kloppend Hart van Warmond'.	Zit in procedure, ambities op het gebied van duurzaamheid in plannen opgenomen, GPR gebouw 7 is en wordt opgenomen in anterieure overeenkomsten (voorbeeld; plan Beukenhof Sassenheim)	Ambities bij 'Kloppend Hart' lijken haalbaar, de exacte uitvoering is nog niet bekend, adviestrajecten (installatieadvies) lopen nog.
Duurzame glastuinbouw Bij de bouw van kassen in Trappenberg-Kloosterschuur, wordt ingezet op 'energie uit de kas'.	Bestemmingsplanprocedure is nog niet gestart.	Ambities maken deel uit van het bestuursakkoord.
Duurzame verenigingen Met besturen van de (sport-)verenigingen worden afspraken gemaakt over duurzaam beheer van de verenigingsgebouwen.	Nog geen gerichte actie van de zijde van de gemeente op ondernomen. Verenigingen hebben zelf (in verschillende mate) duurzame ambities t.a.v. hun energieverbruik. *	De capaciteit ontbreekt om op dit punt gericht en projectmatig actie te ondernemen.
Duurzame bedrijven Met een (groep) bedrijven op één terrein (b.v. het Greenibterrein) starten we een verduurzamingstraject bedrijventerreinen	Het project op het Greenibterrein is vertraagd. Inmiddels op vijf bedrijventerreinen een mobiliteitsscan uitgevoerd. Rapportage volgt januari 2014.	Aangevraagde subsidie Greenib is niet toegewezen. Het bedrijf Greenib gaat wel door met verduurzamen van de eigen gebouwen.
Duurzame groene en natte ruimte We voeren een onderzoek uit naar de mogelijkheid voor warmte- en koudeopslag in 't Joppe.	Onderzoek niet gestart.	Onderzoek zal zeer kostbaar zijn. Heroverwegen.
Natuurontwikkeling in combinatie met recreatiemogelijkheden zijn voor ons belangrijk. Dat komt bijvoorbeeld tot uitdrukking in de projecten: Natuur- en landschapspark de Roode Molenpolder; duurzaam recreatie eiland Koudenhoorn; verbetering rond de Kaag (boten van sloot naar jachthaven en een fietspad langs de Kaag) en "Groen in de Leidsche Ommelanden".	Genoemde projecten zijn afgerond (Koudenhoorn, Boerenjachthaven), of zitten in de planfase (Roode Molenpolder). In alle gevallen: hoog ambitieniveau duurzaamheid, in afgeronde projecten ook gerealiseerd.	

We continueren het gescheiden ophalen en duurzaam verwerken van ons afval, waaronder het laten vergisten van ons GFT afval (straks ook agrarisch afval) en de gescheiden plastic inzameling.	Ontwikkeling loopt op schema. Na de verbouwing van de milieustraat in Voorhout is verdere afvalscheiding mogelijk.	Steeds meer agrarische bedrijven leveren hun afval aan voor vergisting, zonder betrokkenheid van de gemeente. Vanaf 2014 wordt het huishoudelijk gft afval uit Warmond en Sassenheim ook vergist (in Voorhout gebeurt dan nu al).
Bij groot rioolonderhoud wordt ca. 50% afgekoppeld om het hemelwater te scheiden, bij uitbreiding van het rioolsysteem wordt direct een gescheiden stelsel gerealiseerd.	Ontwikkeling loopt op schema, conform meerjaren onderhoudsplan riolering.	
Samen met het Hoogheemraadschap van Rijnland (HHR) maken we een uitvoeringsplan om kansen te benutten op het gebied van energiebesparing en het opwekken van duurzame energie uit rioolslib. Tegelijkertijd overleggen we met het HHR over de verder verduurzaming van ons baggerprogramma.	HHR heeft in de afgelopen drie jaar het ambitieniveau op het gebied van duurzaamheid enorm opgeschroefd. Was geen overleg met Teylingen voor nodig.	
We gaan door met het uitvoeren van het Groenverbeterplan en verschuiven daarmee het accent van esthetische criteria naar ecologische criteria. We proberen het verblijf van dieren in het openbaar groen te bevorderen door het plaatsen van dierenverblijven (b.v. nestkasten).	In groenbeheer diverse duurzame maatregelen doorgevoerd, andere zitten in de planning of in onderzoek (niet chemische onkruidbestrijding).	Er loopt – op initiatief van de Adviesgroep Duurzaamheid – een onderzoek naar alternatieven voor het gebruik van het onkruidbestrijdingsmiddel Round Up.
Voor woon-werkverkeer en dienstreizen stimuleert de gemeente zijn medewerkers om meer gebruik te maken van openbaar vervoer, fietsverkeer en (elektrische) dienstfietsen	Gemeente betaalt volledige kosten woonwerkverkeer indien met openbaar vervoer wordt gereisd. Elektrische auto aangeschaft en twee elektrische laadpalen geplaatst. *	
Particulieren (ook de woningcorporaties) worden gestimuleerd om energiebesparende maatregelen te treffen. Aanvullend op de campagnes uit het regionale klimaatprogramma zal onze duurzaamheidcoördinator in samenwerking met de Milieudienst aanvullende acties initiëren. Met de woningcorporatie worden hier prestatieafspraken gemaakt. En er wordt een onderzoek uitgevoerd naar effectieve financieringsvormen in dit kader. Zo mogelijk wordt in Teylingen een ‘Buurt Energie Maatschappij’ opgericht.	Duurzame ambities zijn in prestatieafspraken vastgelegd. Aanvullende acties vooral op projectniveau uitgevoerd (Kagerbuurt). Vooruitgang heeft een actie zonnepanelen voor de huurders gestart. Voorstel duurzaamheidsleningen in 2014 naar de raad. *	Project Kagerbuurt is nadrukkelijk bedoeld als pilot. ‘Uitrol’ over de rest van de gemeente start in 2014, afhankelijk van respons van bewoners. In de Kagerbuurt is besloten niet over te gaan tot het oprichten van een collectief met rechtspersoonlijkheid.
We voeren de FSC convenant uit en gebruiken zo veel mogelijk FSC papier en hout.	Op schema, met een plus (Cradle to Cradle) op toiletpapier en handdoekjes.	
We voeren het actieprogramma Teylingen Millenniumgemeente (2008-2012) uit. Daarnaast wordt Teylingen Fair Trade gemeente.	Op schema. Aanvraag Fair Trade certificaat in voorbereiding (voorzien eerste kwartaal 2014). *	
We leggen een zogenoemde WNF en een UNICEF speelplaats aan.	Uitgevoerd in 2011.	

Uiterlijk 2015 kopen we 100% duurzaam in, alle stroom en gas is groen.	Op schema.	
De gemeente heeft voor 0,5 fte een coördinator duurzaamheid aangesteld.	Uitgevoerd.	
Teylingen krijgt een “Platform Duurzaamheid’ (of een Klankbordgroep), die als adviseur van het college van B&W optreedt.	Uitgevoerd onder de naam Adviesgroep Duurzaamheid.	
Toekomstige beleidsdocumenten zullen een paragraaf over duurzaamheid bevatten.	In oktober 2013 een raadsbesluit ter zake. Nog niet uitgevoerd.	
Alle collegeadviezen en raadsvoorstellen krijgen standaard een paragraaf ‘Duurzaamheid’.	Idem	
Op scholen wordt door de gemeente voorlichting verzorgd over ons duurzaamheid beleid (milieu- en klimaatbeleid)	Nog niet uitgevoerd., maakt wel deel uit van een plan voor zonnepanelen op scholen	Onvoldoende capaciteit.
Gemeentelijk Verkeer- en vervoerplan Teylingen 2010-2010, realisatie van het Uitvoeringsprogramma, eventueel aanscherping van de ambities op het gebied van duurzaamheid.	Uitgevoerd.	Binnen een paar jaar zal alle openbare verlichting bestaan uit LED verlichting.
Bij de aanschaf van nieuwe voertuigen voor ons gemeentelijke wagenpark kiezen we voor schone en zuinige motoren.	Uitgevoerd. Elektrische auto in 2013 aangeschaft, laadpunten geplaatst bij bestuurscentrum en gemeentewinkel.	
De gemeente stimuleert het gebruik van deelauto’s er worden parkeerplaatsen ter beschikking gesteld aan exploitanten vooral in de gebieden met veel parkeerdruk. Op termijn (afhankelijk van technische ontwikkelingen) wordt geprobeerd elektrische auto’s als buurtauto in te zetten en laadpunten op de ter beschikking gestelde parkeerplaatsen geplaatst.	Er staan vier deelauto’s in Teylingen. (Nog) geen concrete actie op ondernomen.	Informatie voor belangstellenden is op de site van de gemeente beschikbaar, folders staan in de rekken in Sassenheim en Voorhout.
Deelname aan CROS en BRS. Maandelijks vindt een bestuurlijk vooroverleg plaats waar de agenda’s van de CROS en BRS worden voor besproken. De gemeenteraden worden geïnformeerd. Deelname aan de ambtelijke vergaderingen van de BRS.	Uitgevoerd	
Specifiek:In onze gemeente wordt Duurzaam gebouwd, hiervoor gebruiken we het software instrument GPR dat vast onderdeel wordt van het bouwproces bij : ontwerp, toetsing en handhaving. Als de gemeente opdrachtgever is voor een bouwproject (kantoren of school) is ons doel een GPR-score van 8.0. Voor woningcorporaties, projectontwikkelaars, architecten en aannemers zijn de richtlijnen voor duurzaam bouwen niet verplicht. De gemeente stimuleert deze	Uitgevoerd. GPR 7 is vast onderdeel van anterieure overeenkomsten en wordt bij projecten uitgevoerd.	Voorbeeld: Plan Beukenhof Sassenheim.

partijen echter wel om aan de richtlijnen te voldoen door het gratis beschikbaar stellen van de GPR-Gebouw wanneer een GPR-score 7 minimaal het doel is. Gemaakte afspraken worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst, waarmee de afspraken handhaafbaar worden gemaakt. **Meetbaar**: door het gebruik van het GPR software instrument van toetsing tot handhaving zijn onze ambities meetbaar.		
Specifiek: Vergroenen ICT: in navolging van onderzoek in 2010 zal er een plan worden opgesteld om de ICT hardware van de gemeentelijke organisatie energiezuiniger te maken. **Meetbaar**: uitvoeringsplan.	Wordt aan gewerkt.	
Tegelijkertijd met het vaststellen van deze Duurzaamheidsagenda stellen we de Holland Rijnland EV-visie (Omgevingsvisie) vast. Deze visie is reeds geaccordeerd door het bestuur van Holland Rijnland waarin we vertegenwoordigd zijn, maar is niet vastgesteld door ons eigen bestuur. In 2011 wordt besloten of we lokale invulling gaan gegeven aan de Omgevingsvisie .	Daar waar opportuun wordt de omgevingsvisie Holland-Rijnland lokaal toegepast.	

* Bij onderdelen die gemerkt zijn met een * treft u op de volgende pagina een korte toelichting aan.

Toelichting

1. Toelichting bij onderdelen van het uitvoeringsprogramma

1.1. Duurzame verenigingen
Stiwa, de beheerder van alle binnensportaccomodaties in Teylingen, heeft de laatste jaren een groot aantal energiebesparende maatregelen genomen en gaat daar ook in de komende jaren mee door.

1.2. Laadpalen bij gemeentegebouwen
De laadpalen bij het bestuurscentrum in Voorhout en de gemeentewinkel in Sassenheim zijn geplaatst door en op kosten van de Stichting E-laad.nl. (Zie toelichting onder punt 2.3.) De laadpaal die inmiddels bij de gemeentewerf in Voorhout staat is het gevolg van de aanvraag van een bewoner in de buurt, die voor de plaatsing direct voor de eigen woning onvoldoende steun van omwonenden kreeg.

1.3. Duurzaamheidsleningen
In de raad werd het initiatiefvoorstel van Trilokaal overgenomen, om een fonds voor duurzaamheidsleningen in te stellen. Gekoppeld aan de rapportage over de pilot 'Verduurzamen bestaande woningen' in de Kagerbuurt, wordt in de vergadering van de raad in maart 2014 een desbetreffend voorstel voorgelegd.

1.4. Fair Trade
Op initiatief van het Platform Teylingen Millenniumgemeente werd een werkgroep Fair Trade ingesteld, die de aanvraag van het certificaat Fair Trade gemeente voorbereidt. Zo'n ambtelijke ondersteunde werkgroep is een eis voor het verkrijgen van het certificaat. Er wordt nog gewerkt aan het voldoen aan een paar eisen, met name die van een zeker aantal horecabedrijven dat Fair Trade producten op het menu heeft staan. Als ook aan die eisen is voldaan, zal het certificaat worden aangevraagd.

2. Overige initiatieven en activiteiten

Het uitvoeringsprogramma van de Duurzaamheidsagenda geeft geen volledig beeld van alle initiatieven en activiteiten die in de periode 2010-2014 in verband met duurzaamheid hebben plaatsgevonden. Hieronder worden de belangrijkste van de overige activiteiten vermeld.

2.1. Project 'Pilot Verduurzamen bestaande woningen'
In de raadsvergadering van januari 2014 is de rapportage over het project behandeld. Het project oversteeg de verschillende items in de Duurzaamheidsagenda.

2.2. Initiatiefvoorstel Trilokaal voor duurzaamheidsleningen
Tegelijk met de besluitvorming over het project in de Kagerbuurt in Sassenheim, besloot de raad het initiatiefvoorstel van Trilokaal in zoverre over te nemen, dat aan het college werd verzocht om de mogelijkheden te onderzoeken voor het instellen van een fonds voor duurzaamheidsleningen. Dat besluit werd bevestigd in het raadsbesluit over de rapportage van het project in de Kagerbuurt. In dezelfde vergadering als waarin deze evaluatie voorligt (13 maart 2014), wordt ook een raadsvoorstel van die strekking behandeld.

2.3. Elektrisch vervoer
In 2011 werden in Teylingen zes elektrische laadpalen (met twee laadpunten) geplaatst door de Stichting E-laad.nl, de meeste op aanvraag van particulieren. Deze stichting van de gezamenlijke netbeheerders had het doel om de 'kip-ei-situatie' te doorbreken. Door een gebrek aan mogelijkheden om op te laden schaften maar weinig mensen een elektrische of plug-in hybride auto aan. Daardoor was er nauwelijks een markt voor elektrische laadpunten.

De ontwikkelingen gingen vervolgens zo snel, dat dit doel van E-laad veel sneller werd bereikt dan voorzien. De stichting stopte in 2012 met het in behandeling nemen van nieuwe aanvragen. Teylingen heeft daarop een beleid vastgesteld (notitie op St(r)oom, die in de zomer van 2013 aan de raad werd gezonden), waarmee wel in een beleid van facilitering en stimulering, maar niet in een subsidiebeleid werd voorzien. Aan het eind van 2013 kunnen we door het grote aantal aanvragen voor nieuwe laadpunten vaststellen, dat in 2014 al weer nieuw beleid moet worden vastgesteld, bij voorkeur in samenwerking met andere gemeenten. Aan de raad die na de verkiezingen in maart 2014 aantreedt, zal daartoe een voorstel worden voorgelegd.

2.4. Windenergie

Teylingen heeft er in de afgelopen raadsperiode voor gekozen terughoudend te zijn met eigen beleid op het gebied van windenergie, maar vooral aan te sluiten bij het beleid van de provincie. Tussen de provincie en Teylingen ontstond in dat kader discussie over de in het provinciale beleid opgenomen zoeklocatie voor windturbines langs de A44, tussen Hotel Sassenheim en het Oegstgeesterkanaal. Dit gebied ligt grotendeels in de Elsgeesterpolder, die is gekwalificeerd als waardevol voor de natuur, weidevogels en de openheid van het landschap. Parallel aan deze discussie maakte AkzoNobel het voornemen bekend, om op het eigen terrein, nagenoeg grenzend aan de Elsgeesterpolder, windturbines te plaatsen. Over dat voornemen is in de Commissie Ruimte naar aanleiding van een presentatie van AkzoNobel gediscussieerd, maar de raad zal pas een standpunt innemen als de aanvraag of het principeverzoek van AkzoNobel is ontvangen. Dat is op 1 januari 2014 nog niet het geval. Een interne ‘quick scan’ van de gemeente naar mogelijke andere locaties voor grote windturbines leverde geen nieuwe zoeklocaties op. In de polders rond de Kagerplassen zou de impact op het landschap onaanvaardbaar zijn, in de Roodemolenpolder staan hoogspanningsmasten en over het bollengebied zijn afspraken in Greenport verband gemaakt, die niet te verenigen zijn met de plaatsing van windturbines.

2.5. Burgerinitiatief kinderarbeid vrij inkopen

Aan het begin van 2013 diende het Platform Millenniumgemeente Teylingen een initiatiefvoorstel in, om in het inkoop en aanbestedingsbeleid te borgen dat Teylingen geen producten zal aanschaffen, die met kinderarbeid zijn geproduceerd. De raad nam het voorstel unaniem over. De tekst van de Nota Inkopen en Aanbesteden is inmiddels enigszins aangescherpt. Een verdere aanscherping van de nota en van de instructie aan inkopers zal plaatsvinden als de betreffende handreiking van de Stichting Hivos beschikbaar is. Eind 2013 wordt daar door Hivos nog aan gewerkt.

2.6. Deelname aan activiteiten van externe (landelijke) organisaties

De Energiesprong / Lokaal alle lichten op groen

Het project ‘Verduurzamen bestaande woningen’ in de Kagerbuurt in Sassenheim begon met een inschrijving voor het deelproject De Energiesprong. Zes Gemeenten die een plan indienden om tenminste twintig bestaande woningen energieneutraal te maken, konden daarin worden ondersteund met een subsidie op proceskosten van maximaal € 250.000. Teylingen schreef in, maar werd niet geselecteerd. Teylingen besloot op eigen kracht door te gaan en intussen de ontwikkelingen in het project ‘Lokaal alle lichten op groen’ waar de Energiesprong onderdeel van was (en is), te blijven volgen. De informatie die daaruit verkregen werd, is mede gebruikt voor het project in de Kagerbuurt.

Project Groene Voetstappen

Eenmaal per jaar, tijdens de Europese week van de mobiliteit, organiseert de gelijknamige stichting het project Groene Voetstappen op basisscholen in Nederland, in aansluiting op zusterorganisaties in andere Europese landen. Kinderen kunnen groene voetstappen voor hun school verdienen door in deze week lopend of fietsend naar school te gaan. Voor

scholen met heel veel groene voetstappen zijn prijzen te verdienen. Enkele scholen in Teylingen hebben vanaf 2011 aan het project deelgenomen. Een van beide betrokken wethouders (onderwijs en duurzaamheid) heeft op één van die scholen ieder jaar de aftrap of de afsluiting verzorgd.

Warme Truiendag
Eenmaal per jaar (in februari) worden gemeenten opgeroepen om in hun gebouwen (daar behoren ook de scholen toe) de verwarming een paar graden lager te zetten en alle gebruikers van die gebouwen (dus ook de schoolkinderen) aan te sporen om die dag warm gekleed naar het werk of naar school te gaan. Teylingen heeft met enkele scholen en met de eigen gebouwen een aantal jaren aan dit project deelgenomen. Vanaf 2013 is dat niet meer het geval geweest. De symboolwaarde van het project was hoog, er kwamen klachten van zowel ouders van kinderen als van medewerkers van de gemeente en over het algemeen was ook landelijk de belangstelling tanende.

De Nacht van de Nacht
Op de avond voorafgaan aan het einde van de zomertijd (laatste zondag van oktober) wordt in Nederland de Nacht van de Nacht georganiseerd. Overheden, bedrijven en particulieren worden opgeroepen op die avond zoveel mogelijk verlichting uit te schakelen, zodat bewoners kunnen ervaren hoe het is, als het echt donker is en gestimuleerd worden om geen overbodige verlichting te laten branden. Teylingen heeft eenmaal (in 2012) deelgenomen. Omdat er strijdigheid ontstond met sociale veiligheid, omdat het in Teylingen door het omgevingslicht (van Schiphol en kassen) onmogelijk is om echte duisternis te ervaren en vanwege het hoge symboolgehalte, is daarna besloten om niet meer deel te nemen.

Initiatiefvoorstel D66 over watertappunten 'Join the Pipe'
Begin 2013 diende D66 een raadsvoorstel in om in Teylingen enkele watertappunten van 'Join the Pipe' te plaatsen. Deze organisatie doneert voor ieder in Nederland geplaatst tappunt een bedrag ten behoeve van schone watervoorziening in derde wereldlanden. In november 2013 werd het eerste tappunt in gebruik genomen aan de Hoofdstraat in Sassenheim, op de plek waar op donderdag de markt plaats vindt. Eind 2013 en begin 2014 worden nog watertappunten geplaatst op het plein bij de Bartholomeuskerk (naast de vijver) in Voorhout en op de Gemeentehaven in Warmond.

2.7. Bijdrage/deelname aan programma's Holland-Rijnland en Omgevingsdienst West Holland

Klimaatprogramma
Teylingen besloot al in de vorige raadsperiode deel te nemen aan het Klimaatprogramma onder de coördinatie van de toenmalige Milieudienst West Holland, nu de Omgevingsdienst West Holland. Dit programma liep eind 2012 af en er werd in de regio geen overeenstemming bereikt over de voortzetting ervan en evenmin over het instellen van een Regionaal Klimaatfonds. Er is eind 2013 dus geen sprake meer van een regionaal klimaatbeleid. Teylingen weegt de gevolgen in de zin van CO2 uitstoot en klimaatverandering mee in de besluitvorming over gemeentelijke projecten en maatregelen. Waar dat relevant is, worden ook bedrijven en burgers gestimuleerd – uiteraard niet alleen door de gemeente – om de gevolgen voor het klimaat in hun afwegingen te betrekken. In 2014 zal aan de raad een voorstel worden voorgelegd om de CO2 prestatieladder op te nemen in het inkoop- en aanbestedingsbeleid.

Aanbesteding slimme meters
In samenwerking tussen de omgevingsdiensten in Holland-Rijnland en Midden Holland en de meeste gemeenten in die regio's is een aanbestedingstraject gestart voor de installatie van

zogenoemde slimme meters in alle gemeentelijke gebouwen, in de installaties van de openbare verlichting en in de rioolpompen. De aanbesteding zal naar verwachting in 2014 plaatsvinden. Slimme meters maken de effecten van maatregelen voor energiebesparing direct zichtbaar voor de beheerders van elektrische installaties en desgewenst ook voor het publiek. Ervaringscijfers geven aan, dat alleen al door de toenemende bewustwording van het energieverbruik, 10 tot 15 % op de energierekening wordt bespaard.
In de gemeentewinkel en het bestuurscentrum hangen sinds het najaar van 2013 displays, die de opbrengst van de geplaatste zonnepanelen continue zichtbaar maken. Dit apparaat is niet helemaal hetzelfde als een slimme meter, maar heeft wel hetzelfde effect.

De Milieubende
In 2012 namen drie basisscholen in Teylingen deel aan het project van “De Milieubende”, georganiseerd door de gelijknamige stichting en de Omgevingsdienst West Holland. Acteurs verzorgden in groep 7 van die scholen een voorstelling, waarna de kinderen werden uitgedaagd om slimme methoden van energiebesparing (thuis en op school) te bedenken. Het project werd door de deelnemende scholen en vooral de kinderen enorm gewaardeerd.

DUURZAAMHEIDSAGENDA TEYLINGEN

2011-2014

Uitvoeringsprogramma

Overzicht Realisatie

gemeente
TEYLINGEN

Omschrijving	Stand van zaken 1 november 2013	Opmerkingen
Jaarlijks schrijven we een wedstrijd uit voor het bedrijf (of een groep bewoners van een straat of wijk) dat het meest duurzaam opereert; de duurzaamheidprijs.	Ingepast in Duurzaamheidsprijs Bollenstreek. Eerste prijsuitreiking was 14 juni 2013, tweede in maart 2014	Samenwerking met Hillegom, Noordwijkerhout, Lisse en Noordwijk.
Alle nieuwbouwprojecten worden zo veel mogelijk duurzaam ontwikkeld, bij voorkeur energieneutraal en mogelijk energieleverend. We realiseren het maximaal haalbare bij de actuele stand van de techniek en doen dat meetbaar . Waar we zelf initiatiefnemer zijn, zetten we hier op in. Waar private partijen initiatiefnemer zijn, nodigen we deze uit om hierin mee te gaan en ondersteunen hen daarbij maximaal. Bij gefaseerde ontwikkeling zal voor ieder fase opnieuw worden beschouwd of er aanvullende duurzaamheid kansen kunnen worden gerealiseerd. Voorbeeldprojecten: Engelse Tuin; Hooghkamer; omgeving NS-stations Voorhout en Sassenheim; Langeveld.	Conform plan uitgevoerd, alle projecten nog lopend. Duurzaam bouwen wordt in anterieure overeenkomsten opgenomen.	Nieuwbouwprojecten verkeren in eerste uitvoeringsfase (Hooghkamer) of planfase (Langeveld, Narcissenlaan/Parklaan).
Teylingen is één van de twee “pilotgemeenten” voor het programma “Kwaliteitsimpuls Ruimte en Milieu” van de provincie Zuid-Holland. In die pilot wordt de meest effectieve manier gezocht om duurzaamheid in de structuurvisie te verankeren.	Programma uitgevoerd. Ook een plan MER is uitgevoerd. Structuurvisie begin 2014 ter visie.	In het kader van de “Kwaliteitsimpuls Ruimte en Milieu” is een case study Teylingen gemaakt.
Duurzame gemeentegebouwen: - bij de herinrichting van het gemeentekantoor in Sassenheim en het bestuurcentrum in Voorhout is duurzaamheid - specifiek energiezuinigheid - een speciaal aandachtspunt; de mogelijkheid wordt onderzocht om op de luifel boven de ingang van het gemeentekantoor zonnepanelen te plaatsen; - we maken gebruik van een duurzame (energiezuinig) meerjaren onderhoudsplanning en streven ernaar om daarmee voor alle gemeentelijke gebouwen in 2020 het energielabel A te verwerven; - bij de geplande aanpassingen aan de Gemeentewerf is de ambitie een energieneutraal gebouw	Verbouwingen bestuurscentrum en gemeentewinkel voltooid, maar minder ingrijpend dan oorspronkelijk gepland. Op het bestuurscentrum en het gemeentekantoor zijn in 2013 zonnepanelen geplaatst. Datzelfde is voor 2014 gepland op de gemeentewerf Of de nieuwe milieustraat energieneutraal kan worden is onzeker, maar de verduurzaming t.o.v. de bestaande milieustraat is evident.	Oorspronkelijke ambities gemeentewinkel en bestuurscentrum zijn niet gerealiseerd. Energielabel A lijkt voor 2020 niet haalbaar. Verdere besluitvorming in het kader van huisvesting van de gemeente op één locatie.

Duurzame scholen We voeren overleg met de schoolbesturen over energiebesparing in schoolgebouwen en nemen daarbij het educatieve element nadrukkelijk mee.	De Starbaan loopt duidelijk voorop. Nieuwbouw Andreasschool met ambitie energieneutraal. In december 2013 heeft het college besloten gemeentegarantie te verlenen op kredieten voor schoolbesturen (Openbaar Basisonderwijs en Sophiastichting) om zonnepanelen op al hun schoolgebouwen te installeren.	Educatie is in het duurzaamheidsbeleid nog niet voldoende uit de verf gekomen. Er ligt een plan voor zonnepanelen op scholen. In het project voor zonnepanelen op scholen (uitvoering in 2014) wordt educatie nadrukkelijk meegenomen.
Duurzame bouwprojecten De gemeente hanteert hoge ambities op het gebied van duurzaamheid, waar we zelf initiatiefnemer voor nieuw- en verbouw zijn. Voorbeeld: het 'Kloppend Hart van Warmond'.	Zit in procedure, ambities op het gebied van duurzaamheid in plannen opgenomen, GPR gebouw 7 is en wordt opgenomen in anterieure overeenkomsten (voorbeeld; plan Beukenhof Sassenheim)	Ambities bij 'Kloppend Hart' lijken haalbaar, de exacte uitvoering is nog niet bekend, adviestrajecten (installatieadvies) lopen nog.
Duurzame glastuinbouw Bij de bouw van kassen in Trappenberg-Kloosterschuur, wordt ingezet op 'energie uit de kas'.	Bestemmingsplanprocedure is nog niet gestart.	Ambities maken deel uit van het bestuursakkoord.
Duurzame verenigingen Met besturen van de (sport-)verenigingen worden afspraken gemaakt over duurzaam beheer van de verenigingsgebouwen.	Nog geen gerichte actie van de zijde van de gemeente op ondernomen. Verenigingen hebben zelf (in verschillende mate) duurzame ambities t.a.v. hun energieverbruik. *	De capaciteit ontbreekt om op dit punt gericht en projectmatig actie te ondernemen.
Duurzame bedrijven Met een (groep) bedrijven op één terrein (b.v. het Greenibterrein) starten we een verduurzamingstraject bedrijventerreinen	Het project op het Greenibterrein is vertraagd. Inmiddels op vijf bedrijventerreinen een mobiliteitsscan uitgevoerd. Rapportage volgt januari 2014.	Aangevraagde subsidie Greenib is niet toegewezen. Het bedrijf Greenib gaat wel door met verduurzamen van de eigen gebouwen.
Duurzame groene en natte ruimte We voeren een onderzoek uit naar de mogelijkheid voor warmte- en koudeopslag in 't Joppe.	Onderzoek niet gestart.	Onderzoek zal zeer kostbaar zijn. Heroverwegen.
Natuurontwikkeling in combinatie met recreatiemogelijkheden zijn voor ons belangrijk. Dat komt bijvoorbeeld tot uitdrukking in de projecten: Natuur- en landschapspark de Roode Molenpolder; duurzaam recreatie eiland Koudenhoorn; verbetering rond de Kaag (boten van sloot naar jachthaven en een fietspad langs de Kaag) en "Groen in de Leidsche Ommelanden".	Genoemde projecten zijn afgerond (Koudenhoorn, Boerenjachthaven), of zitten in de planfase (Roode Molenpolder). In alle gevallen: hoog ambitieniveau duurzaamheid, in afgeronde projecten ook gerealiseerd.	

We continueren het gescheiden ophalen en duurzaam verwerken van ons afval, waaronder het laten vergisten van ons GFT afval (straks ook agrarisch afval) en de gescheiden plastic inzameling.	Ontwikkeling loopt op schema. Na de verbouwing van de milieustraat in Voorhout is verdere afvalscheiding mogelijk.	Steeds meer agrarische bedrijven leveren hun afval aan voor vergisting, zonder betrokkenheid van de gemeente. Vanaf 2014 wordt het huishoudelijk gft afval uit Warmond en Sassenheim ook vergist (in Voorhout gebeurt dan nu al).
Bij groot rioolonderhoud wordt ca. 50% afgekoppeld om het hemelwater te scheiden, bij uitbreiding van het rioolsysteem wordt direct een gescheiden stelsel gerealiseerd.	Ontwikkeling loopt op schema, conform meerjaren onderhoudsplan riolering.	
Samen met het Hoogheemraadschap van Rijnland (HHR) maken we een uitvoeringsplan om kansen te benutten op het gebied van energiebesparing en het opwekken van duurzame energie uit rioolslib. Tegelijkertijd overleggen we met het HHR over de verder verduurzaming van ons baggerprogramma.	HHR heeft in de afgelopen drie jaar het ambitieniveau op het gebied van duurzaamheid enorm opgeschroefd. Was geen overleg met Teylingen voor nodig.	
We gaan door met het uitvoeren van het Groenverbeterplan en verschuiven daarmee het accent van esthetische criteria naar ecologische criteria. We proberen het verblijf van dieren in het openbaar groen te bevorderen door het plaatsen van dierenverblijven (b.v. nestkasten).	In groenbeheer diverse duurzame maatregelen doorgevoerd, andere zitten in de planning of in onderzoek (niet chemische onkruidbestrijding).	Er loopt – op initiatief van de Adviesgroep Duurzaamheid – een onderzoek naar alternatieven voor het gebruik van het onkruidbestrijdingsmiddel Round Up.
Voor woon-werkverkeer en dienstreizen stimuleert de gemeente zijn medewerkers om meer gebruik te maken van openbaar vervoer, fietsverkeer en (elektrische) dienstfietsen	Gemeente betaalt volledige kosten woonwerkverkeer indien met openbaar vervoer wordt gereisd. Elektrische auto aangeschaft en twee elektrische laadpalen geplaatst. *	
Particulieren (ook de woningcorporaties) worden gestimuleerd om energiebesparende maatregelen te treffen. Aanvullend op de campagnes uit het regionale klimaatprogramma zal onze duurzaamheidcoördinator in samenwerking met de Milieudienst aanvullende acties initiëren. Met de woningcorporatie worden hier prestatieafspraken gemaakt. En er wordt een onderzoek uitgevoerd naar effectieve financieringsvormen in dit kader. Zo mogelijk wordt in Teylingen een ‘Buurt Energie Maatschappij’ opgericht.	Duurzame ambities zijn in prestatieafspraken vastgelegd. Aanvullende acties vooral op projectniveau uitgevoerd (Kagerbuurt). Vooruitgang heeft een actie zonnepanelen voor de huurders gestart. Voorstel duurzaamheidsleningen in 2014 naar de raad. *	Project Kagerbuurt is nadrukkelijk bedoeld als pilot. ‘Uitrol’ over de rest van de gemeente start in 2014, afhankelijk van respons van bewoners. In de Kagerbuurt is besloten niet over te gaan tot het oprichten van een collectief met rechtspersoonlijkheid.
We voeren de FSC convenant uit en gebruiken zo veel mogelijk FSC papier en hout.	Op schema, met een plus (Cradle to Cradle) op toiletpapier en handdoekjes.	
We voeren het actieprogramma Teylingen Millenniumgemeente (2008-2012) uit. Daarnaast wordt Teylingen Fair Trade gemeente.	Op schema. Aanvraag Fair Trade certificaat in voorbereiding (voorzien eerste kwartaal 2014). *	
We leggen een zogenoemde WNF en een UNICEF speelplaats aan.	Uitgevoerd in 2011.	

Uiterlijk 2015 kopen we 100% duurzaam in, alle stroom en gas is groen.	Op schema.	
De gemeente heeft voor 0,5 fte een coördinator duurzaamheid aangesteld.	Uitgevoerd.	
Teylingen krijgt een “Platform Duurzaamheid’ (of een Klankbordgroep), die als adviseur van het college van B&W optreedt.	Uitgevoerd onder de naam Adviesgroep Duurzaamheid.	
Toekomstige beleidsdocumenten zullen een paragraaf over duurzaamheid bevatten.	In oktober 2013 een raadsbesluit ter zake. Nog niet uitgevoerd.	
Alle collegeadviezen en raadsvoorstellen krijgen standaard een paragraaf ‘Duurzaamheid’.	Idem	
Op scholen wordt door de gemeente voorlichting verzorgd over ons duurzaamheid beleid (milieu- en klimaatbeleid)	Nog niet uitgevoerd., maakt wel deel uit van een plan voor zonnepanelen op scholen	Onvoldoende capaciteit.
Gemeentelijk Verkeer- en vervoerplan Teylingen 2010-2010, realisatie van het Uitvoeringsprogramma, eventueel aanscherping van de ambities op het gebied van duurzaamheid.	Uitgevoerd.	Binnen een paar jaar zal alle openbare verlichting bestaan uit LED verlichting.
Bij de aanschaf van nieuwe voertuigen voor ons gemeentelijke wagenpark kiezen we voor schone en zuinige motoren.	Uitgevoerd. Elektrische auto in 2013 aangeschaft, laadpunten geplaatst bij bestuurscentrum en gemeentewinkel.	
De gemeente stimuleert het gebruik van deelauto’s er worden parkeerplaatsen ter beschikking gesteld aan exploitanten vooral in de gebieden met veel parkeerdruk. Op termijn (afhankelijk van technische ontwikkelingen) wordt geprobeerd elektrische auto’s als buurtauto in te zetten en laadpunten op de ter beschikking gestelde parkeerplaatsen geplaatst.	Er staan vier deelauto’s in Teylingen. (Nog) geen concrete actie op ondernomen.	Informatie voor belangstellenden is op de site van de gemeente beschikbaar, folders staan in de rekken in Sassenheim en Voorhout.
Deelname aan CROS en BRS. Maandelijks vindt een bestuurlijk vooroverleg plaats waar de agenda’s van de CROS en BRS worden voor besproken. De gemeenteraden worden geïnformeerd. Deelname aan de ambtelijke vergaderingen van de BRS.	Uitgevoerd	
Specifiek:In onze gemeente wordt Duurzaam gebouwd, hiervoor gebruiken we het software instrument GPR dat vast onderdeel wordt van het bouwproces bij : ontwerp, toetsing en handhaving. Als de gemeente opdrachtgever is voor een bouwproject (kantoren of school) is ons doel een GPR-score van 8.0. Voor woningcorporaties, projectontwikkelaars, architecten en aannemers zijn de richtlijnen voor duurzaam bouwen niet verplicht. De gemeente stimuleert deze	Uitgevoerd. GPR 7 is vast onderdeel van anterieure overeenkomsten en wordt bij projecten uitgevoerd.	Voorbeeld: Plan Beukenhof Sassenheim.

partijen echter wel om aan de richtlijnen te voldoen door het gratis beschikbaar stellen van de GPR-Gebouw wanneer een GPR-score 7 minimaal het doel is. Gemaakte afspraken worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst, waarmee de afspraken handhaafbaar worden gemaakt. **Meetbaar**: door het gebruik van het GPR software instrument van toetsing tot handhaving zijn onze ambities meetbaar.		
Specifiek: Vergroenen ICT: in navolging van onderzoek in 2010 zal er een plan worden opgesteld om de ICT hardware van de gemeentelijke organisatie energiezuiniger te maken. **Meetbaar**: uitvoeringsplan.	Wordt aan gewerkt.	
Tegelijkertijd met het vaststellen van deze Duurzaamheidsagenda stellen we de Holland Rijnland EV-visie (Omgevingsvisie) vast. Deze visie is reeds geaccordeerd door het bestuur van Holland Rijnland waarin we vertegenwoordigd zijn, maar is niet vastgesteld door ons eigen bestuur. In 2011 wordt besloten of we lokale invulling gaan gegeven aan de Omgevingsvisie .	Daar waar opportuun wordt de omgevingsvisie Holland-Rijnland lokaal toegepast.	

* Bij onderdelen die gemerkt zijn met een * treft u op de volgende pagina een korte toelichting aan.

Toelichting

1. Toelichting bij onderdelen van het uitvoeringsprogramma

1.1. Duurzame verenigingen
Stiwa, de beheerder van alle binnensportaccomodaties in Teylingen, heeft de laatste jaren een groot aantal energiebesparende maatregelen genomen en gaat daar ook in de komende jaren mee door.

1.2. Laadpalen bij gemeentegebouwen
De laadpalen bij het bestuurscentrum in Voorhout en de gemeentewinkel in Sassenheim zijn geplaatst door en op kosten van de Stichting E-laad.nl. (Zie toelichting onder punt 2.3.) De laadpaal die inmiddels bij de gemeentewerf in Voorhout staat is het gevolg van de aanvraag van een bewoner in de buurt, die voor de plaatsing direct voor de eigen woning onvoldoende steun van omwonenden kreeg.

1.3. Duurzaamheidsleningen
In de raad werd het initiatiefvoorstel van Trilokaal overgenomen, om een fonds voor duurzaamheidsleningen in te stellen. Gekoppeld aan de rapportage over de pilot 'Verduurzamen bestaande woningen' in de Kagerbuurt, wordt in de vergadering van de raad in maart 2014 een desbetreffend voorstel voorgelegd.

1.4. Fair Trade
Op initiatief van het Platform Teylingen Millenniumgemeente werd een werkgroep Fair Trade ingesteld, die de aanvraag van het certificaat Fair Trade gemeente voorbereidt. Zo'n ambtelijke ondersteunde werkgroep is een eis voor het verkrijgen van het certificaat. Er wordt nog gewerkt aan het voldoen aan een paar eisen, met name die van een zeker aantal horecabedrijven dat Fair Trade producten op het menu heeft staan. Als ook aan die eisen is voldaan, zal het certificaat worden aangevraagd.

2. Overige initiatieven en activiteiten

Het uitvoeringsprogramma van de Duurzaamheidsagenda geeft geen volledig beeld van alle initiatieven en activiteiten die in de periode 2010-2014 in verband met duurzaamheid hebben plaatsgevonden. Hieronder worden de belangrijkste van de overige activiteiten vermeld.

2.1. Project 'Pilot Verduurzamen bestaande woningen'
In de raadsvergadering van januari 2014 is de rapportage over het project behandeld. Het project oversteeg de verschillende items in de Duurzaamheidsagenda.

2.2. Initiatiefvoorstel Trilokaal voor duurzaamheidsleningen
Tegelijk met de besluitvorming over het project in de Kagerbuurt in Sassenheim, besloot de raad het initiatiefvoorstel van Trilokaal in zoverre over te nemen, dat aan het college werd verzocht om de mogelijkheden te onderzoeken voor het instellen van een fonds voor duurzaamheidsleningen. Dat besluit werd bevestigd in het raadsbesluit over de rapportage van het project in de Kagerbuurt. In dezelfde vergadering als waarin deze evaluatie voorligt (13 maart 2014), wordt ook een raadsvoorstel van die strekking behandeld.

2.3. Elektrisch vervoer
In 2011 werden in Teylingen zes elektrische laadpalen (met twee laadpunten) geplaatst door de Stichting E-laad.nl, de meeste op aanvraag van particulieren. Deze stichting van de gezamenlijke netbeheerders had het doel om de 'kip-ei-situatie' te doorbreken. Door een gebrek aan mogelijkheden om op te laden schaften maar weinig mensen een elektrische of plug-in hybride auto aan. Daardoor was er nauwelijks een markt voor elektrische laadpunten.

De ontwikkelingen gingen vervolgens zo snel, dat dit doel van E-laad veel sneller werd bereikt dan voorzien. De stichting stopte in 2012 met het in behandeling nemen van nieuwe aanvragen. Teylingen heeft daarop een beleid vastgesteld (notitie op St(r)oom, die in de zomer van 2013 aan de raad werd gezonden), waarmee wel in een beleid van facilitering en stimulering, maar niet in een subsidiebeleid werd voorzien. Aan het eind van 2013 kunnen we door het grote aantal aanvragen voor nieuwe laadpunten vaststellen, dat in 2014 al weer nieuw beleid moet worden vastgesteld, bij voorkeur in samenwerking met andere gemeenten. Aan de raad die na de verkiezingen in maart 2014 aantreedt, zal daartoe een voorstel worden voorgelegd.

2.4. Windenergie

Teylingen heeft er in de afgelopen raadsperiode voor gekozen terughoudend te zijn met eigen beleid op het gebied van windenergie, maar vooral aan te sluiten bij het beleid van de provincie. Tussen de provincie en Teylingen ontstond in dat kader discussie over de in het provinciale beleid opgenomen zoeklocatie voor windturbines langs de A44, tussen Hotel Sassenheim en het Oegstgeesterkanaal. Dit gebied ligt grotendeels in de Elsgeesterpolder, die is gekwalificeerd als waardevol voor de natuur, weidevogels en de openheid van het landschap. Parallel aan deze discussie maakte AkzoNobel het voornemen bekend, om op het eigen terrein, nagenoeg grenzend aan de Elsgeesterpolder, windturbines te plaatsen. Over dat voornemen is in de Commissie Ruimte naar aanleiding van een presentatie van AkzoNobel gediscussieerd, maar de raad zal pas een standpunt innemen als de aanvraag of het principeverzoek van AkzoNobel is ontvangen. Dat is op 1 januari 2014 nog niet het geval. Een interne ‘quick scan’ van de gemeente naar mogelijke andere locaties voor grote windturbines leverde geen nieuwe zoeklocaties op. In de polders rond de Kagerplassen zou de impact op het landschap onaanvaardbaar zijn, in de Roodemolenpolder staan hoogspanningsmasten en over het bollengebied zijn afspraken in Greenport verband gemaakt, die niet te verenigen zijn met de plaatsing van windturbines.

2.5. Burgerinitiatief kinderarbeid vrij inkopen

Aan het begin van 2013 diende het Platform Millenniumgemeente Teylingen een initiatiefvoorstel in, om in het inkoop en aanbestedingsbeleid te borgen dat Teylingen geen producten zal aanschaffen, die met kinderarbeid zijn geproduceerd. De raad nam het voorstel unaniem over. De tekst van de Nota Inkopen en Aanbesteden is inmiddels enigszins aangescherpt. Een verdere aanscherping van de nota en van de instructie aan inkopers zal plaatsvinden als de betreffende handreiking van de Stichting Hivos beschikbaar is. Eind 2013 wordt daar door Hivos nog aan gewerkt.

2.6. Deelname aan activiteiten van externe (landelijke) organisaties

De Energiesprong / Lokaal alle lichten op groen

Het project ‘Verduurzamen bestaande woningen’ in de Kagerbuurt in Sassenheim begon met een inschrijving voor het deelproject De Energiesprong. Zes Gemeenten die een plan indienden om tenminste twintig bestaande woningen energieneutraal te maken, konden daarin worden ondersteund met een subsidie op proceskosten van maximaal € 250.000. Teylingen schreef in, maar werd niet geselecteerd. Teylingen besloot op eigen kracht door te gaan en intussen de ontwikkelingen in het project ‘Lokaal alle lichten op groen’ waar de Energiesprong onderdeel van was (en is), te blijven volgen. De informatie die daaruit verkregen werd, is mede gebruikt voor het project in de Kagerbuurt.

Project Groene Voetstappen

Eenmaal per jaar, tijdens de Europese week van de mobiliteit, organiseert de gelijknamige stichting het project Groene Voetstappen op basisscholen in Nederland, in aansluiting op zusterorganisaties in andere Europese landen. Kinderen kunnen groene voetstappen voor hun school verdienen door in deze week lopend of fietsend naar school te gaan. Voor

scholen met heel veel groene voetstappen zijn prijzen te verdienen. Enkele scholen in Teylingen hebben vanaf 2011 aan het project deelgenomen. Een van beide betrokken wethouders (onderwijs en duurzaamheid) heeft op één van die scholen ieder jaar de aftrap of de afsluiting verzorgd.

Warme Truiendag
Eenmaal per jaar (in februari) worden gemeenten opgeroepen om in hun gebouwen (daar behoren ook de scholen toe) de verwarming een paar graden lager te zetten en alle gebruikers van die gebouwen (dus ook de schoolkinderen) aan te sporen om die dag warm gekleed naar het werk of naar school te gaan. Teylingen heeft met enkele scholen en met de eigen gebouwen een aantal jaren aan dit project deelgenomen. Vanaf 2013 is dat niet meer het geval geweest. De symboolwaarde van het project was hoog, er kwamen klachten van zowel ouders van kinderen als van medewerkers van de gemeente en over het algemeen was ook landelijk de belangstelling tanende.

De Nacht van de Nacht
Op de avond voorafgaan aan het einde van de zomertijd (laatste zondag van oktober) wordt in Nederland de Nacht van de Nacht georganiseerd. Overheden, bedrijven en particulieren worden opgeroepen op die avond zoveel mogelijk verlichting uit te schakelen, zodat bewoners kunnen ervaren hoe het is, als het echt donker is en gestimuleerd worden om geen overbodige verlichting te laten branden. Teylingen heeft eenmaal (in 2012) deelgenomen. Omdat er strijdigheid ontstond met sociale veiligheid, omdat het in Teylingen door het omgevingslicht (van Schiphol en kassen) onmogelijk is om echte duisternis te ervaren en vanwege het hoge symboolgehalte, is daarna besloten om niet meer deel te nemen.

Initiatiefvoorstel D66 over watertappunten 'Join the Pipe'
Begin 2013 diende D66 een raadsvoorstel in om in Teylingen enkele watertappunten van 'Join the Pipe' te plaatsen. Deze organisatie doneert voor ieder in Nederland geplaatst tappunt een bedrag ten behoeve van schone watervoorziening in derde wereldlanden. In november 2013 werd het eerste tappunt in gebruik genomen aan de Hoofdstraat in Sassenheim, op de plek waar op donderdag de markt plaats vindt. Eind 2013 en begin 2014 worden nog watertappunten geplaatst op het plein bij de Bartholomeuskerk (naast de vijver) in Voorhout en op de Gemeentehaven in Warmond.

2.7. Bijdrage/deelname aan programma's Holland-Rijnland en Omgevingsdienst West Holland

Klimaatprogramma
Teylingen besloot al in de vorige raadsperiode deel te nemen aan het Klimaatprogramma onder de coördinatie van de toenmalige Milieudienst West Holland, nu de Omgevingsdienst West Holland. Dit programma liep eind 2012 af en er werd in de regio geen overeenstemming bereikt over de voortzetting ervan en evenmin over het instellen van een Regionaal Klimaatfonds. Er is eind 2013 dus geen sprake meer van een regionaal klimaatbeleid. Teylingen weegt de gevolgen in de zin van CO2 uitstoot en klimaatverandering mee in de besluitvorming over gemeentelijke projecten en maatregelen. Waar dat relevant is, worden ook bedrijven en burgers gestimuleerd – uiteraard niet alleen door de gemeente – om de gevolgen voor het klimaat in hun afwegingen te betrekken. In 2014 zal aan de raad een voorstel worden voorgelegd om de CO2 prestatieladder op te nemen in het inkoop- en aanbestedingsbeleid.

Aanbesteding slimme meters
In samenwerking tussen de omgevingsdiensten in Holland-Rijnland en Midden Holland en de meeste gemeenten in die regio's is een aanbestedingstraject gestart voor de installatie van

zogenoemde slimme meters in alle gemeentelijke gebouwen, in de installaties van de openbare verlichting en in de rioolpompen. De aanbesteding zal naar verwachting in 2014 plaatsvinden. Slimme meters maken de effecten van maatregelen voor energiebesparing direct zichtbaar voor de beheerders van elektrische installaties en desgewenst ook voor het publiek. Ervaringscijfers geven aan, dat alleen al door de toenemende bewustwording van het energieverbruik, 10 tot 15 % op de energierekening wordt bespaard.
In de gemeentewinkel en het bestuurscentrum hangen sinds het najaar van 2013 displays, die de opbrengst van de geplaatste zonnepanelen continue zichtbaar maken. Dit apparaat is niet helemaal hetzelfde als een slimme meter, maar heeft wel hetzelfde effect.

De Milieubende
In 2012 namen drie basisscholen in Teylingen deel aan het project van “De Milieubende”, georganiseerd door de gelijknamige stichting en de Omgevingsdienst West Holland. Acteurs verzorgden in groep 7 van die scholen een voorstelling, waarna de kinderen werden uitgedaagd om slimme methoden van energiebesparing (thuis en op school) te bedenken. Het project werd door de deelnemende scholen en vooral de kinderen enorm gewaardeerd.

gemeente TEYLINGEN

VOORSTEL

OPSCHRIFT

Vergadering van maart 2014

Besluit nummer: 2014_Raad_00025

Onderwerp:
Detailhandelsvisie - Besluitvormend

Beknopte samenvatting:
De gemeenteraad stelt de samen met de ondernemers opgestelde detailhandelsvisie Teylingen 2014 vast.

Bestemd voor:
- Commissie BFT

DE GEMEENTERAAD

AANHEF

Bijgevoegde bijlage(n):
- Voorstel van Stec (in samenspraak met ondernemers) voor de visie op de detailhandel
- Bijlagenboek bij de visie, bevat achtergrondinformatie. (informatief)
- Inspraak van de ondernemers (zowel TOV leden als niet leden) waarin wordt aangegeven dat de detailhandelsvisie wordt ondersteund
- Powerpointpresentatie die de ondernemers hebben gebruikt bij hun achterbanpeiling. Geeft een beeld van de benadering die de ondernemers hebben genomen bij het bespreken van de visie. (informatief)
- Resultaten van de peiling onder de burgers van Teylingen.
- Resultaten van peiling onder de burgers (informatief)

MOTIVERING

Aanleiding en context:
Bij de besluitvorming rond de Winkeltijdenverordening Teylingen 2013 is gevraagd om een detailhandelsvisie te ontwikkelen. Samen met de ondernemers is gewerkt aan deze visie. Het proces is begeleid door het adviesbureau Stec.

Als eerste stap is geïnventariseerd welke ontwikkelingen en trends binnen de detailhandel echt effect hebben op Teylingen. Aan de hand daarvan is bekeken op welke punten er actie wenselijk en

noodzakelijk is. Dit is vertaald naar de visie en het bijbehorende uitvoeringsplan. De visie geeft kaders op hoofdlijnen waaraan na vaststelling individuele plannen getoetst kunnen worden.

Om de ondernemers en vastgoedeigenaren mee te nemen in dit proces zijn twee dialoogcafe's georganiseerd. Daarnaast hebben de aan de begeleidingsgroep deelnemende ondernemers hun achterban gepeild. Het resultaat daarvan hebben zij mondeling in de commissie BFT van 16 januari 2014 kenbaar gemaakt (inspraakreactie en powerpointpresentatie zijn bijgevoegd). Als gemeente hebben wij een peiling gehouden onder de inwoners via een enquête en focusgroepbijeenkomst (zie bijgevoegde rapporten). De peilingen ondersteunen de in visie opgenomen conclusies en acties.

De visie geeft aan dat de detailhandel in Teylingen het nog relatief gezien goed doet ten opzichte van de omliggende gemeenten. Maar dat er ook veel verbeterd en/of veranderd moet worden wil de detailhandel in de toekomst ook nog goed functioneren. Samenwerking, versterken van de winkelcentra, samen met vastgoedeigenaren terugdringen van de leegstand en terughoudendheid bij het toestaan van detailhandel buiten de kernwinkelgebieden zijn daarbij van groot belang. Elk centrum moet zijn eigen gezicht verder ontwikkelen waardoor nog beter onderscheidende winkelgebieden ontstaan. Gezocht moet worden naar winkels/branches die bijdragen aan dat eigen gezicht. Een goede invulling van de koopzondag hoort daarbij. Ondernemers krijgen hierbij hun eigen keuzevrijheid om dit in te vullen.

Beoogd resultaat:
Een toekomstbestendige detailhandel in Teylingen

Argumentatie:
1.1 Veranderingen detailhandel maken heldere visie noodzakelijk

De detailhandel staat onder druk. Het consumentengedrag verandert onder meer door de mogelijkheden van het internet en de eigen grotere mobiliteit. Wat een klant verwacht van een winkelcentrum is aan grote veranderingen onderhevig. Om hier goed mee om te kunnen gaan is een heldere, gezamenlijke visie noodzakelijk.

1.2. Ondernemers steunen dit plan

De ondernemers hebben aangegeven deze visie te ondersteunen. Door de gezamenlijke voorbereiding en de verschillende discussie-avonden is een breed draagvlak ontstaan bij zowel de leden van de TOV als bij de niet leden.

1.3. De resultaten van de Burgerpeiling sluiten aan op de visie

Uit de peiling onder de burgers blijkt dat detailhandelsvisie en wensen (en gedrag) van de burgers op elkaar aansluiten. Dit verhoogt de kans dat de acties uit het uitvoeringsplan een positief effect hebben.

1.4. De visie bevat concrete acties die de positie van de detailhandel verbeteren.

Naar aanleiding van de analyse van de detailhandel in Teylingen is een uitvoeringsplan opgesteld met daarin concrete acties. Omdat deze acties draagvlak hebben bij zowel ondernemers als burgers is het aannemelijk dat zij positief bijdragen aan de positie van de detailhandel in Teylingen.

Aanpak / uitvoering:
De visie bevat een uitvoeringsplan. De acties daaruit worden in samenspraak met de ondernemers opgepakt. Per actie is bepaald wie de trekker is.

Bij het verkennen van de mogelijkheden van centrummanagement wordt vanuit de ondernemers een kwartiermaker naar voren geschoven. Deze kwartiermaker moet wel vanuit de gemeente worden ondersteund. Aan de hand van een nog op te stellen businessplan moet worden bepaald wat de taken zijn van het centrummanagement, op welke wijze de gemeente het centrummanagement ondersteunt en of dat past binnen de bestaande formatie.

Per kern wordt een ontwikkelvisie opgesteld. Voor een deel zal het hier gaan om zaken die liggen binnen de verantwoordelijkheid van de ondernemers zelf. Maar ook zaken als inrichting van de buitenruimte en (verkeers-)veiligheid kunnen aan bod komen. Het is van belang om bij het opstellen van de ontwikkelvisies de vinger aan de pols te houden.

De ondernemers hebben in hun reactie aangegeven dat er ook aandacht moet zijn voor de positie van de ambulante handel in de winkelcentra. Dit wordt meegenomen bij de uitwerking van de ontwikkelvisies voor de kernen.

Participatie niveau:
Samenwerkingspartner

Duiding participatie niveau:
Visie is in samenwerking met de ondernemers opgesteld. Binnen de begeleidingscommissie waren zowel de georganiseerde (TOV) en niet georganiseerde winkeliers vertegenwoordigd naast de KvK, HBD, Stec en gemeente.

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

VOORSTEL

Besluitpunt 1:
De Detailhandelsvisie Teylingen 2014 vast te stellen.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Ruimte — Programma's & Projecten

Financiële consequenties:
De vaststelling van dit plan heeft geen directe financiele consequenties. Wel kan het uitvoeringsplan leiden tot vragen om een financiele bijdrage. Met name bij het invullen van het centrummanagment en de op te stellen visies per kern kan een bijdrage van de gemeente worden gevraagd. Mocht dit

zich voordoen dan wordt voorstel hierover voorgelegd of dit via de kadernota opgevoerd.

STEMMING

Ontwerpbesluit door de gemeenteraad in vergadering van 13 maart 2014

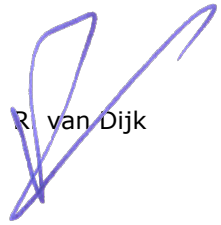
BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

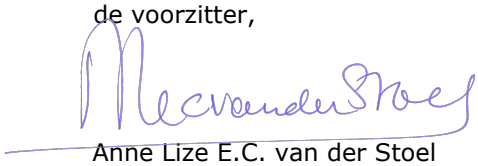
- Voorstel van Stec (in samenspraak met ondernemers) voor de visie op de detailhandel
- Inspraak van de ondernemers (zowel TOV leden als niet leden) waarin wordt aangegeven dat de detailhandelsvisie wordt ondersteund
- Resultaten van de peiling onder de burgers van Teylingen.

Aldus besloten in de raad van 13 maart 2014

de raad van de gemeente Teylingen,

de griffier, de voorzitter,





R. van Dijk Anne Lize E.C. van der Stoel






Visie detailhandel Teylingen

Maart 2014

Behoort bij besluit van de
Raad van de gemeente Teylingen,

dd. 13 maart 2014

nr. **2014_Raad_00025**

Mij bekend,
De griffier van Teylingen

gemeente
TEYLINGEN

INHOUDSOPGAVE

0. SAMENVATTING VISIE DETAILHANDEL TEYLINGEN 1

1. INLEIDING 4
1.1 Achtergrond en situatieschets 4
1.2 Leeswijzer 5

2. DETAILHANDELSSTRUCTUUR EN OPGAVE VOOR TEYLINGEN 6
2.1 Conclusies detailhandel in Teylingen 6
2.2 Trends in de detailhandel en consumentengedrag 12
2.3 Opgave die nu voorligt voor de Teylingse detailhandel 13

3. ADVIES VOOR STERKE DETAILHANDEL TEYLINGEN 17
3.1 Maak strategische keuzes voor een vitale hoofdstructuur voor de detailhandel in Teylingen: versterk kernwinkelgebieden op basis van eigen kracht en toekomstperspectief 17
3.2 Kies voor de zondagopenstelling in Teylingen, maar werk stevig aan draagvlak 25
3.3 Samenwerking is cruciaal om succesvol te veranderen 28
3.4 Ga actief aan de slag met vastgoedeigenaren om leegstand te beperken en centra te versterken 33
3.5 Voer een zeer terughoudend en op maat gesneden beleid voor overige vormen van detailhandel in Teylingen 36

4. UITVOERINGPLAN 42
Actie 1: Verkennen mogelijkheden centrummanagement 42
Actie 2: Vastgoedeigenaren betrekken en organiseren 43
Actie 3: Opstellen ontwikkelvisie of –strategie per kern 44
Actie 4: Handhaving en beleid 46

0. SAMENVATTING VISIE DETAILHANDEL TEYLINGEN

Huidige detailhandel Teylingen functioneert naar behoren
Teylingen heeft ten opzichte van vergelijkbare plaatsen een relatief beperkt winkelaanbod, met circa 47.500 m² winkelvloeroppervlakte (wvo). Dit relatief beperkte aanbod is verklaarbaar en wordt grotendeels veroorzaakt doordat consumenten veel keuzemogelijkheden hebben om te gaan winkelen in andere (dichtbij gelegen) centra. De voorraad in Teylingen betreft 50 winkels in de dagelijkse sector (12.500 m² wvo) en circa 120 winkels in de niet-dagelijkse sector (24.500 m² wvo). Bovendien zijn er 70 niet-winkelvoorzieningen in de gemeente (denk dan onder andere aan horeca, cultuur en ambachten). In totaal staat circa 20 panden leeg, samen goed voor een leegstand van circa 10.000 m² wvo (peildatum oktober 2013). Deze leegstand lijkt heel groot, echter een beeld per kern en per pand laat zien dat de leegstand zich met name concentreert in oude panden, vaak solitair gelegen of op de nominatie voor herontwikkeling. In de kernwinkelgebieden is de leegstand zeer laag.

De detailhandel in Teylingen functioneert op dit moment in vergelijking met omliggende gemeenten naar behoren, zo blijkt uit analyses in het kader van dit advies over de detailhandel. Ten opzichte van omliggende gemeenten zijn de prestaties in het Koopstromenonderzoek Randstad (2011) relatief beter.

Door trends en ontwikkelingen in consumentengedrag, de omgeving en in de detailhandel ligt er een aanzienlijke opgave voor om de winkelstructuur in Teylingen te versterken en te moderniseren
Diverse trends en ontwikkelingen in het consumentengedrag, de omgeving en in de detailhandel leiden ertoe dat stilzitten geen optie is. De detailhandel en daarmee samenhangend de structuur in Teylingen gaat veranderen. Niets doen leidt tot een verslechtering van de concurrentiepositie van Teylingen als winkelgebied, met als gevolg dat het aantal bezoekers terugloopt en er leegstand ontstaat. Sowieso daalt de vraag naar winkelruimte in de toekomst verder door de geschetste ontwikkelingen. In sombere scenario's moet rekening gehouden worden met een afname van het aantal vierkante meters winkelvloer van circa 30%. Kortom: de toekomstverwachtingen ten aanzien van de detailhandel maken nu tot een geschikt moment voor een visie op de toekomstige detailhandelsstructuur in de gemeente, zodat deze aantrekkingskracht blijft behouden voor inwoners van Teylingen en daarbuiten. Deze visie ligt in dit document voor.

Hoe de detailhandelsstructuur te versterken?

De visie streeft ernaar om binnen de geschetste context de winkelstructuur naar de toekomst toe zo vitaal mogelijk te houden, de overlevings- en ondernemingskansen te maximaliseren en het winkelaanbod kwalitatief op te waarderen. Daartoe zijn drie heldere keuzes in de structuur noodzakelijk:

1. Nieuwe ontwikkelingen moeten aantoonbaar waarde toevoegen aan de detailhandel van Teylingen en daarmee niet kannibaliseren met de bestaande winkelvoorraad. Uitgangspunt is krimp in plaats van groei, met behoud van ruimte voor vernieuwing. Het advies is om zeer terughoudend om te gaan met detailhandelsontwikkelingen en (nieuwe) vormen van detailhandel buiten de kernwinkelgebieden (en dus in aanloopstraten, solitair en perifeer).
2. Clustering van winkels in compacte en levendige winkelgebieden is noodzakelijk om de aantrekkelijkheid van centra in de toekomst te behouden. Door te werken met kernwinkelgebieden en aanloopstraten kan geanticipeerd worden op de te verwachten ontwikkelingen. Nieuwe activiteiten en investeringen moeten met name in de kernwinkelgebieden plaatsvinden.
3. Winkelgebieden in Teylingen moeten elkaar versterken in plaats van beconcurreren. Natuurlijk is al een onderscheid ontstaan. De visie zet in op het versterken van de bestaande functie van de winkelgebieden zonder deze te verstoren.

Om de visie te effectueren is een uitvoeringsplan opgesteld met daarin de belangrijkste acties die opgepakt moeten worden. Een gezamenlijke aanpak en investeringen zijn nodig van zowel ondernemers, vastgoedeigenaren, vastgoedmarktpartijen (ontwikkelaars/beleggers), financiers en de gemeente. Samenwerking en een gecoördineerde aanpak is dan van belang, anders gaat dit niet of onvoldoende van de grond komen. Het uitvoeringsplan gaat uit van de volgende vier acties:

1. Het verkennen van de mogelijkheden tot oprichting en financiering van centrummanagement en het aanstellen van een (onafhankelijke) centrummanager, waarbij ondernemers, eigenaren en gemeente gezamenlijk werken aan de toekomstige detailhandel in Teylingen.
2. Het verenigen van eigenaren in een vastgoedeigenarenoverleg (per kern of per gebied) en zo structureel overleg te voeren met deze – voor het uitvoeren van deze visie – zo belangrijke groep.
3. Het opstellen van een gebiedsvisie of ontwikkelplan per kern zodat de centrummanager structureel acties op kan pakken in het kader van het versterken van de centra, de openbare ruimte en inrichting, de routing en verkeers- en parkeerstructuur, veiligheid, promotie en evenementen, online winkelen, aanpak van leegstand en draagvlak voor koopzondagen.

4. Het implementeren en effectueren van deze visie in concreet beleid, zoals het doorvoeren van deze visie in bestemmingsplannen, monitoring van ontwikkelingen en handhaving. Gezien de ontwikkelingen in de detailhandel en de opkomst van (nieuwe) vormen van detailhandel buiten de kernwinkelgebieden is het noodzakelijk zeer terughoudend te zijn in het toestaan van allerlei vormen van detailhandel die de structuur kunnen bedreigen. In het advies zijn concrete uitgangspunten geformuleerd ten aanzien van deze andere vormen van detailhandel.

Koopzondag

Een belangrijk uitgangspunt voor het opstellen van dit advies was de besluitvorming en invoering van een permanente zondagopenstelling in Teylingen. De voor- en tegenargumenten van de zondagopenstelling zijn diffuus en van de zondagopenstelling mag niet worden verwacht dat deze het redmiddel is voor de detailhandel en teruglopende consumentenbestedingen. Echter, voor enkele branches en kernen is de zondagopenstelling noodzakelijk om concurrentiekracht en omzet te behouden. Vandaar dat het advies is de permanente zondagopenstelling te handhaven. Hierbij is wel de kanttekening geplaatst dat er gezocht moet worden naar draagvlak zodat een groot deel van de winkels open is. Het meest effectief is om gezamenlijk afspraken te maken over thematische koopzondagen waarop een groot deel van de winkels open is en ook door middel van evenementen of promotie gezorgd wordt voor succes. Een permanente zondagopenstelling biedt daarnaast voor creatieve ondernemers mogelijkheden om gericht consumenten te bedienen in – voor die ondernemer / branche - ‘piekseizoenen’.

1. INLEIDING

In dit hoofdstuk gaan we in op uw situatie en vindt u de leeswijzer van dit rapport.

1.1 Achtergrond en situatieschets

Net als in veel andere gemeenten, staat ook in Teylingen de detailhandel onder druk. Online winkelen, recessie, vergrijzing: de winkelkassa's rinkelen steeds minder vaak. Leegstand van winkels neemt hierdoor zichtbaar toe in Teylingen. En dit is slecht voor de aantrekkelijkheid van het winkelaanbod en de leefbaarheid van de kernen. Bovendien: omringende gemeenten zitten niet stil. Ook zij trekken hard aan inwoners en toeristen.

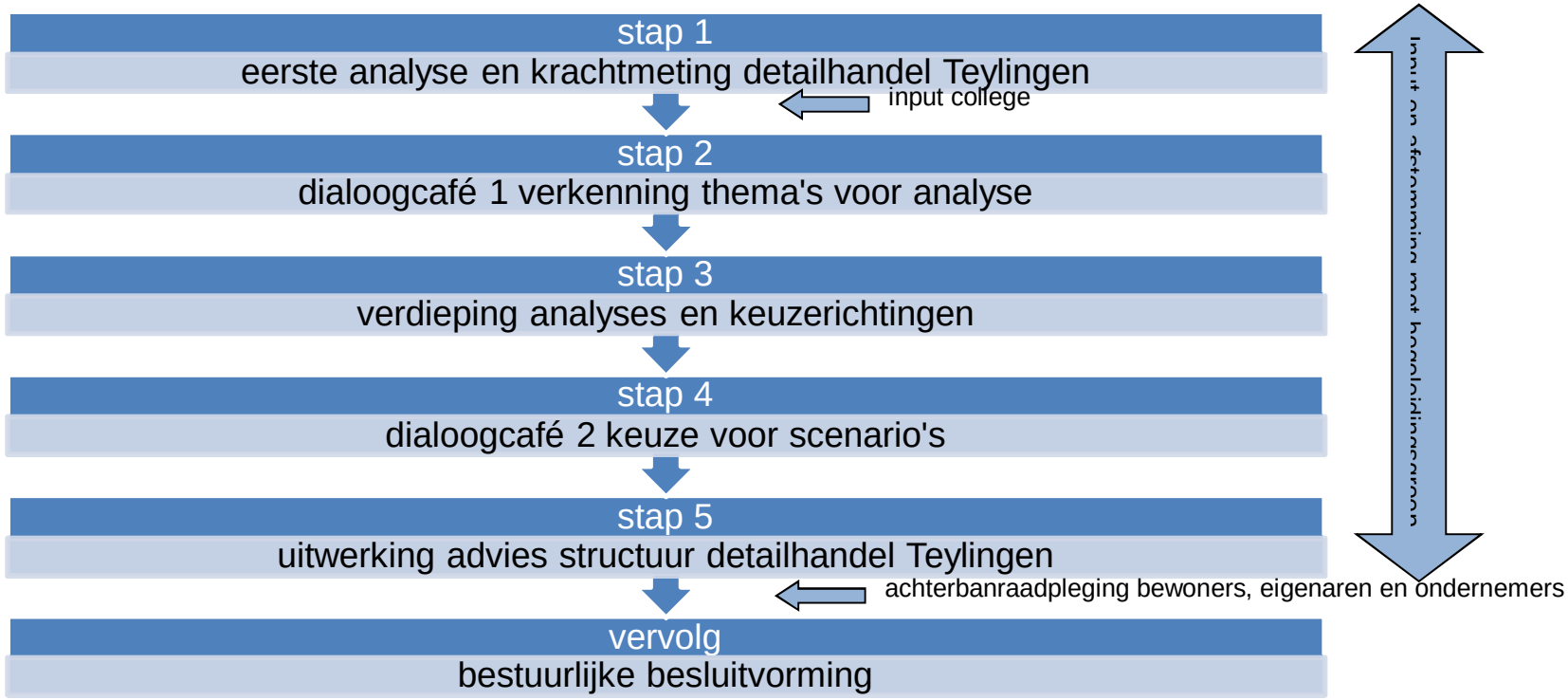
Op 1 maart 2014 gaat de nieuwe winkelopenstelling op zon- en feestdagen in. Winkels mogen dan iedere zondag geopend zijn. Dit heeft de gemeenteraad van Teylingen in mei 2013 bepaald. Bij de behandeling van de verordening heeft de gemeenteraad besloten dat er een nieuwe detailhandelsvisie moet komen, die concreet aangeeft wat de kansen zijn voor versterking van het Teylingse winkelapparaat, inclusief de consequenties van keuzes hierin. Deze rapportage geeft op basis van trends en ontwikkelingen een advies over de toekomstige detailhandelsstructuur in Teylingen en de keuzes die daarbij horen.

Dit advies voor de detailhandelsvisie van Teylingen is tot stand gekomen in samenwerking met de begeleidingsgroep. Deze groep bestond uit:

- Laura van Klink, Kamer van Koophandel;
- Frans Visser, Hoofdbedrijfschap Detailhandel;
- Fred Wulp en Hendrik de Vries, gemeente Teylingen;
- Diverse ondernemers: Willemien Wagner (namens hoofdbestuur TOV), Jules de Vries (namensTOV kern Sassenheim), Ruud Neuteboom (namens TOV kern Voorhout), Petra Planjer (namens TOV kern Warmond), Jeroen Schulte (namens ongeorganiseerden kern Voorhout), Arnoud Vermeulen (namens ongeorganiseerden kern Sassenheim).

Aanpak en gevolg proces

Om te komen tot dit advies over de detailhandelsstructuur in Teylingen is een aanpak gevolg waarbij op diverse wijzen interactie met stakeholders is gezocht. In onderstaand stappenplan de gevolgde aanpak in vijf processtappen.



1.2 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk leest u de belangrijkste conclusies uit de analyse van de cijfers, winkelgebieden en trends. In hoofdstuk 3 leest u onze adviezen om zo goed mogelijk in te spelen op de veranderende situatie en het versterken van de detailhandel in Teylingen. Het afsluitende hoofdstuk geeft kort weer welke vervolgstappen en acties nodig zijn om het advies uit te voeren. In het bijlagenboek zijn de resultaten van de analysefase uitgebreid weergegeven.

2. DETAILHANDELSSTRUCTUUR EN OPGAVE VOOR TEYLINGEN

In dit hoofdstuk zetten we de belangrijkste conclusies uit de analyse kort op een rij. Een uitgebreide beschrijving vindt u in het bijlagenboek. Ook leest u een beknopte schets van de algemene trends in de detailhandel en in het consumentengedrag en de betekenis voor de detailhandel in Teylingen.

2.1 Conclusies detailhandel in Teylingen

Voor het opstellen van dit advies over de detailhandel in Teylingen is het belangrijk om te weten hoe deze nu functioneert en zich de afgelopen jaren ontwikkeld heeft. De belangrijkste conclusies leest u hieronder.

Ontwikkelingen aanbodzijde Teylingen

- Teylingen heeft ten opzichte van vergelijkbare plaatsen een relatief beperkt winkelaanbod, met circa 47.500 m² wvo[1]. Dit relatief beperkte aanbod is verklaarbaar en wordt grotendeels veroorzaakt doordat consumenten veel keuzemogelijkheden hebben om te gaan winkelen in andere (dichtbij gelegen) centra. Denk dan aan omliggende gemeenten die afgelopen jaren veel hebben geïnvesteerd in de verbetering van centra, maar ook Leiden, Hoofddorp, Leidsenhage, Den Haag, Haarlem en Amsterdam. Het aanbod in Teylingen is sinds 2009 met circa 4.000 m² wvo toegenomen.
- De voorraad in Teylingen betreft 50 winkels in de dagelijkse sector (12.500 m² wvo) en circa 120 winkels in de niet-dagelijkse sector (24.500 m² wvo). Bovendien zijn er 70 niet-winkelvoorzieningen in de gemeente (denk dan onder andere aan horeca, cultuur en ambachten). In totaal staat circa 20 panden leeg (peildatum oktober 2013).
- In vergelijking tot andere kernen in de regio en plaatsen van vergelijkbare omvang kent de detailhandelsstructuur in Teylingen:
  - een gelijkwaardig tot ruim aanbod in de categorie dagelijks;
  - een mager aanbod in de categorie niet-dagelijks (met name volumineus blijft sterk achter, in mindere mate blijven vrije tijd & sport en mode & luxe achter);
  - een hoge filialiseringsgraad.
- Het centrum van Sassenheim is het grootste winkelgebied in Teylingen met circa



[1] Uitgaande van meest recente cijfers van Locatus (mei 2013) en een update / aanscherping door
Wvo = winkelvloeroppervlak. Voor een uitgebreide beschrijving van diverse begrippen, zie het bijla

85 winkels, goed voor bijna 18.000 m² wvo. Het centrum is het meest divers met onder andere grote en middelgrote supermarkten en ketens zoals Action, Blokker, Big Bazar, Hema, Intertoys en Xenos. Recente vernieuwingen zijn van meerwaarde voor het winkelcentrum. Naast investeringen in parkeren en uitstraling heeft de vernieuwing geleid tot de vestiging van een aantal – voor Teylingen - nieuw formules. Het winkelcentrum is langgerekt met een klein 'circuit' ter hoogte van de Kerklaan.

- Voorhout kent meerdere kleine winkelconcentraties. De grootste is het langgerekte gebied Herenstraat tot het Jacoba van Beierenhof. In totaal telt dit gebied circa 45 winkels en 9.000 m² wvo. Dit gebied kent enkele grotere ketens (Hema, Zeeman, Kruidvat), met daarnaast diverse winkels gericht op dagelijkse boodschappen (supermarkten, drogist, versspeciaalzaken). Het gebied heeft recent een impuls gekregen door de nieuwbouw Herenstaete. Daarnaast is er in Voorhout een kleinere winkelconcentratie aan het Oosthoutplein, gedomineerd door de supermarkt Aldi.
- Warmond kent een kleinschalig en verspreid winkelgebied. Er zijn circa 12 winkels (waaronder een middelgrote Albert Heijn en diverse kleine speciaalzaken), goed voor ruim 2.000 m² wvo. Bovendien zijn er relatief veel horecagelegenheden en ambachten te vinden verspreid over de Dorpsstraat. Het dorp is – meer dan Sassenheim en Voorhout – gericht op toeristen.



- Teylingen kent circa 16.000 m² wvo aan winkelruimte buiten de kerngebieden (30% van het totaal). De grootste concentraties zijn te vinden aan de Koetsiersweg (ruim 5.000 m² wvo) en de Wasbeekerlaan (circa 9.000 m² wvo[2]). Eerstgenoemde locatie wordt op termijn herontwikkeld. Het grootste deel van de locatie staat al leeg. Wasbeekerlaan is een nieuwbouwlocatie, hier is op dit moment nog 4.000 m² wvo direct beschikbaar.



- Op basis van de meest actuele cijfers van Locatus (mei 2013) bedraagt de leegstand in Teylingen circa 15% (ca. 6.400 m² wvo, exclusief leegstand op Wasbeekerlaan). Ten opzichte van 2011 en 2012 is de leegstand in Teylingen licht afgenomen. In perspectief (en op basis van eigen inventarisatie) liggen deze cijfers genuanceerder. Het kernwinkelgebied van Sassenheim kent een leegstand van slechts 3,5%. In Voorhout is de leegstand 18%, maar deze wordt gedomineerd door grootschalige leegstand van slechts enkele panden (indien die buiten beschouwing worden gelaten is de leegstand 8%). In Warmond is de leegstand 2,5% (exclusief groot pand met

[2] We houden hier rekening met de totale omvang van Wasbeekerlaan en niet alleen de verhuurde meters.

horeca/winkelbestemming). Kortom, de leegstand in de centrumgebieden is zeer beperkt en benedengemiddeld. Met name ‘oudere’ winkellocaties buiten de kernwinkelgebieden staan leeg (en zijn deels in afwachting van herontwikkeling).

Ontwikkelingen vraagzijde Teylingen

- Demografische ontwikkelingen hebben een effect op de draagkracht en bestedingen in de detailhandel. In Teylingen krimpt de bevolking licht, is sprake van een sterke vergrijzing en is het besteedbaar inkomen circa 10 tot 15% hoger dan elders in de regio of nationaal.
- In 2011 is koopstromenonderzoek voor de Randstad uitgevoerd[3]. Dit onderzoek geeft inzicht in het functioneren van de detailhandel in de gemeente Teylingen.
- De koopkrachtbinding voor de dagelijkse sector bedraagt 85%. Dit betekent dat 15% van de dagelijkse bestedingen buiten de gemeente worden gedaan. Dit cijfer is in vergelijking met het vorige koopstromenonderzoek verbeterd. In 2004 was de koopkrachtbinding 80%. Ook ten opzichte van gemeenten met een vergelijkbare omvang is het bindingspercentage hoog (gemiddeld 82%).
- De koopkrachtbinding voor de niet-dagelijkse sector bedraagt 36%. Dit betekent dat meer dan 60% van de niet-dagelijkse bestedingen buiten de gemeente worden gedaan. Dit cijfer is in vergelijking met het vorige koopstromenonderzoek sterk verslechterd. In 2004 was de koopkrachtbinding 43%. 12% van de aankopen aan niet-dagelijkse artikelen wordt via internet gekocht. In de niet-dagelijkse sector is de concurrentie op korte afstand relatief sterk, zoals Noordwijk, Katwijk, Leiden, overige centra in de Bollenstreek en iets verder Haarlem, Hoofddorp, Den Haag en Amsterdam. In vergelijking met omliggende gemeenten doet Teylingen het relatief goed. Ontwikkelingen in de detailhandel vragen echter om een antwoord. Er is geen tijd om achterover te leunen.
- Het winkelaanbod in Teylingen heeft ook aantrekkingskracht op inwoners van buiten de gemeente, mede vanuit toerisme (bijvoorbeeld in Warmond). Een behoorlijk deel (19%) van de omzet aan niet-dagelijkse artikelen komt van inwoners uit andere gemeenten. Omliggende gemeenten hebben het grootste aandeel hierin, maar ook 3% van de bestedingen komt van mensen van buiten de regio, overwegend toeristen.
- Uit de gegevens kunnen we ook conclusies trekken over bestedingen van inwoners van Teylingen die elders winkelen (koopkrachtafvloeiing). In totaal wordt € 71 miljoen(van een totaal bestedingspotentieel van € 181 miljoen onder de Teylingse bevolking) niet in winkels in Teylingen uitgegeven. De verklaring hiervoor is de

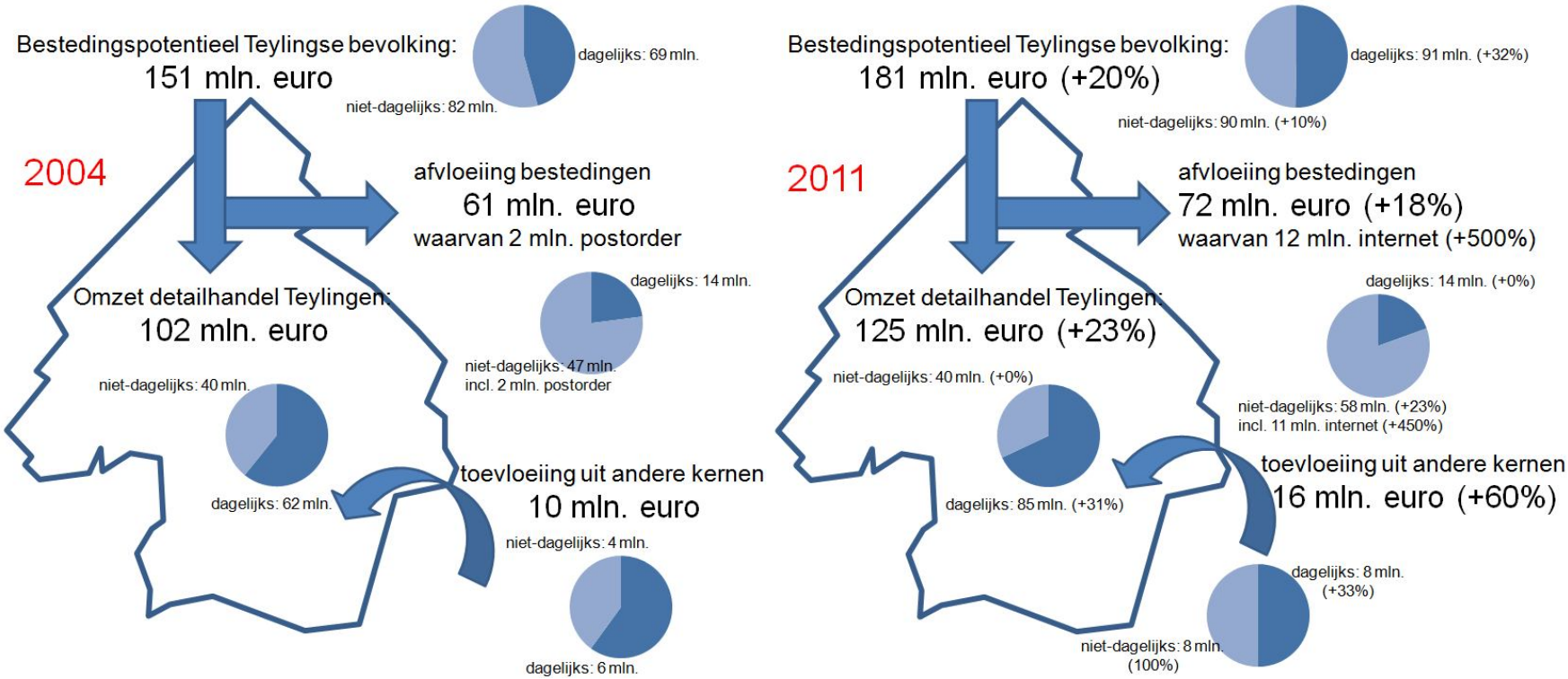
[3] Door I&O Research in opdracht van de provincie, Kamer van Koophandel en gemeenten.

aantrekkingskracht van andere centra in de regio. Naast bestedingen in fysieke winkels is sinds 2004 het winkelen via internet enorm toegenomen (verzesvoudigd). Dit leidt tot afvloeiing van bestedingspotentieel (inmiddels circa 7% van het totale bestedingspotentieel, in 2004 was dit nog slechts 1%). In totaal circa € 12 miljoen op jaarbasis, met name niet-dagelijks. Verwachting is dat internet de komende jaren doorgroeit. Samen moeten ondernemers in Teylingen hier een antwoord voor zoeken.

- De omzet van winkels in Teylingen is € 125 miljoen (68% dagelijks en 32% niet-dagelijks). Ten opzichte van 2004 is de omzet met 23% gestegen (dagelijks + 31%, niet-dagelijks +0%). Met name de verkoop via internet is een belangrijke reden voor de beperkte omzetgroei in niet-dagelijks.

In de figuur hierna is een samenvatting van bovenstaande te zien.

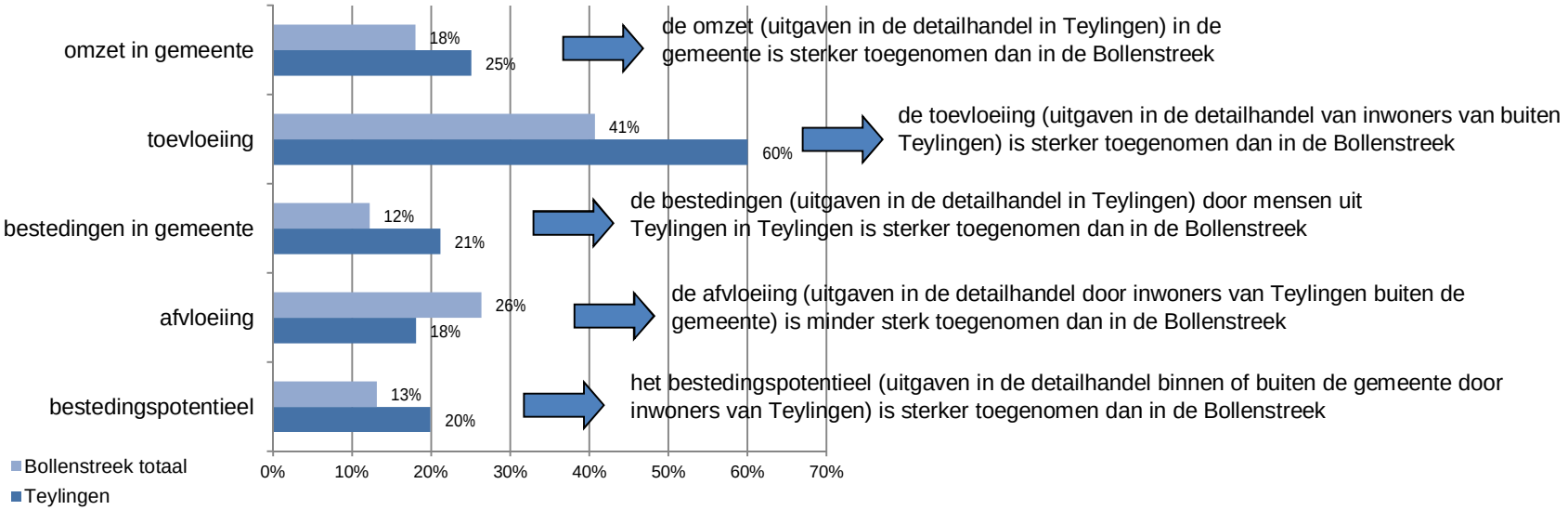
Figuur 1: Samenvatting bestedingen in detailhandel in Teylingen, ontwikkeling tussen 2004 en 2011



Bron: Koopstromenonderzoek Randstad, 2011, bewerking Stec Groep, 2013.

Conclusie: De detailhandel in Teylingen functioneert op een gemiddeld niveau. Zeker ten opzichte van omliggende gemeenten zijn de prestaties goed. Een relatieve vergelijking met omliggende gemeenten in de Bollenstreek laat zien dat Teylingen op de meeste aspecten beter scoort. Het gaat dan om de verandering die gemeten is sinds 2004. Zie onderstaand figuur.

Figuur 2: Ontwikkeling indicatoren koopstromen in Teylingen en de Bollenstreek tussen 2004 en 2011



Bron: Koopstromenonderzoek Randstad, 2011, bewerking Stec Groep

2.2 Trends in de detailhandel en consumentengedrag

In de vorige paragraaf heeft u een actueel beeld gekregen van het functioneren van de detailhandel in Teylingen. In deze paragraaf leest u in het kort de belangrijkste trends die de komende jaren van invloed zijn op het functioneren van de detailhandel in Teylingen. Een uitgebreide beschrijving leest u in het bijlagenboek.

Tabel 1: Trends en betekenis voor detailhandel in Teylingen

Trend	Uitleg	Betekenis voor Teylingen *(uitwerking in hoofdstuk 3)*
Consumentengedrag verandert	• Het consumentengedrag verandert onder invloed van trends onder de bevolking. Deze veranderingen leiden tot meer of minder bezoek aan winkels. • Steeds vaker worden (winkel)activiteiten gecombineerd. • Het motief van winkelen is bepalend welke winkelcentrum bezocht gaat worden. Deze scheiding wordt steeds harder.	• De gemeente Teylingen moet samen met ondernemers en eigenaren per centrum kijken welk toekomstperspectief er ligt om de consument zo goed mogelijk te bedienen. • Centra moeten inspelen op de behoefte bij de consument om koopkracht te behouden of aan te trekken. • In hoofdstuk 3 een nadere uitwerking hiervan.
Vergrijzing betekent een ander koopgedrag	• Voor ouderen is belangrijk dat een winkelgebied schoon en veilig is en dat het aangenaam verblijven is. Winkelen is een dagje uit gecombineerd met andere activiteit. • Ouderen zijn mobieler dan voorheen, waardoor niet vanzelfsprekend voor het centrum 'om de hoek' gekozen wordt. Ook is het koopgedrag van ouderen anders.	• De winkelcentra in Teylingen moeten ouderen 'verleiden'. Er moet iets te beleven zijn (combinatie met museum of evenement) en het moet er schoon en veilig zijn.
Winkelen via internet groeit verder	• De afgelopen jaren is de omzet van detailhandel via internet sterk gegroeid. Dit in tegenstelling tot de groei in de totale detailhandel. • In 2012 is 10% van de omzet in de detailhandel verkocht via internet. Verwachtingen voor de toekomst gaan uit van een verdere groei. Conservatieve scenario's gaat uit circa 20% omzet voor online in 2020.	• Inwoners van Teylingen kopen voor circa € 12 miljoen via internet. Dit groeit gestaag. Gevolg is dat de omzet van de fysieke winkel daalt. • In de toekomst verwachten we een teruggang in aantal winkelmeters in Teylingen, oplopend tot circa 30%. • Dit heeft grote gevolgen voor de centra in Teylingen. Deze moeten compacter worden om levendigheid en aantrekkingskracht te behouden.
Clicks need bricks and bricks need clicks	• De consument maakt heel bewust keuzes ten aanzien van het aankoopgedrag (fysiek of online).	• Het 'nieuwe winkelen' is een overlevingsstrategie voor fysieke winkels in Teylingen. Dit betekent dat fysieke winkels

	• Voor ondernemers met een fysieke winkel is het noodzaak om naast een sterke fysieke winkel ook een online winkel te hebben. • Online winkels willen steeds vaker ook een fysieke winkel of afhaallocatie dichtbij het de consument.	ook online de (vaste) consument kunnen bedienen en dat winkelen in Teylingen een beleving wordt. • Online winkels zullen steeds meer vraag uitoefenen op fysieke winkelgebieden en er afhaalpunten willen openen.
Perifere detailhandel vergt maatwerk	• Perifere en volumineuze detailhandel zijn de afgelopen decennia sterk gegroeid. De toekomstverwachtingen voor perifere detailhandel en solitaire winkellocaties zijn matig. Bovendien kan het de positie van de detailhandel in de centra verzwakken (maar ook versterken).	• De gemeente Teylingen moet zeer terughoudend zijn in het toestaan van ontwikkelingen buiten de kernwinkelgebieden omdat deze ontwikkelingen de positie van de centra kan verzwakken en versnippering teweeg kan brengen. • De vestiging van perifere detailhandel heeft ook een aantal positieve aspecten, zoals de vernieuwing van het winkelbestand (en daardoor extra aantrekken of minder afvloeien van koopkracht uit de gemeente), combinatiebezoek aan andere winkels in Teylingen en extra werkgelegenheid.

2.3 Opgave die nu voorligt voor de Teylingse detailhandel

Detailhandel in Teylingen functioneert nu redelijk tot goed……
Om te bepalen hoe het huidige winkelaanbod in Teylingen functioneert is een distributieve berekening voor het dagelijkse en niet-dagelijkse winkelaanbod in de gemeente. De conclusies uit paragraaf 2.1 en het koopstromenonderzoek geven hier ook al een kijk in. Echter, we kiezen ervoor om ook vanuit een distributieplanologisch onderzoek (DPO) het functioneren in beeld te brengen. In een DPO wordt op basis van landelijke normgetallen een inschatting gemaakt van de potentiële uitbreidingsruimte naar winkels. Deze kan verschillen van de werkelijke cijfers uit een koopstromenonderzoek doordat bijvoorbeeld een deel van deze marktruimte al wordt ingevuld door detailhandelsaanbod in omliggende (grotere) plaatsen. Tegelijkertijd maakt het DPO ook helder welke verbeterslag de detailhandel in Teylingen nog kan realiseren.

Het dagelijkse winkelaanbod in de gemeente Teylingen is nu circa 12.500 m² wvo groot, het niet-dagelijkse aanbod is circa 24.500 m² wvo groot (exclusief leegstand[4]). Voor de dagelijkse sector berekenen we een haalbaar

[4] In totaal is de leegstand circa 10.500 m² wvo, waarbij aangetekend moet worden dat Wasbeekerlaan een nieuwbouwontwikkeling betreft (nog niet gevuld).

aanbod op basis van de huidige uitgangspunten van circa 10.500 tot 11.000 m² wvo. Dit betekent dat er relatief veel vierkante meters zijn ten opzichte van de bestedingen. Dit heeft tot gevolg dat de vloerproductiviteit lager ligt dan in vergelijkbare gemeenten in de regio. Voor de niet-dagelijkse sector berekenen we een haalbaar aanbod van circa 26.500 m² wvo. Op basis van de cijfers schatten we in dat de detailhandel in Teylingen maximaal functioneert.

Let op: deze berekening geeft op basis van geaggregeerde cijfers een beeld over het functioneren van de detailhandel op dit moment. Deze laat zien dat er op niveau van Teylingen zeer beperkt marktruimte is voor nieuwe winkelmeters. Terughoudendheid is gewenst gezien deze berekening en de analyses en trends in het voorgaande. Echter, de detailhandel en de consument vragen om vernieuwing in aanbod en diversiteit. Per aanvraag is maatwerk nodig waarbij gekeken moet worden naar de impact op de bestaande winkelstructuur en de toegevoegde waarde voor het winkelcentrum of de gemeente. Daarbij geldt dat in eerste instantie initiatieven geclusterd moeten worden in de kernwinkelgebieden zodat hier draagvlak blijft voor detailhandel en voorzieningen en om wildgroei te voorkomen. In hoofdstuk drie werken we dit verder uit.

Tabel 2: huidig functioneren detailhandel Teylingen

	Teylingen	
sector	**Dagelijks**	**Niet-dagelijks**
inwoneraantal	35.700	35.700
bestedingen per hoofd*	€ 2.280	€ 2.660
koopkrachtbinding inwoners Teylingen**	85%	36%
gebonden bestedingen inwoners Teylingen	€ 69 mln.	€ 34 mln.
koopkrachttoevloeiing**	9%	19%
omzet afkomstig van buiten Teylingen	€ 7 mln.	€ 18 mln.
totale omzet	€ 76 mln.	€ 52 mln.
m² wvo***	12.500	24.500
vloerproductiviteit	€ 6.500 per m²	€ 1.700 per m²
normvloerproductiviteit******	€ 7.100 per m²	€ 1.950 per m²
haalbaar aanbod in m² wvo	10.800	26.500
indicatie actuele uitbreidingsruimte m² wvo	-1.700	2.000

* Bron: HBD
** Bron: Koopstromenonderzoek Randstad, 2011
*** Bron: Locatus 2013, exclusief leegstand (ca. 6.400 m² wvo)
**** Bron: HBD, bewerking Stec Groep

……maar door trends en ontwikkelingen in consumentengedrag en de detailhandel is een krimp te verwachten tot en met 2025

De detailhandel in Teylingen functioneert nu naar behoren en in vergelijking met omliggende gemeenten goed. Tijd om nu stil te zitten is er echter niet. Op basis van de trends die we in de vorige paragraaf schetsten is dit geen vaststaand gegeven. Omliggende gemeenten investeren in de opwaardering (en daarmee versterking van de aantrekkingskracht) van de centra en de trends en ontwikkelingen hebben een impact op de detailhandel in Teylingen. Hoe dit precies gaat uitpakken is lastig te voorspellen en afhankelijk van diverse factoren. Ruwe schattingen lopen uiteen van een vermindering van het winkelbestand (in zowel winkels als m² wvo) van 10 tot 20%. In sommige scenario's is een afname van 30% denkbaar.

Nu niks doen betekent dat de detailhandel in Teylingen aan aantrekkingskracht verliest
De detailhandel in Teylingen staat op een kruispunt. Indien nu niks gedaan wordt verslechterd de concurrentiepositie van Teylingen en de drie centra als winkelgebied. Dit betekent dat het aantal bezoekers terugloopt (immers meer mensen gaan elders winkelen) en dat hierdoor een aantal winkels in de problemen komt. Dit leidt tot meer leegstand en een nog verder verminderde aantrekkingskracht. Hierdoor krijgen eigenaren ook te maken met lagere vastgoedwaarden en dalende huurprijzen. In feite zijn dit elkaar versterkende processen waar in feite geen einde aan komt. Kortom: de toekomstverwachtingen ten aanzien van de detailhandel maken nu tot een geschikt moment voor een visie op de toekomstige detailhandelsstructuur in de gemeente, zodat deze aantrekkingskracht blijft behouden voor inwoners van Teylingen en daarbuiten. Deze visie ligt in dit document voor.

In het volgende hoofdstuk gaan we in op de maatregelen die u kunt treffen om de aantrekkelijkheid van de detailhandelsstructuur in Teylingen te versterken en weerbaar te maken voor toekomstige ontwikkelingen.

3. ADVIES VOOR STERKE DETAILHANDEL TEYLINGEN

In dit hoofdstuk leest u ons advies voor een sterke detailhandelsstructuur in Teylingen nu en in de toekomst.

3.1 Maak strategische keuzes voor een vitale hoofdstructuur voor de detailhandel in Teylingen: versterk kernwinkelgebieden op basis van eigen kracht en toekomstperspectief

Kiezen is nodig om bestaande Teylingse winkelstructuur gezond te houden
Zoals geconstateerd is de groei uit de detailhandel van Teylingen. Sterker, de komende 5 tot 10 jaar zullen in het teken staan van verdere krimp van het aantal benodigde fysieke winkelmeters. Opgave is om binnen deze context de structuur naar de toekomst toe zo vitaal mogelijk te houden, de overlevings- en ondernemingskansen voor winkeliers te maximaliseren en het winkelaanbod kwalitatief op te waarderen. Daartoe zijn duidelijke keuzes in de structuur noodzakelijk. De drie belangrijkste:

1. Alleen kwaliteitsmeters toevoegen
Nieuwe ontwikkelingen moeten aantoonbaar waarde toevoegen aan de winkelstructuur van Teylingen en mogen de bestaande voorraad niet 'kannibaliseren'. Het gaat dan om winkels en/of aanbod dat nu nog ontbreekt in het winkelapparaat van Teylingen en waar aantoonbaar behoefte aan c.q. marktruimte voor is. Kortom, kwaliteit boven kwantiteit. Plannen voor nieuwe winkels dienen per initiatief beoordeeld te worden op hun wenselijkheid op basis van het bestemmingsplan, vigerend beleid en toegevoegde waarde aan het winkelaanbod. De gewenste detailhandelsstructuur - zoals verderop toegelicht - dient leidend te zijn bij de overwegingen, waarbij het uitgangspunt is dat er in de Teylingse detailhandel eerder sprake is van krimp dan van groei. We gaan in dit document uit van een structuur op hoofdlijnen. Per kern moet een verdiepingsslag gemaakt worden zoals verderop in deze paragraaf beschreven staat.

Er moet wel ruimte zijn voor vernieuwing. Immers, de detailhandel is (continu) in beweging, gestimuleerd door ontwikkelingen als online winkelen, schaalvergroting, productvernieuwing en filialisering. Deze ontwikkelingen stellen voortdurend nieuwe eisen aan winkelvastgoed. En dat betekent simpelweg dat er wel behoefte blijft aan herontwikkeling en/of nieuwbouw. De strategie daarbinnen moet echter zijn dat deze herontwikkeling of nieuwbouw een bijdrage moet leveren aan de opwaardering van een winkelgebied en alleen met uitbreiding van

het aantal meters gepaard mag gaan als deze ook echt wat aan de structuur toevoegt. Bij elk initiatief dient de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (LvDV) afgelopen te worden om nut en noodzaak aan te tonen, in lijn met het provinciale beleid.

Europese Dienstenrichtlijn
In de Europese Dienstenrichtlijn zijn economische vestigingseisen verboden. Winkels (en bijvoorbeeld een daarvoor noodzakelijke bestemmingsplanwijziging) kunnen niet geweigerd worden op basis van een gebrek aan economische marktruimte of het mogelijk omvallen van een andere winkel. Bij het al dan niet toestaan van nieuwe winkels (of een bestemmingsplanwijziging) dient het te gaan om ruimtelijk relevante criteria. Het kan dan gaan om zaken als de ruimtelijke inpasbaarheid (laadvermogen locatie), ruimtelijke kwaliteit (stedenbouw) of mobiliteit (verkeersdruk). Of om een duurzame ontwrichting van de detailhandelsstructuur. Dit is het geval als dagelijkse voorzieningen voor de consument niet meer binnen redelijke afstand gelegen zijn.

2. Werk aan clustering in compacte, levendige winkelgebieden
We adviseren u in te zetten op compacte(re) kernwinkelgebieden waar winkels zo veel mogelijk geclusterd zijn. Nu zijn de drie kernwinkelgebieden immers vrij uitgestrekt. Met de verwachte krimp van het aantal benodigde meters winkelruimte gaan gaten vallen door de toenemende leegstand die hiermee gepaard gaat. Dit zet de kwaliteit en aantrekkelijkheid van deze winkelgebieden onder druk. Eventuele vernieuwingen in het winkelbestand moeten binnen de bestaande (compactere) winkelgebieden plaatsvinden, mits (ruimtelijk) passend. Ook moet de mogelijkheid bekeken worden om solitaire winkels te verplaatsen richting de centra. In aanloopgebieden adviseren we zeer terughoudend te zijn met nieuwe detailsactiviteiten en te werken met een ‘uitsterfconstructie’ waarbij de functie detailhandel – in overleg met eigenaren – vervalt bij leegstand en perspectief geboden wordt voor andere functies (bijvoorbeeld wonen of dienstverlening), waarbij de aanloopstraat niet helemaal verloederd.

Door te clusteren en winkelgebieden compacter te maken kunnen ondernemers profiteren van elkaars aantrekkingskracht en gebruik maken van gemeenschappelijke faciliteiten, zoals parkeerplaatsen. Voor de bezoeker levert clustering gemak, overzichtelijkheid en keuzemogelijkheden. Dit resulteert in meer bezoekers en meer draagvlak voor verbreding en verdieping van het totale assortiment. Daarnaast is concentratie gunstig voor het aantal verkeersbewegingen.

3. Zet in op onderling complementaire winkelgebieden

Om elke kern – en het Teylingse winkelapparaat als geheel – zo goed mogelijk te laten presteren is het van belang om de winkelgebieden elkaar aan te laten vullen en ieder een gepaste functie te laten vervullen. Winkelgebieden kunnen daarbij grofweg een of meerdere van de volgende functies voor consumenten vervullen: boodschappen doen, winkelen en recreëren, doelgerichte (laagfrequente) aankopen.
Sassenheim heeft als grootste winkelgebied en door de structuur en aanwezige horeca op dit moment feitelijk alle functies in zich. Voorhout is vooral een (dagelijkse) boodschappencentrum, terwijl Warmond het meer moet hebben van toeristen en bezoekers van buiten het dorp die hier komen winkelen en recreëren.

De Teylingse winkelgebieden zijn al behoorlijk complementair. Het is slim dit naar de toekomst verder te versterken. Hieronder geven we onze visie hierop per winkelgebied in een gebieds-ID.

Gebieds-ID Sassenheim: kernwinkelgebied met divers winkelbestand
Het centrum van Sassenheim is het grootst en kent het meest complete aanbod. Grofweg strekt het centrum zich uit over de Hoofdstraat (tussen Wilhelminalaan en Teylingerlaan), met een concentratie ter hoogte van de Kerklaan. Dit centrum heeft de meeste potentie om in te kunnen spelen op nieuwe trends, waardoor het ook de meeste kans heeft om door te ontwikkelen als kernwinkelgebied van de gemeente Teylingen. Ondanks de recessie is er weinig leegstand en is er nog steeds dynamiek. Recente investeringen hebben geleid tot een modern centrum met voldoende parkeermogelijkheden. Bovendien zijn er plannen bij ondernemers voor additionele investeringen. Opvallend is dat er veel ‘standaard’ winkels en ketens in het centrum gevestigd zijn (75% van de winkelvloeroppervlakte zijn filiaalbedrijven). Hierdoor is het onderscheidend vermogen ten opzichte van andere centra (in omliggende gemeenten) beperkt.

Uitdagingen voor de toekomst zijn:
- Het is noodzakelijk dat een keuze gemaakt wordt in gebieden die het kernwinkelgebied vormen en gebieden die meer als aanloopstraat gezien worden. De uitdaging zit vooral in het verbinden van de sterke delen van het centrum (met name de uiteinden), door een aantrekkelijke mix van publiekstrekkers, winkels, horeca, voorzieningen en parkeren. Hierbij moet krimp van het aantal winkelmeters wel het uitgangspunt zijn.
- We stellen voor om voor het aanloopgebied conservatief om te gaan met nieuwe ontwikkelingen en een natuurlijk momentum te gebruiken om een discussie over transformatie of herontwikkeling op te pakken met eigenaren. Door maximaal te faciliteren bij het zoeken naar een alternatieve invulling is het mogelijk om eigenaren voldoende perspectief te bieden.

- Winkeliers en horeca moeten het centrum als één geheel gaan beschouwen en als zodoende in de markt zetten. De kwaliteit, het voorzieningenniveau, parkeren en veiligheid moeten verbeteren zodat een prettig winkelklimaat ontstaat. Dit vereist een hoge mate van samenwerking en het ontwikkelen van een beeldmerk. Op die manier kan het *funshoppen* worden uitgebouwd en een bijdrage worden geleverd aan de toekomstbestendigheid van het centrum.
- Herstructureringslocaties Hortusplein en Digros moet bijdragen aan een versterking van het kernwinkelgebied.
- Een zo goed mogelijk afgestemd verkeerscirculatieplan waarbij de bereikbaarheid en het parkeren nabij het centrum verbetert en gekeken wordt naar optimalisatie (door bijvoorbeeld woon-werk verkeer te mijden uit het centrum).
- Om een echte stap voorwaarts te maken is het voor het centrum van Sassenheim noodzakelijk dat het winkelbestand diverser en spannender wordt. Er moet actief gezocht worden naar nieuwe winkel(formules) die het centrum kunnen versterken en de winkelbeleving vergroten.

Gebieds-ID Voorhout: boodschappen- en voorzieningencentrum

Voorhout heeft een centrum dat vooral is gericht op de dagelijkse behoefte. Daarnaast zijn er een aantal winkels gericht op niet-dagelijkse producten. De aanhoudende recessie en trends die we voorspellen ten aanzien van de detailhandel zullen een effect hebben op de winkels. Al enkele jaren zijn er plannen voor herontwikkeling van een deel van de Herenstraat en inkrimping van het gebied (volgens het – in 2001 geïntroduceerde – haltermodel). Tot nu komt deze herontwikkeling en inkrimping (nog) niet van de grond. Deze inkrimping is noodzakelijk voor het behoud van een sterk en functioneel winkelgebied. Op enkele delen van de winkelstraat is de uitstraling en kwaliteit matig (zoals ook eerder geconstateerd in de stedenbouwkundige visie voor de Herenstraat, 2009).

Positief is dat de woningbouwplannen in Teylingen met name gericht zijn op de Voorhoutse kant van de gemeente. Hierdoor blijft – zeker voor dagelijkse boodschappen – een goed toekomstperspectief voor de detailhandel in Voorhout, waarbij het centrum zich met name richt op de dagelijkse behoefte en enkele winkels die passen bij het verzorgingsgebied van Voorhout (zoals frequente niet-dagelijkse aankopen en horecavoorzieningen). Bovendien wordt het verblijfsklimaat verbeterd door de aanleg van de Randweg.

Figuur 3: Kernwinkelgebied Voorhout



Bron: Stedenbouwkundige visie Herenstraat, herijking structuurvisie 2001, RBOI i.o.v. gemeente Teylingen, 2009

Uitdagingen voor de toekomst zijn:

- Een concentratie van het winkelgebied is noodzakelijk om combinatiebezoek tussen dagelijks/dagelijks en dagelijks/niet-dagelijks te stimuleren. Kern van de zaak is om het centrum langzaam in te dikken, zonder dat bestaande winkels nu moeten verplaatsen. In de stedenbouwkundige visie uit 2009 is een onderscheid gemaakt in aanloopstraat en kernwinkelgebied. Deze verdeling past in onze ogen goed bij het compacter maken van het winkelgebied in Voorhout.
- We stellen voor om voor het aanloopgebied conservatief om te gaan met nieuwe ontwikkelingen en een natuurlijk momentum te gebruiken om een discussie over transformatie of herontwikkeling op te pakken met eigenaren. Door maximaal te faciliteren bij het zoeken naar een alternatieve invulling is het mogelijk om eigenaren voldoende perspectief te bieden. In de praktijk moeten ondernemers en eigenaren de noodzaak van verandering in gaan zien en verleid worden om op zoek te gaan naar alternatieven. In 3.3 en 3.4 gaan we hier nader op in.
- Voor het kernwinkelgebied is herontwikkeling en een verdere versterking van de uitstraling gewenst. Herontwikkeling hier moet kwaliteit aan het gebied toevoegen en de broodnodige vernieuwing op gang brengen. De ruimtelijke structuur en het voorzieningenniveau moeten hierop worden afgestemd en worden geconcentreerd.
- Thematisch bestaat het winkelbestand in Voorhout in de toekomst vooral uit winkels die voorzien in de dagelijkse behoefte (supermarkt, slager, groente, vis, drogist) en beperkt niet-dagelijkse producten (hoge frequentie van aankopen zoals textielsupers of kleiner warenhuis). Van belang is om de wisselwerking tussen beide typen winkels te vergroten en te versterken.
- Voor Oosthoutplein stellen we voor een status quo te hanteren. De huidige winkels functioneren prima. Aandachtspunt is de beperkte ruimte voor vernieuwing en schaalvergroting voor met name Aldi. Vanuit de visie vestigt de Aldi zich idealiter in het kernwinkelgebied van Voorhout, maar dit strookt niet met de plannen en strategie van het bedrijf (die zoekt naar solitaire plek, met een goede bereikbaarheid en voldoende parkeren). Vandaar dat een status quo op dit moment de beste oplossing biedt.

Gebieds-ID Warmond: versterken toeristisch profiel

In Warmond is de detailhandel dusdanig beperkt en afhankelijk van bezoekers van buitenaf dat er geen mogelijkheden zijn om dit centrum uit te breiden. Behoud van het huidige niveau moet bepalend zijn bij de keuzes die worden gemaakt. Daar hoort ook het behoud van de recreatieve functie van de kern. De uitstraling van de Dorpsstraat als geheel is matig en door het autoverkeer en de geparkeerde auto's is het verblijfsklimaat voor voetgangers en fietsers onvoldoende.





Uitdagingen voor de toekomst zijn:

- Het versterken van het toeristisch recreatieve profiel van het centrum door een op de toerist afgestemd gemixt aanbod van detailhandel (dagelijks o.a. supermarkt en vers, kadowinkel, handwerk, streekproducten, etc.), ambachten (kapper, schoonheidssalon, verhuur van fietsen, kunst & cultuur, etc.) en horeca (café, lunchroom, restaurant). De kunst is om één geheel te creëren waarbij het aanbod zoveel mogelijk geconcentreerd wordt in de Dorpsstraat tussen Middendorplaan en Meerrustlaan.
- Voor Warmond geldt dat een verbetering van de ruimtelijk-functionele structuur, bereikbaarheid, profilering en presentatie kan leiden tot een kwaliteitssprong van het gebied en daarmee de aantrekkingskracht vergroot kan worden.
- Het toeristisch profiel kan verder versterkt worden door behoud van de huidige zondagopenstelling, evenementen (gekoppeld aan een braderie, tentoonstelling, markt, etc.) en een gezellige uitstraling van het winkelgebied, waarbij kleinschaligheid voorop staat. Kortom; een integrale kijk op de Dorpsstraat in Warmond.

Visie met actiepunten per centrum opstellen

We adviseren om samen met ondernemers en vastgoedeigenaren te komen tot een plan per centrum op basis van bovenstaande gebieds-ID's. De bovenstaande uitgangspunten zijn hiervoor leidend. Voor Voorhout is in het verleden al een stedenbouwkundige visie opgesteld. Deze kan de basis zijn voor een plan ter versterking en clustering van de detailhandel. Een plan per kern bestaat uit de volgende elementen:

- Wat is sterk en wat zijn verbeterpunten ten aanzien van de locaties?
- Wat zijn de bronpunten en publiekstrekkers?
- Hoe beoordelen ondernemers het winkelgebied en wat zijn de toekomstplannen?
- Wat is het kernwinkelgebied en wat zijn de aanloopstraten?
- Wat is het gewenste profiel en welke doelgroepen (bestaande en nieuwe winkels) passen daarbij?
- Hoe dragen openbare ruimte, veiligheid en voorzieningen bij aan een sterk centrum en een prettig verblijfsklimaat?
- Welke routing, verkeersstructuur en parkeerbeleid past bij het centrum zodat een prettig verblijfsklimaat ontstaat en toch voldoende dichtbij de winkels gekomen kan worden?
- Hoe kunnen ondernemers (winkeliers, horeca, voorzieningen) de samenhang in het centrum vergroten?
- Welke partijen zijn betrokken bij de totstandkoming van de visie en de uitvoering ervan?
- Welke stappen moeten gevolgd worden en wat is de fasering?

3.2 Kies voor de zondagopenstelling in Teylingen, maar werk stevig aan draagvlak

De koopzondag leidt tot flinke verdeeldheid onder de ondernemers(verenigingen) en inwoners in Teylingen
Eerdere raadplegingen onder de ondernemers(verenigingen) in Teylingen, ook in kader van deze detailhandelsvisie, hebben duidelijk gemaakt dat de meningen verdeeld zijn over wel of niet open op zondag. De argumenten tegen verruiming van de openstelling op de zondag zijn vooral gericht op de onmogelijkheid voor de kleine ondernemer om te concurreren met grote ketens, het behoud van de huidige omzet, verarming in het winkelbestand en het (on)gelijke speelveld. De voorstanders kijken vooral naar de ruimere openstelling in omliggende winkelcentra (danwel via een koopzondag danwel via de avondwinkelconstructie) en de omzetten die daarmee verloren gaan.

Onder de consument is de koopzondag, ook in Teylingen, hoe dan ook relatief populair. Zo'n 60% van de Teylingers maakt (weleens) gebruik van de koopzondag, zo blijkt uit peilingen uit 2011 (in het kader van het koopstromenonderzoek Randstad). In Teylingen is in 2012 onderzoek gedaan naar de koopzondag en het gebruik maken ervan (I&O Research, 2012). Hieruit blijkt dat slechts een beperkt deel van de consumenten ook daadwerkelijk de koopzondag in Teylingen bezoekt. Circa 60% van de mensen uit Teylingen bezoekt nooit een koopzondag in de eigen gemeente. Als dit wel het geval is wordt vaak een supermarkt bezocht en in slechts 7% van de gevallen is het doel *funshoppen.*

Ook is het beeld diffuus waar het gaat om effecten op economie, werkgelegenheid en omzet. Enerzijds zien we voorbeelden waar omzetverhoging en meer werkgelegenheid daadwerkelijk plaatsvinden, anderzijds zijn er ook veel voorbeelden die een ander beeld geven: mensen geven niet meer geld uit, omzet wordt gespreid over meer openingsuren c.q. er vindt verschuiving plaats van andere weekdagen naar de zondag, et cetera.

In onderstaande tabel zijn een aantal argumenten voor en tegen een zondagopenstelling opgesomd.

Tabel 3: Voor- en tegenargumenten zondagopenstelling

Voor	Tegen
• De klant raakt er steeds meer aan gewend om 24/7 boodschappen te doen. • De klant wil gemak en winkelt op voor hem/haar het beste moment, door individualisering en hogere arbeidsparticipatie is winkelen op zondag een extra kans om boodschappen of aankopen te doen. • Steeds groter aandeel internet in de detailhandel zorgt voor teruglopende omzetten in fysieke winkel. • Koopkracht vloeit af naar plaatsen waar men zondag wel open is. • Met name in de foodsector is de koopzondag een algemeen geaccepteerd goed geworden dat bijdraagt aan de omzet van het bedrijf (een deel dat anders weglekt). • Gelijk speelveld supermarkten Teylingen en elders. • Consument doet extra inkopen op zondag. Uitgaven op zondag zijn bestedingen die anders niet worden gedaan of bestedingen die anders terecht komen in andere sectoren, zoals bijvoorbeeld attractieparken of in de horeca. • Verschillende onderzoeken wijzen erop dat deelname van het aantal winkeliers bepalend is voor het succes van de koopzondag. • Kleine meerderheid van consumenten in zijn algemeenheid is voor permanente zondagopenstelling (en maakt er dus ook gebruik van).	• Draagvlak onder winkeliers is laag. Groot deel gaat nu ook niet open tijdens aangewezen koopzondagen. • Het merendeel van de uitgaven kan gezien worden als bestedingen die door de consument 'verschoven' worden van de andere weekdagen naar de zondag. • Aanbod *funshoppen* in de gemeente is te gering waardoor koopzondag in beperkte mate extra klanten trekt. • Vooral (grote) recreatieve winkelgebieden zijn in trek op koopzondag. De koopstromen op koopzondag richten zich vooral op centrumgebieden (binnensteden) en thematische winkelcentra zoals woonboulevards en Factory Outlet Centers. • Kleine winkeliers in de foodsector kunnen/willen niet mee in de trend van permanente zondagopenstelling; ze verwachten opzetverlies of sluiting waardoor diversiteit van winkelgebieden terugloopt. • Het draagvlak onder inwoners van Teylingen voor een permanente zondagopenstelling in Teylingen is gering (het aanbod en *funshopgehalte* speelt hierin een belangrijke rol, want mensen winkelen wel elders – bv in Leiden - op zondag).

Bron: Stec Groep, op basis van diverse bronnen

Waarom de koopzondag voor een supermarkt makkelijker is dan voor een zelfstandige winkelier.

Een supermarkt heeft een andere kostenstructuur dan een kleinbedrijf. De variabele loonkosten liggen lager vanwege de jonge gemiddelde leeftijd van het personeel. Voor een supermarkt is het dan ook makkelijker om op een zondag open te gaan omdat eerder het break-evenpoint (constante kosten gedeeld door dekkingsbijdrage) gehaald wordt. Nadat alle constante kosten zijn terugverdiend is de dekkingsbijdrage (afzet * (verkoopprijs minus variabele kosten per product)) niet meer nodig voor het dekken van de constante kosten. De dekkingsbijdrage wordt dan pure winst voor de onderneming vooral omdat de lonen laag zijn en de omzetten hoog. Centrumwinkels kunnen alleen maar verantwoord opengaan als er voldoende klanten naar het centrum komen. Voor het kleinbedrijf kan alleen een drukke zondag bijdragen aan winstverbetering, anders is het bedrijfseconomisch niet aantrekkelijk om open te gaan. Dit neemt overigens niet weg dat ook voor supermarkten de financiële resultaten onder druk staan door hogere inkoopprijzen en versterkte concurrentie. Voor supermarkten is dan juist extra nadelig als zij niet open kunnen, terwijl dit in buurgemeenten wel het geval is.

Koopzondag is niet het redmiddel voor alle trends en veranderingen in de detailhandel……
De koopzondag dreigt voor veel gemeenten een *doel* op zich te worden en door sommige partijen gezien te worden als *hét redmiddel* voor de detailhandel. Dit is echter onjuist. Het is eerst en vooral van belang dat er gewerkt wordt aan het beschikbaar blijven van een aantrekkelijke detailhandelsstructuur met voldoende diversiteit aan winkels en aantrekkelijke centra. Dat is namelijk wat de consument wil. Deze heeft genoeg van de vervlakking in de ‘stenen winkelcentra’ en zoekt juist naar gebieden waar wat te beleven valt en waar het door de samenstelling van het winkelbestand aantrekkelijk is om naar toe te gaan aanvullend op zijn digitale koopgedrag. De koopzondag kan een belangrijk *middel* zijn om dit te realiseren, maar niet zonder meer. Immers, juist de koopzondag kan er ook voor zorgen dat kleine zelfstandigen het af moeten leggen tegen supermarkten en filialen, waardoor het aanbod niet wordt versterkt, maar juist verschraalt. Een zorgvuldige en op maat van Teylingen gesneden koopzondag is dus gewenst.

….maar kan wel helpen om koopkracht vast te houden, zeker ook omdat omliggende gemeenten wel een zondagopenstelling hebben
Steeds meer gemeenten in de omgeving van Teylingen gaan over tot verruiming van de winkeltijden. Gemeenten als Leiden, Leiderdorp, Lisse, Oegstgeest, et cetera, hebben allemaal besloten tot het vrijgeven van de koopzondag. Hierdoor trekken de winkelgebieden van deze gemeenten ook op zondag aan de Teylingse consument. De koopkrachtafvloeiing die hiervan het gevolg is, is uiteraard ook nadelig voor de Teylingse ondernemer, ook de kleine zelfstandige winkelier.

Tegen deze context adviseren wij, in lijn met het Raadsbesluit over Winkeltijdenverordening dat nu voorligt, om de koopzondag vrij te geven voor de gemeente Teylingen. Het argument hiervoor is dat voor sommige branches

(vooral supermarkt) en kernen (vooral Warmond) de zondagopenstelling van levensbelang is om niet onder te sneeuwen in de regionale concurrentiestrijd om de consument. Daarbij kiezen we ervoor om de zondagopenstelling niet te beperken om – voor ondernemers – zoveel mogelijk een gelijk speelveld te creëren en daardoor omzetverschuivingen tussen de kernen of branches te beperken.

Belangrijk om te realiseren bij de vrijgave van de zondagopenstelling, is dat het draagvlak onder een groot deel van de ondernemers beperkt is. Vandaar dat we tegelijkertijd adviseren om te werken aan het versterken van dit draagvlak. Ondernemers moeten een balans kunnen en zien te vinden in de zondagopenstelling. Teylingen en de drie kernen zijn niet van dermate omvang dat 52 koopzondagen vanaf het begin een succes zijn. 52 'koopzondagen op z'n Teylings' betekent dat ondernemers vrij zijn om op zondag open te zijn, maar dat er gezamenlijk draagvlak gezocht wordt voor een aantal thematische koopzondagen rondom feestdagen en evenementen. Op die momenten is het draagvlak voor een koopzondag het grootst en is er voor de kleine ondernemer extra omzet te behalen. Als dit een succes wordt kan dit verder uitgebreid worden naar meer koopzondagen.

Juist door de koopzondag vrij te geven wordt de creativiteit van de ondernemer aangesproken. Er is geen verplichting om elke zondag open te zijn, iedereen is hier vrij in. Voor een geslaagde zondagopenstelling op de thematische zondagen is een hoog draagvlak gewenst (hier moet ook actief aan gewerkt worden), maar op overige zondagen in het jaar kan iedere ondernemer zijn of haar moment uitkiezen. Versspeciaalzaken hebben bijvoorbeeld in de zomer het meeste profijt (strand, toeristen, barbecue), terwijl een gespecialiseerde sportwinkel (gericht op sneeuw en winter) veel meer ziet extra zondagen in het winterseizoen. Er zijn veel smaken denkbaar. Door middel van internet en sociale media kunnen inwoners gewezen worden op de openstelling en de tijden dat de winkel open is.

3.3 Samenwerking is cruciaal om succesvol te veranderen

Samenwerking moet professioneler en meer draagkracht krijgen: verken mogelijkheden centrummanagement
De aantrekkingskracht van de detailhandel in Teylingen moet worden vergroot om de verwachte ontwikkelingen het hoofd te kunnen bieden. Een gezamenlijke aanpak en investeringen zijn nodig van zowel ondernemers, vastgoedeigenaren, vastgoedmarktpartijen (ontwikkelaars/beleggers), financiers en de gemeente. Samenwerking en een gecoördineerde aanpak is dan van belang, anders gaat dit niet of niet voldoende van de grond komen.

Op dit moment werken ondernemers in Teylingen samen aan het versterken van de diverse winkelgebieden via de Teylingen Ondernemers Vereniging (TOV). Acties en projecten hebben nu vooral betrekking op het samenbrengen en organiseren van activiteiten in de winkelcentra en sfeeracties. Het draagvlak is goed, maar zeker niet dekkend. We constateren dat de samenwerking nu vooral gericht is op afstemmen en bekostiging van activiteiten en evenementen. Een verdere professionaliseringsslag is nodig, zeker gezien de flinke opgave waar de detailhandel in Teylingen voor staat.

We adviseren de oprichting van centrummanagement en te verkennen of hier voldoende (breed) draagvlak voor is onder de Teylingse kernen. De bal ligt hier in eerste instantie bij de ondernemers. Gezien het gedeelde belang (ondernemers, eigenaren, consument, gemeente) is het goed dat de gemeente aangehaakt is vanaf de start van het project. De precieze structuur en het werkgebied van het centrummanagement is nog niet uitgekristalliseerd (per kern of voor de hele gemeente met werkgroepen per kern). Onderzoek moet dit uitwijzen (evenals financiering). Verstandig is om eerst een kwartiermaker aan te stellen die onderzoekt of er een wenselijkheid is tot centrummanagement, in welke vorm en welke financiering daarbij past.

Definitie centrummanagement
Centrummanagement is een structureel samenwerkingsverband van publieke en private partijen in een centrum, op basis van gelijkwaardigheid, met een gezamenlijke inzet van middelen. Centrummanagement richt zich op alles wat te maken heeft met het economisch functioneren en de ruimtelijke kwaliteit van het centrumgebied, rekening houdend met de leefbaarheid en de positie van het winkellandschap in de regio. Centrummanagement moet overigens vooral uit de ondernemers komen, daar moet de drive en het draagvlak liggen om hier ook echt wat mee te doen. De gemeente kan faciliteren. Daarbij is sprake van een gezamenlijk en gedeeld belang. Zowel bewoners, eigenaren, ondernemers als gemeente hebben belang bij een fraai ogend en goed functionerend centrum. Centrummanagement doet niet aan belangenbehartiging vanuit één individuele partij (zoals de winkeliers) en is dus ook geen politiek instrument. Het is een onafhankelijke organisatie die tussen en boven de partijen staat en werkt op basis van gedeelde uitgangspunten.

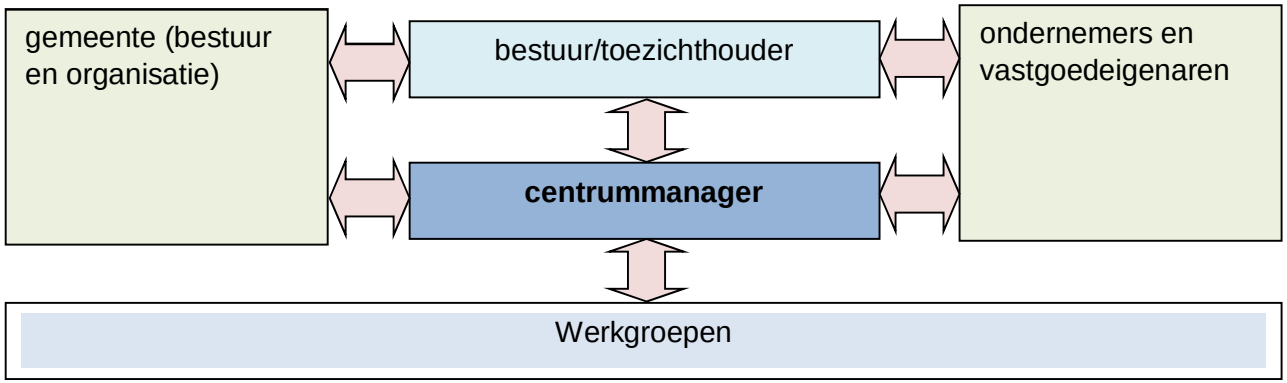
Centrummanagement is een aparte organisatie die vanuit een aantal ambities (bijvoorbeeld de plannen per kern) aan de slag gaat met de realisatie en dus een sterker winkelgebied. Het centrummanagement wordt georganiseerd via een stichting. Dit bevestigt de onafhankelijke status, doel en belang van samenwerking. Daarnaast kan men als onafhankelijke partij contracten aan gaan. In het centrummanagement participeren partijen die een belang en betrokkenheid hebben in het centrum. Het gaat dan tenminste om de volgende partners:

- Teylingen Ondernemers Vereniging (TOV)
- Gemeente Teylingen

- Vastgoedeigenaren centrum (onder de voorwaarde dat deze in een vastgoedeigenarenoverleg georganiseerd zijn en afvaardiging kunnen sturen, zie paragraaf 3.4)
- eventueel: toeristische groeperingen (zoals de VVV)

Organisatorisch bestaat centrummanagement uit een bestuur (toezichthouder), centrummanager en diverse werkgroepen. Zie de figuur.

Figuur 4: Mogelijke structuur organisatie centrummanagement



Profiel centrummanager
De centrummanager zorgt voor de praktische aansturing van de werkorganisatie, waarbij projectoverleg plaatsvindt op werk- / projectniveau. We gaan uit van een functie van 16 tot 24 uur per week, afhankelijk van het aantal kernen en de ambities. Een centrummanager heeft onder andere de volgende kernkwaliteiten:

- Ondernemend, creatief en uitvoeringsgericht.
- Overtuigingskracht en doorzettingsvermogen.
- Bruggenbouwer, teamplayer.
- Onafhankelijk zonder persoonlijke of zakelijke belangen in het centrum.
- Affiniteit, kennis en ervaring met detailhandel, horeca, vastgoedontwikkeling en evenementen.
- Ervaring met gemeentelijke regelgeving en procedures.
- Kan omgaan met conflicten en belangentegenstellingen.

Centrummanagement kan niet zonder additionele financiële middelen
Het centrummanagement dat we beogen kan een manier zijn om de samenwerking tussen ondernemers, vastgoedeigenaren en de gemeente te versterken. Het kan leiden tot meer begrip en vertrouwen, gezamenlijk beleid, echte resultaten en nieuwe investeringen, zo tonen voorbeelden elders[5]. We adviseren u de mogelijkheden verder in kaart te brengen. Dit in samenhang met de mogelijkheden voor het instellen van een BIZ of een ondernemersfonds[6]. Zo kan de ondernemersbijdrage in de financiering collectief worden geregeld en wordt ervoor gezorgd dat 'free-riders' mee betalen in de gezamenlijke kosten. Zonder vitale financieringsbasis waarin alle partijen hun bijdrage leveren is het centrummanagement namelijk bij aanvang ten dode opgeschreven. We gaan uit van structurele bijdragen voor centrummanagement. Ook sponsoring en subsidies behoren tot de mogelijke financieringsbronnen voor centrummanagement.

Jaarlijkse bijdrage, BIZ of ondernemersfonds?
Centrummanagement kan op verschillende manieren gefinancierd worden. In feite komt het neer op een bijdrage die aan ondernemers gevraagd wordt op jaarbasis, het instellen van een BIZ en een ondernemersfonds. Vanwege het vrijwillige karakter van de jaarlijkse bijdrage, adviseren we om een BIZ of ondernemersfonds in te stellen. Dit biedt de meeste mogelijkheden op het tegengaan van free-riders en het bij elkaar krijgen van de benodigde financiële middelen. Een BIZ of ondernemersfonds kan in plaats van of bovenop andere belastingen of heffingen geïnd worden.

Waarop kan centrummanagement zich het beste richten in Teylingen?
In paragraaf 3.1 heeft u kunnen lezen dat per kern een plan of visie opgesteld dient te worden. Dit is ook het kader waarin centrummanagement te werk gaat om de versterking van de winkelgebieden tot stand te brengen. Interessante aspecten waar het centrummanagement zich met acties en projecten op kan richten zijn bijvoorbeeld:

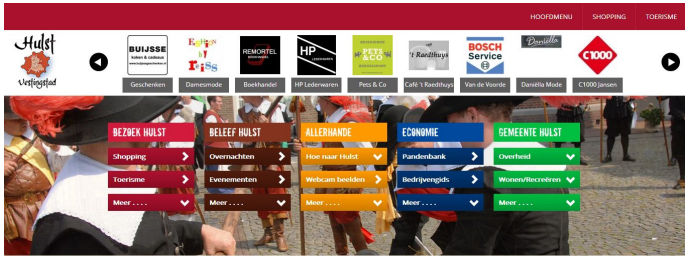
- Branchering en leegstandsbestrijding in de diverse kernen. Denk aan het instellen van een 'Wasstraat' voor leegstaande panden; een team van deskundigen dat actief met de eigenaren (en eventuele potentiële eindgebruikers) van leegstaande winkelpanden in Teylingen de



[5] Onder meer in Oss, Sittard-Geleen, Oud-Beijerland, Weert, Helmond, Dordrecht en Leid
[6] Het ondernemersfonds wordt gevuld door een verplichte bijdrage bv. door extra heffing

herinvullingsmogelijkheden in kaart brengt. Maar ook het ruimte bieden aan pop-up stores, tijdelijk ondernemerschap, tijdelijke horeca, et cetera. Hiervoor zijn flexibele bestemmingsplannen gewenst.

- Versterking van de marketing en promotie en het organiseren van evenementen. Denk o.a. aan de ontwikkeling van een website (zie ook Nieuwe Winkelen) en het verder professionaliseren en vernieuwen van de vele evenementen in Teylingen.
- Ruimtelijk inrichting, beheer, veiligheid, bereikbaarheid en parkeren. Bijvoorbeeld upgrading van de openbare ruimte via uniform meubilair, kunstobjecten, een half-jaarlijkse schouw door de winkelgebieden van de drie kernen. Maar ook investeringen in voorzieningen voor bijvoorbeeld ouderen, fietsoplaadpunten, et cetera. Veiligheid in de vorm van een Keurmerk Veilig Ondernemen is hierbinnen een belangrijk aspect dat zeker tot het takenpakket van de centrummanager behoort.



- Activiteiten rondom Het Nieuwe Winkelen. Hierbij kan gedacht worden aan het opzetten van een online winkelstraat, waar alle winkeliers in Teylingen bij aan zijn gesloten (daarbij kunnen aparte sites, of onderdelen binnen de website naar kern worden gemaakt natuurlijk). Enerzijds functioneert deze digitale winkelstraat dan als ‘webshop’ voor de ondernemers, anderzijds is het een reclameportaal en een manier om de (digitale) zichtbaarheid van de ondernemer naar de consument te vergroten. Op de website kan ook gecommuniceerd worden over evenementen(kalender), koopavonden, en over (belemmeringen in) de bereikbaarheid en parkeren.
- Communicatie, vastgoed en financiering. Denk hierbij aan het uitbrengen van een nieuwsbrief, het professionaliseren van overleg met ondernemers, regelmatige workshops of thema-avonden voor ondernemers rondom een relevant en interessant onderwerp (zoals gastheerschap en Het Nieuwe Winkelen). In het bijzonder moet u daarbij ook denken aan het instellen van een overlegplatform met vastgoedeigenaren en financiers van winkelpanden in Teylingen, waarmee u werkt aan een plan van aanpak om leegstand te bestrijden en winkeliers meer financiële zekerheid te bieden. Denk hierbij aan het verkennen van nieuwe financiële arrangementen (zoals ingroei-/maatwerkhuur) en kredietverlening.

3.4 Ga actief aan de slag met vastgoedeigenaren om leegstand te beperken en centra te versterken

Vastgoedeigenaren hebben een sleutelpositie in het oplossen van de leegstand, het versterken van de structuur en een opwaardering van de Teylingse winkelgebieden
Belangrijk uitgangspunt van de visie is het compacter maken van de drie centra en het upgraden van de aantrekkelijkheid ervan door leegstand te bestrijden en op te lossen, panden te onderhouden en op te knappen, et cetera. Hiervoor is het ook de bedoeling dat er per centrum een plan opgesteld wordt dat de koers bepaald voor de komende jaren. Via actieve samenwerking in de vorm van centrummanagement wordt een bijdrage geleverd aan de realisatie. In beide is belangrijke rol weggelegd voor de vastgoedeigenaren.

Tot enkele jaren geleden zaten vastgoedeigenaren in de positie dat panden toch wel werden verhuurd en dat de huurstroom ‘veilig’ was. Deze situatie is drastisch veranderd en de toekomst ziet er niet veel beter uit. Vastgoedeigenaren, ondernemers en gemeente Teylingen hebben elkaar nodig om naar de toekomst toe een vitale detailhandel(structuur) te borgen. Enkele voorbeelden die in het oog springen in Teylingen en waar nagedacht moet worden over transformatie, herontwikkeling, leegstandbestrijding of functiewijziging zijn de Koetsiersweg (transformatie naar woningbouw), vernieuwing Hortusplein (uitbreiding supermarkt en vernieuwing gebied), Digros-locatie (herontwikkeling en vernieuwing) en Herenstraat (vernieuwing en verbetering uitstraling).

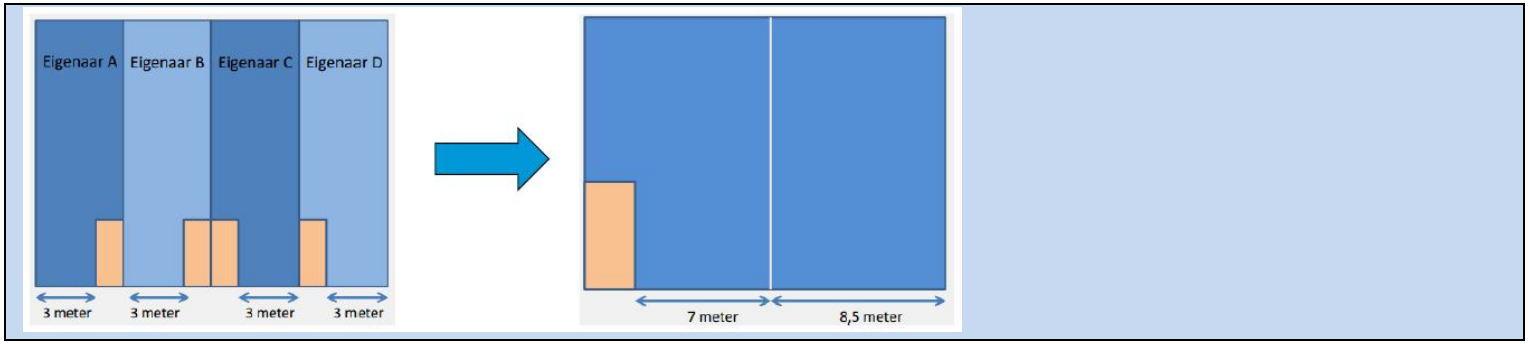
Voorbeelden van acties samen met vastgoedeigenaren
Acties waaraan gedacht kan worden:

- Instellen van overlegplatform met vastgoedeigenaren en financiers, bijvoorbeeld door de oprichting van een vastgoedeigenarenoverleg (per kern of delen van kernen).
- Met dit overlegplatform ontwikkelen van een toekomstvisie op specifieke delen van uw centra en deelname in centrummanagement.
- Opstellen van een wervend document waarin feiten, cijfers en vestigingsvoordelen van enthousiaste gevestigde ondernemers staan. Hiermee actief de boer op gaan (door centrummanagement, maar ook individuele ondernemers, vastgoedeigenaren, gemeente) om winkelformules die nog ontbreken in de winkelstructuur van Teylingen aan te trekken.
- Organiseren van een ‘leegstaande panden Safari’: met vastgoedeigenaren, financiers, ondernemers en potentiële huurders een bezoek brengen aan de zeg 5 tot 10 belangrijkste leegstaande panden.
- In kaart brengen van de mogelijkheden voor andere vormen van huur, zoals ingroeihuur.

- In kaart brengen van de mogelijkheden voor een andere invulling/herbestemming van panden. Natuurlijk ligt dit voor sommige panden lastig en zullen eigenaren soms eerst hun verlies moeten nemen. Dit alles is ook in belangrijke mate afhankelijk van het toekomstperspectief van het gebied waarin het pand ligt en de financiering van het pand.
- Verkennen mogelijkheden tot opzet van een vastgoedfonds voor eigenaren van winkelpanden om zo stedelijke herverkaveling mogelijk te maken. Veel leegstand wordt – naast een onaantrekkelijke locatie – veroorzaakt doordat het pand incourant is. Denk aan te weinig winkelfront, te beperkte winkelruimte en gebrek aan uitstraling. Leegstand kan dan ook onder meer bestreden worden door dit aan te pakken. Probleem hierbij is dat veel eigendom in uw centra versnipperd is. Dit maakt het lastig om tot aanpak van leegstand en clustering te komen en panden weer courant te maken naar de wensen en eisen van de huidige en toekomstige winkeliers.

Concreet voorbeeld: vastgoedfonds winkelpanden
Een vastgoedfonds voor eigenaren van winkelpanden is een interessant idee (onder meer in Rotterdam is hier ervaring mee opgedaan bij de aanpak van de Witte de Withstraat en de Noorderboulevard) om de vastgoedaanpak gestalte te geven. Het voorbeeld in Rotterdam behelst het volgende principe: Eigenaren brengen – tegen een nader te bepalen inbrengwaarde – hun panden in dit fonds in. In ruil hiervoor krijgen ze aandelen in dit fonds die de waarde van de ingebrachte panden vertegenwoordigen. Het fonds beschikt zo over meerdere panden en kan vervolgens aan het werk om via de vastgoedkant bij te dragen aan de gewenste detailhandelsstructuur. Idee is dat de eigenaren via het fonds een beter rendement halen dan wanneer zij individueel hun pand zouden exploiteren. Bovendien kan het aanleiding geven om panden te vernieuwen en meer op maat te maken voor (grotere) gebruikers of een andere bestemming (transformatie).

We raden u aan om de mogelijkheden voor zo'n fonds verder te verkennen en te bekijken in welke constructie en voor welke kernen dit vooral van meerwaarde kan zijn.


Eigenaar A
Eigenaar B
Eigenaar C
Eigenaar D
3 meter
3 meter
3 meter
3 meter
7 meter
8,5 meter

3.5 Voer een zeer terughoudend en op maat gesneden beleid voor overige vormen van detailhandel in Teylingen

Binnen de kernwinkelgebieden, zijn alle typen detailhandel toegestaan. Bestaande winkels buiten de kernwinkelgebieden kunnen hun bedrijfsvoering voortzetten. Hiervoor geldt dat een uitbreiding van de winkel in principe niet is toegestaan, tenzij dit al is afgesproken[7]. Nieuwvestiging van detailhandel buiten het kernwinkelgebied wordt uitgesloten. Tevens kan de bestemming op bestaande winkelpanden buiten de kernwinkelgebieden verruimd worden, zodat (leegstaande) winkelpanden bijvoorbeeld een woonfunctie krijgen, hier is maatwerk nodig waarbij gebruik wordt gemaakt van bijvoorbeeld een vrijstelling. Voor enkele branches en typen winkels is vestiging buiten de kernwinkelgebieden te rechtvaardigen (omdat ze qua aard en omvang niet passen binnen de kernwinkelgebieden). Het gaat dan om perifere (volumineuze) detailhandel, verkoop aan huis en afhaalpunten voor via het internet verkochte goederen. Deze vormen van detailhandel kunnen een aanvulling vormen op de detailhandelsstructuur van Teylingen, maar kunnen deze ook ondermijnen. Aangezien het uitgangspunt van deze visie is het behouden en compacter maken van de bestaande structuur, adviseren we uitermate terughoudend om te gaan met andere vormen van detailhandel.

Perifere en Grootschalige Detailhandelsvestigingen (PDV/GDV)
Het uitgangspunt ten aanzien van PDV/GDV is dat het brancheaanbod op locaties die plek bieden aan PDV/GDV complementair moet zijn aan dat in de kernwinkelgebieden van Teylingen. Dat wil zeggen dat op locaties voor PDV/GDV in Teylingen geen vestigingen mogen worden toegelaten uit branches die gewoonlijk in de centra van Sassenheim, Voorhout en/of Warmond zijn gevestigd. Ook in deze branches is sprake van afnemende bestedingen, onder meer door het toenemende aandeel bestedingen via internet. De huidige cijfers ten aanzien van bestedingen per inwoner en kooporiëntatie zullen naar verwachting in de nabije toekomst verder afnemen. Het is belangrijk om zorgvuldig te kijken of er daadwerkelijk marktruimte is voor dergelijke functies en uitbreiding van de activiteiten. Bovendien moeten nieuwe. Terughoudendheid is in relatie tot de geschetste krimp in de detailhandel gewenst.

Vier toetsingscriteria zijn van toepassing op PDV/GDV:

[7] Sowieso hanteert de provincie een grens van maximaal 10% uitbreiding op het bestaande vloeroppervlak voor bestaande winkels buiten het kernwinkelgebied.

- Branchering: enkel branches in de sfeer van ‘in en om het huis’ (o.a. bouwmarkten, tuincentra, keukens, sanitair), vervoer en buitensport zijn toegestaan op plekken buiten de kernwinkelgebieden. Het gaat dus in feite om branches met volumineuze producten of om grootschalige vestigingen die niet passen binnen de bestaande winkelcentra (vanwege omvang of verkeersaantrekkende werking). Ontheffing is mogelijk voor echt grootschalige artikelen zoals zwembaden, jacuzzi’s, buitenspeeltoestellen, piano’s, etc. waarbij zeer strikte handhaving noodzakelijk is.
- Vigerend beleid: in de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland is opgenomen dat bij ontwikkelingen buiten de centra groter dan 2.000 m² bruto vloeroppervlak een distributieplanologisch onderzoek en toetsing (of er geen sprake is van ontwrichting van de detailhandelsstructuur) nodig is. Nieuwe initiatieven moeten niet kannibaliseren met de bestaande voorraad detailhandel in de kernen. De al genoemde Europese Dienstenrichtlijn speelt hierbij overigens een belangrijke rol.
- Regio: tevens is advies nodig van het Regionaal Economisch Overleg (REO) in Holland-Rijnland.
- Nevenactiviteiten: steeds vaker zien we dat branchevervaging optreedt bij winkels binnen en buiten de kernwinkelgebieden. Deze vervaging heeft als belangrijkste oorzaak het aanbieden van een totaalassortiment en inspelen op wensen van de consument. Echter, dit kan oneigenlijke concurrentie in de hand werken. Van belang is om een bovengrens van branchevreemde producten af te spreken en hierop te handhaven. Eventueel kan een commissie branches opgericht worden om dit te toetsen. De verordening ruimte van de provincie is hierin leidend. Deze schrijft voor dat maximaal 20% van de winkelvloer bij perifere detailhandel mag bestaan uit nevenactiviteiten gelieerd aan de hoofdactiviteit. Ook hier mag geen sprake zijn van ontwrichting.

Cruciaal is verder de handhaving van de gevoerde branchering van PDV/GDV vestigingen.

Plekken voor PDV/GDV in Teylingen
Op bedrijventerrein Jagtlust zijn op dit moment al diverse volumineuze detailhandelsactiviteiten gevestigd en ook in het economisch beleidsplan uit 2012 is deze locatie aangewezen voor verdere concentratie van dergelijke activiteiten. Bij voorkeur is deze locatie het concentratiepunt van dergelijke vormen van detailhandel, of er moeten zwaarwegende redenen zijn om hiervan af te wijken. Het bestaande gebied Koetsiersweg staat op de nominatie voor herontwikkeling naar woningbouw (plan PostPromenade). Aan de gemeente is het zaak om actief hierop te sturen zodat het aanbod aan winkels voor perifere, grootschalige of volumineuze detailhandel beperkt blijft tot één gebied. Op overige locaties – waar bestemmingsplannen de vestiging van deze branches nu toestaan – moet zoveel mogelijk gekeken worden of de detailhandelsbestemming verwijderd kan worden. Dit om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen. Op al ontwikkelde

plekken kan met eigenaren in overleg gekeken worden naar alternatieven voor detailhandel, ook om wildgroei te voorkomen en rekening houdend met claims die hier al liggen. Creativiteit en maximaal faciliteren is voor dergelijke plekken gewenst. Sowieso moet zeer terughoudend omgegaan worden met het toestaan van nieuwe ontwikkelingen buiten de kernwinkelgebieden.

Verkoop aan huis

We vinden detailhandel aan huis ongewenst, omdat het concurreert met de reguliere centra in Teylingen. Het zorgt voor verdere versnippering van het winkelaanbod en veroorzaakt ongewenste verkeersbewegingen in de wijken. We adviseren kortom, om deze vorm van detailhandel te verbieden.[8]

Internetafhaalpunten/webwinkels[9]

Met het toenemen van de internetverkoop in de detailhandel ontstaan nieuwe winkelvormen. Voor een goede doorvertaling in bestemmingsplannen heeft de Kamer van Koophandel een brochure opgesteld, die we hier ook hanteren als uitgangspunt.

Waar het gaat om internetwinkels zonder fysieke bezoekmogelijkheid is de beleidsregel simpel. De hoofdfunctie van de nieuwe internetwinkel moet passen binnen het bestemmingsplan (functie, bestemming of bedrijfsmatig verkeer). Waar het gaat om internetwinkels met een fysieke bezoekmogelijkheid wordt de beleidsregel complexer. Het gaat om zogenaamde afhaalpunten (ook wel 'collection & delivery points' genoemd), waarbij internetwinkels consumenten de mogelijkheid bieden om producten af te halen. Het risico bestaat dat deze afhaalpunten verkapte winkels worden en zo gaan concurreren met de gevestigde detailhandel in de drie centra van Sassenheim, Voorhout en Warmond. We adviseren internetwinkels met een fysieke bezoekmogelijkheid (niet zijnde afhaalpunt) te categoriseren met de hoofdfunctie detailhandel en dus alleen toe te staan op plekken met een detailhandelsbestemming (en afhankelijk van de omvang alleen in de kernwinkelgebieden). Indien er veel verkeer of omvang gewenst is kan het nodig zijn om te zoeken naar een alternatieve locatie buiten de centra.

[8] Overigens is een kapperszaak of schoonheidssalon in dat opzicht een dienstverlener en geen detailhandel. Conform de definitie van de Kamer van Koophandel.

[9] Een webwinkel is detailhandel als het pand een ruimtelijke uitstraling heeft. Kenmerkend voor de ruimtelijke uitstraling van detailhandel is dat de kopers hun producten ter plaatse bekijken en ophalen. Vaak houdt dit in dat een webwinkel detailhandel is als goederen ten verkoop aan particulieren worden aangeboden, de via deze webwinkels gedane bestellingen worden geaccepteerd, de betaling van deze goederen wordt gecontroleerd, de bestelde goederen worden verzameld, verpakt, verzendgereed gemaakt en ter verzending aangeboden. Het zal vooral van de feitelijke activiteiten op het perceel afhangen of sprake is van ruimtelijke uitstraling en aldus sprake is van detailhandel.

Voor afhaalpunten adviseren we u het volgende beleid:

- Voor ondergeschikte afhaalpunten is de bestaande bestemming vaak voldoende of kan gewerkt worden met een afwijkingsbevoegdheid. Er gelden de volgende beoordelingscriteria:
  - de primaire bedrijfsactiviteit is opslag en distributie, aanvullende detailhandels-/verkoopactiviteiten zijn een ondergeschikte functie en de verkoopruimte bedraagt maximaal 10% van het bruto vloeroppervlak (bvo) met een maximum van 50 m² bvo[10];
  - het volledig assortiment is alleen te bezichtigen via internet op (post)catalogus;
  - levering van de producten mag niet leiden tot onveilige (verkeers)situaties.
- Voor zelfstandige afhaalpunten wordt geadviseerd om de bestemming 'afhaalpunt' op te nemen in het (nieuwe) bestemmingsplan, of het mogelijk maken van een afwijkingsbevoegdheid of vrijstelling. Vanwege de verkeersaantrekkende werking van dergelijke afhaalpunten is de locatiekeuze en bereikbaarheid een essentieel toetsingscriterium. We adviseren zeer terughoudend te zijn met het toestaan van afhaalpunten in Teylingen, maar ontwikkelingen in de markt niet te dwarsbomen[11].

De vestiging van een afhaalpunt in de centra kan overigens een aantrekkende en versterkende werking hebben op het centrum. Mensen moeten er immers hun pakketje ophalen en zijn dan in het centrum en kunnen dan ook vervolgbestedingen doen.

Detailhandel bij tankstations

Hoewel onbemande tankstations in opkomst zijn, vormen winkels bij bemande tankstations een steeds belangrijkere bron van inkomsten. Om te voorkomen dat deze teveel gaan concurreren met de reguliere detailhandel is het belangrijk om hier richtlijnen voor af te spreken in de visie. Daarbij adviseren we uit te gaan van een maximale winkel van 75 m² bvo bij een motorbrandstoffenverkooppunt. Het assortiment moet gericht zijn op automobilisten.

[10] Maximaal 10% van het bruto vloeroppervlak (bvo) met een maximum van 50 m² bvo wordt vaak door gemeenten gehanteerd.

[11] Denk bijvoorbeeld aan de opkomst van afhaalpunten van supermarkten (zoals bijvoorbeeld van AH en superdirect.com). Te starre bestemmingen blokkeren de vernieuwing en innovatie in de detailhandel.

Productiegebonden detailhandel
Bij productiegebonden detailhandel gaat het om bedrijven met als hoofdactiviteit productie of assemblage of kweek. De verkoop van dat product in of vanuit de bedrijfslocatie vormt een ondergeschikte activiteit in het bedrijfsproces. Om te voorkomen dat productie verplaatst en een winkel of showroom overblijft is het nodig om in het bestemmingsplan regels op te nemen. Bijvoorbeeld:

- Showroom bij het bedrijf niet toestaan.
- Noodzaak van showroom, vergezellen met de volgende regels:
  - de showroom 20% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte bedragen, met maximum van 100 m² bvo;
  - productie of assemblage moet op dezelfde locatie hebben plaatsgevonden, en;
  - de uitstraling mag niet die van een winkel zijn.

Vliegende winkels
Onder vliegende winkels verstaan we een kortdurende detailhandelsverkoop tegen dumpprijzen vanuit locaties waar normaliter geen detailhandel plaatsvindt. Denk hierbij aan horecagelegenheden, maar bijvoorbeeld ook aan stock sales vanuit een distributiemagazijn van een kledingmerk. Dit soort vliegende winkels kunnen de bestaande detailhandel en detailhandelsstructuur van Teylingen sterk benadelen. Op langere termijn is dat ook in het nadeel van de consument, omdat de bestaande winkels onder druk komen te staan. Daarmee neemt het gevaar toe dat het winkelaanbod, en zo ook de keuzemogelijkheden voor de Teylingse consument, afnemen. We raden u dan ook aan om zeer terughoudend om te gaan met deze zogenaamde ‘vliegende winkels’ buiten de detailhandelsstructuur, zeker als het om de verkoop van nieuwe producten gaat. Wellicht is het mogelijk om bij dergelijke stock sales leegstaande winkelpanden in het centrum tijdelijk te verhuren om zo ook bezoekers in het centrum te krijgen (met kans op vervolgbestedingen).

Overigens bedoelen we hier niet een ‘rommelmarkt’ mee. Mits goed geregeld en gehandhaafd, vormt een dergelijke markt geen negatieve invloed. Natuurlijk kunt u ervoor kiezen om verder uitzonderingen te maken voor incidentele verkopen in samenhang met (toeristische) evenementen of bijzondere ‘happenings’, zoals het Bloemencorso, de Kaagweek, de Westlander Zeildagen, de Turf- en Strontrace, het Havenfestival en het Luchtkussenfestival.

Handhaving en beleid
In dit advies zijn diverse elementen beschreven die ervoor moeten zorgen dat de detailhandel in Teylingen ook in de toekomst goed kan functioneren. Gezien de ontwikkelingen in de detailhandel en de opkomst van (nieuwe) vormen van detailhandel buiten de kernwinkelgebieden is het noodzakelijk zeer terughoudend te zijn in het

toestaan van allerlei vormen van detailhandel die de structuur kunnen bedreigen. Er zijn concrete uitgangspunten geformuleerd ten aanzien van deze andere vormen van detailhandel. Voor een deel komt het aan op handhaving van de in deze visie geformuleerde uitgangspunten en de vertaling van het advies in bestemmingsplannen. Ten aanzien van handhaving is het noodzakelijk om vergunningen regelmatig te controleren, waarbij vooral het (neven)assortiment aandachtspunt is. Dit geldt met name voor winkels buiten de kernwinkelgebieden. Immers we constateerden dat binnen de kernwinkelgebieden in principe alle vormen van detailhandel mogelijk (moeten) zijn. Ten aanzien van bestemmingsplannen en vergunningen is het zaak om zoveel mogelijk te sturen op het voorkomen van detailhandelsbestemmingen buiten de kernwinkelgebieden. Complicerende factor is dat de bestemmingsplannen in Teylingen net herzien zijn. Er zijn echter mogelijkheden om via gesprekken met eigenaren of via vrijstellingen (voor alternatieve bestemmingen) oplossingen te bieden en zo de potentie van perifere winkels terug te dringen. Dit geldt overigens ook voor winkels in aanloopstraten van kernwinkelgebieden. Door verruiming kan perspectief ontstaan voor nieuwe initiatieven bij eigenaren.

4. UITVOERINGPLAN

In dit hoofdstuk leest u het uitvoeringsplan voor realisatie van dit advies over de detailhandel in Teylingen.

Het advies over de detailhandelsstructuur in hoofdstuk drie geeft aan wat wenselijk is voor een sterke detailhandelsstructuur in Teylingen naar de toekomst. Deze uitvoeringsstrategie geeft een aanzet om de ambities en het wensbeeld uit de visie te kunnen bereiken. Benoemde acties in het advies worden hier slechts beperkt herhaald, maar horen wel tot de kern van het uitvoeringsplan.

Voor de uitvoeringsstrategie staan vier acties centraal die in onze optiek cruciaal zijn om zo goed mogelijk de uitvoering van de voorgestelde detailhandelsstructuur en uitdagingen die op u af komen op te pakken:

1. verkennen mogelijkheden centrummanagement;
2. vastgoedeigenaren betrekken en organiseren;
3. opstellen visie per kern;
4. handhaving en beleid.

Actie 1: Verkennen mogelijkheden centrummanagement

Waarom?

De aantrekkingskracht van de detailhandel in Teylingen moet worden vergroot om de verwachte ontwikkelingen het hoofd te kunnen bieden. De acties die hiervoor nodig zijn, zullen echter niet vanzelf van de grond komen. Een gezamenlijke aanpak en investeringen zijn nodig van zowel ondernemers, vastgoedeigenaren, vastgoedmarktpartijen (ontwikkelaars/beleggers), financiers en de gemeente. Samenwerking en een gecoördineerde aanpak is dan van belang, anders gaat dit niet of niet voldoende van de grond komen. Centrummanagement kan hiervoor een oplossing bieden en vormt feitelijk dé basis voor de noodzakelijke acties voor een gezonde detailhandel in Teylingen. Draagvlak, mogelijkheden, structuur en werkgebied (per kern of voor de hele gemeente met werkgroepen per kern) van het centrummanagement moeten dan ook op korte termijn worden verkend.

Hoe?

- Aanstellen kwartiermaker die een voorinventarisatie houdt waarbij de wenselijkheid van centrummanagement bij diverse partijen verkend wordt.
- Informatieavond en draagvlakmeting centrummanagement, incluis BIZ/ondernemersfonds.
- Bij voldoende draagvlak:
    - opstellen businessplan centrummanagement met daarin aandacht voor: ambities en doelstellingen, meerjarenprogramma (waaronder acties onder 2 t/m 4), organisatiemodel en financiering;
    - opstellen profiel centrummanager;
    - werving, selectie en aanstellen manager.

Vervolgens uitvoering businessplan, waaronder acties onder 2 t/m 4 en genoemd in de visie onder 3.3, bijvoorbeeld:

- Branchering en leegstandsbestrijding in de diverse kernen.
- Versterking van de marketing en promotie en het organiseren van evenementen.
- Ruimtelijk inrichting, beheer, veiligheid, bereikbaarheid en parkeren.
- Activiteiten rondom Het Nieuwe Winkelen en online winkelen in Teylingen.
- Communicatie, vastgoed en financiering.

Wie?

- Ondernemers (TOV) initieert, gemeente faciliteert. Met name in verkennende fase.
- Centrummanagement is een aparte organisatie en geen politiek instrument. Ondernemers, eigenaren en gemeente bepalen samen de agenda en het werkterrein van het bestuur (van de organisatie).
- Centrummanager is onafhankelijke persoon die de uitvoering van centrummanagement op zich neemt.

Wanneer?

- Verkenning eerste helft 2014.
- Bij positieve uitslag eind 2014 oprichten organisatie en werving centrummanager.
- Eind 2014: aanstellen centrummanager en start uitvoering.

Actie 2: Vastgoedeigenaren betrekken en organiseren

Waarom?

De pandeigenaren in het centrum van Teylingen zijn nog niet verenigd. Zij spelen echter een belangrijke rol bij het goed economisch functioneren van de winkelgebieden in Sassenheim, Teylingen en Warmond (behoud vastgoedwaarde van de panden, leegstandsbestrijding). Hun betrokkenheid en stem is dan ook van groot belang voor het centrummanagement. Om in het centrummanagement vertegenwoordigd te kunnen zijn als partner en om met één mond te kunnen spreken dienen de vastgoedeigenaren zich te verenigen in een vastgoedeigenarenoverleg. Dit project is dan ook gericht op het organiseren van pandeigenaren en deze – bij voorkeur – aan te laten sluiten als partner bij het centrummanagement.

Hoe?

- Opstellen bestand/overzicht vastgoedeigenaren in kernwinkelgebieden van Teylingen.
- Benaderen van vastgoedeigenaren voor overleg/bijeenkomst over visie en verkenning centrummanagement.
- Verkennen mogelijkheden overlegplatform met vastgoedeigenaren en/of de oprichting van een vastgoedeigenarenoverleg (per kern of delen van kernen), overtuigen van noodzaak en urgentie.
- Deelname in centrummanagement via afvaardiging vanuit vastgoedeigenarenoverleg.
- Verkennen mogelijkheden opzet vastgoedfonds voor herontwikkelen en uit de markt halen van panden voor detailhandel.

Met wie?

- Gemeente, samen met vastgoedeigenaren en ondernemers.

Wanneer?

- Eerste helft 2014.

Actie 3: Opstellen ontwikkelvisie of –strategie per kern

Waarom?

In de visie is op hoofdlijnen de gewenste ontwikkelingsrichting per kern weergegeven. Het is nu noodzakelijk dat deze globale ontwikkelingsrichting/streefbeeld door ondernemers, samen met vastgoedeigenaren en gemeente per kern wordt uitgewerkt in een concrete visie en actieplan. Daarin kan ook op maat uitwerking worden gegeven

aan bijvoorbeeld de koopzondag per kern. Het opstellen van de visies kan prima onder de vlag van het centrummanagement gebeuren in werkgroepen per kern.

Hoe?

- Na oprichting van centrummanagement: werkgroep instellen die verantwoordelijk is voor opstellen visie betreffende kern.
- Proces voor opstellen visie uitstippelen en faciliteren.
- In visie in ieder geval aandacht besteden aan:
    - Wat is sterk en wat zijn verbeterpunten ten aanzien van de locaties?
    - Wat zijn de bronpunten en publiekstrekkers?
    - Hoe beoordelen ondernemers het winkelgebied en wat zijn de toekomstplannen?
    - Wat is het kernwinkelgebied en wat zijn de aanloopstraten?
    - Wat is het gewenste brancheprofiel en welke doelgroepen (bestaande en nieuwe winkels) passen daarbij?
    - Hoe dragen openbare ruimte, veiligheid en voorzieningen bij aan een sterk centrum en een prettig verblijfsklimaat?
    - Welke routing, verkeersstructuur en parkeerbeleid past bij het centrum zodat een prettig verblijfsklimaat ontstaat en toch voldoende dichtbij de winkels gekomen kan worden?
    - Wat is de gewenste invulling voor koopzondag?
    - Hoe kunnen ondernemers (winkeliers, horeca, voorzieningen) de samenhang in het centrum vergroten?
    - Welke partijen zijn betrokken bij de totstandkoming van de visie en de uitvoering ervan?
    - Welke stappen moeten gevolgd worden en wat is de fasering?

Met wie?

- Onder aansturing van het centrummanagement, met daarbij rol voor ondernemers, gemeente en (georganiseerde) vastgoedeigenaren.
- Bij voorkeur via specifieke werkgroepen per kern, waarin ook niet-partners, zoals banken, bewoners, recreatie, ambulante handel,politie of brandweer, zitting kunnen nemen en hun bijdrage kunnen leveren.

Wanneer?

- Na oprichting centrummanagement, dus vanaf eind 2014.

Actie 4: Handhaving en beleid

Waarom?

In dit advies zijn diverse elementen beschreven die ervoor moeten zorgen dat de detailhandel in Teylingen ook in de toekomst goed kan functioneren. Gezien de ontwikkelingen in de detailhandel en de opkomst van (nieuwe) vormen van detailhandel buiten de kernwinkelgebieden is het noodzakelijk zeer terughoudend te zijn in het toestaan van allerlei vormen van detailhandel die de structuur kunnen bedreigen. In het advies zijn concrete uitgangspunten geformuleerd ten aanzien van deze andere vormen van detailhandel. Voor een deel komt het aan op handhaving van de in deze visie geformuleerde uitgangspunten en de vertaling van het advies in bestemmingsplannen. Ten aanzien van handhaving is het noodzakelijk om vergunningen regelmatig te controleren, waarbij vooral het (neven)assortiment aandachtspunt is. Dit geldt met name voor winkels buiten de kernwinkelgebieden. Immers we constateerden dat binnen de kernwinkelgebieden in principe alle vormen van detailhandel mogelijk (moeten) zijn. Ten aanzien van bestemmingsplannen en vergunningen is het zaak om zoveel mogelijk te sturen op het voorkomen van detailhandelsbestemmingen buiten de kernwinkelgebieden. Complicerende factor is dat de bestemmingsplannen in Teylingen net herzien zijn. Er zijn echter mogelijkheden om via gesprekken met eigenaren of via vrijstellingen (voor alternatieve bestemmingen) oplossingen te bieden en zo de potentie van perifere winkels terug te dringen. Dit geldt overigens ook voor winkels in aanloopstraten van kernwinkelgebieden. Door verruiming kan perspectief ontstaan voor nieuwe initiatieven bij eigenaren.

Hoe?

- Vigerende bestemmingsplannen buiten de kernwinkelgebieden doorlichten op detailhandelsbestemming: in overleg met eigenaren zoeken naar een oplossing om bestemming winkel te laten vervallen[12].
- Analyse van alternatieve aanwendbaarheid voor winkelgebieden buiten de kernwinkelgebieden en die geen toekomstperspectief meer hebben voor detailhandel.

[12] Zeker voor plannen die nog niet tot ontwikkeling zijn gekomen is het mogelijk om de bestemming te schrappen zonder planschade. Hiervoor is wel een visie nodig (bijvoorbeeld deze visie als basis) en een uitspraak dat de bestemming detailhandel per een afgesproken datum komt te vervallen indien nog niet in realisatie genomen. Voor gronden die eigendom zijn van de gemeente is dit goed te hanteren. Voor bestemmingen die al gerealiseerd zijn (bijvoorbeeld een bedrijfspand dat nu niet als winkel fungeert) is het nodig in overleg met eigenaren te zoeken naar een oplossing.

- Integratie van herontwikkellocaties in Teylingen in visie op detailhandel, zoveel mogelijk bevorderen en versnellen van ontwikkelingen.
- Dit alles in overleg met daar gevestigde ondernemers en eigenaren van vastgoed.
- Faciliteren van verplaatsingen naar te versterken winkelgebieden.
- Waar mogelijk achterblijvend winkelvastgoed uit de markt halen.
- Bewaken branchering winkelgebieden in de drie kernen.
- Monitoring/communicatie.

Met wie?

- Gemeente in de lead en waar mogelijk via het centrummanagement en individuele ondernemers en eigenaren.

Wanneer?

- Doorlopend, vanaf 2014.






Visie detailhandel Teylingen

Maart 2014

bijlagenboek

Behoort bij besluit van de
Raad van de gemeente Teylingen,

dd. 13 maart 2014

nr. **2014_Raad_00025**

Mij bekend,
De griffier van Teylingen

gemeente
TEYLINGEN

INHOUDSOPGAVE

1. TRENDS EN ONTWIKKELINGEN WINKELAANBOD 1
1.1 Trends 1
1.2 Winkelaanbod in Teylingen 8
1.3 Kwalitatief aanbod Teylingen 13
1.4 Analyse per winkelgebied 16

2. VRAAG TEYLINGEN 35
2.1 Ontwikkelingen van invloed op detailhandel in Teylingen 35
2.2 Economische structuur en koopstromen Teylingen 37
2.3 Distributieve analyse Teylingen 40

3. ANALYSE BELEID 42
3.1 Provincie Zuid-Holland 42
3.2 Regio Holland Rijnland 43
3.3 Gemeente Teylingen 44

4. SCENARIO'S STRUCTUUR DETAILHANDEL TEYLINGEN 47

5. BEGRIPPEN 50

1. TRENDS EN ONTWIKKELINGEN WINKELAANBOD

In dit hoofdstuk beschrijven we de stand van zaken voor de detailhandel in Teylingen.

1.1 Trends

Consumentengedrag verandert
Het consumentengedrag verandert onder invloed van trends onder de bevolking. Zo zet de individualisering door, is er sprake van gezinsverdunning en vergrijzing. Al deze veranderingen hebben effect op de detailhandel in Teylingen. Ze leiden tot meer of minder bezoeken aan de winkels. Door tijdsdruk worden steeds vaker *multi purpose trips* afgelegd; het combineren van diverse (winkel)activiteiten (zoals boodschappen doen op de terugweg van het werk of na het ophalen van kinderen uit school). Een goede bereikbaarheid is hierbij essentieel.

Het winkelgedrag van consumenten is in te delen in drie hoofdcategorieën, namelijk: recreatief winkelen (als vrijetijdsbesteding of voor vermaak), boodschappen doen (snel en efficiënt, vaak gecombineerd met andere activiteiten) en doelgericht winkelen (heel gericht op zoek naar een product, ook wel *runshopping* genoemd).

Op basis van deze categorieën van het winkelgedrag is het mogelijk om aan te geven welke winkelgebieden het beste inspelen op het veranderend consumentengedrag. In de vastgoedvisie van Stec Groep[1] is een groslist opgesteld van sterke en minder sterke winkelcentra.

Succesvol veranderen op de winkelmarkt – Stec Groep
Winkelgebieden die het moeilijk krijgen zijn de aanloopstraten zonder profiel of trekker, buurtwinkelcentra zonder sterke supermarkt en kleine monofunctionele woonboulevards. Voor deze winkelgebieden ligt de komende jaren een forse

[1] Succesvol veranderen, Vastgoedvisie Stec Groep 2011

saneringS- en transformatieopgave. De opgave voor de detailhandel ligt kortom in het saneren en transformeren van slecht renderend winkelvastgoed op zwakke locaties (o.a. kleinschalige monofunctionele woonboulevards, aanloopstraten en buurtstrips) en in het vernieuwen en toevoegen van kwaliteitsmeters op A-locaties en kernwinkelgebieden.

Kortweg wil de consument compacte en goed bereikbare winkelgebieden met een compleet aanbod en ruime keuzemogelijkheden binnen het bezoekmotief. De toekomst is aan wijkcentra met een compleet dagelijks aanbod, binnensteden met alles om te funshoppen waar genoeg te beleven is en doelgerichte clusters grootschalige detailhandel met een compleet aanbod op het gebied van in en om het huis of vrije tijd.



We vertalen dit naar de specifieke situatie in Teylingen. Voor Teylingen betekent dit:

- dat het centrum van Sassenheim een goed toekomstperspectief heeft, waarbij wel keuzes gemaakt moeten worden over de oriëntatie en mix van winkels dat hier aangeboden wordt. Ook moet er gekeken worden naar vernieuwing en het verbeteren van de sfeer en beleving in het winkelcentrum.
- dat het centrum van Voorhout voor met name dagelijkse artikelen een voldoende toekomstperspectief heeft, en gelieerd daaraan enkele niet-dagelijkse winkels. Gestreefd moet worden naar het compact houden van het centrum om het combinatiebezoek te maximaliseren.

- dat het centrum van Warmond te klein is voor een sterk toekomstperspectief als solitair winkelgebied. Ondersteunend moet gezocht worden naar een aantrekkelijke mix en versterking van de samenhang tussen de toeristisch recreatieve functies en de winkelfunctie.
- dat het buurtcentrum Oosthoutplein relatief klein is voor een sterk toekomstperspectief. De Aldi is hier een sterke trekker, maar heel veel perspectief voor uitbreiding is hier niet. Dit terwijl Aldi op dit moment landelijk aan vernieuwing en schaalvergroting van haar winkels werkt.
- dat 'oudere' winkellocaties buiten het centrum een zeer zwak perspectief hebben en transformatie het beste alternatief is (denk onder andere aan Essenplein).
- dat Teylingen te klein is en er te veel concurrenten zijn voor een sterke, geclusterde locatie voor perifere en volumineuze detailhandel. Maatwerk per geval is nodig om de consument optimaal te bedienen.

Vergrijzing leidt tot ander koopgedrag

Net als in de rest van Nederland vergrijst de bevolking in Teylingen. Waar de bevolking van Teylingen krimpt, neemt die in Holland Rijnland nog toe met circa 10% tot en met 2030[2]. Voor de winkelgebieden in Teylingen is het van belang om de oudere consument goed te bedienen. Deze groep consumenten wordt steeds groter. Ouderen besteden hun geld anders dan jongeren. Ouderen winkelen minder vaak en geven minder geld uit aan kleding en interieur. De laatste modetrends worden niet meer gevolgd en ze doen langer met hun spullen. Wel is het zo dat de ouderen van de toekomst naar verwachting een ander koopgedrag hebben dan de ouderen van nu. De ouderen van nu, van net na de oorlog, zijn over het algemeen spaarzaam, terwijl de 'toekomstige' ouderen (al) gewend zijn om makkelijker geld uit te geven en voor een deel ook 'modieus' zijn.

Voor de ouderen (van nu) is het belangrijk dat een winkelgebied schoon en veilig is en dat het aangenaam verblijven is. Vaak is winkelen een dagje uit of wordt het gecombineerd met een andere vrijetijdsactiviteit, bijvoorbeeld een bezoek aan een museum. Daarnaast willen ouderen graag verrast worden. Zij willen wat nieuws beleven en daarover vertellen. De beleving wordt steeds belangrijker bij de keuze voor een winkelgebied. Het is niet meer zo dat ouderen kiezen voor het winkelcentrum 'om de hoek', maar door de toegenomen mobiliteit juist voor het centrum dat voorziet in de hierboven beschreven behoefte.[3]

[2] Bron: Provincie Zuid Holland, 2012

[3] De Rabobank heeft in haar visie "50+ winkelideeën" een overzicht gemaakt van de kansen die er liggen voor ondernemers om dit groeiende marktsegment beter te bedienen.



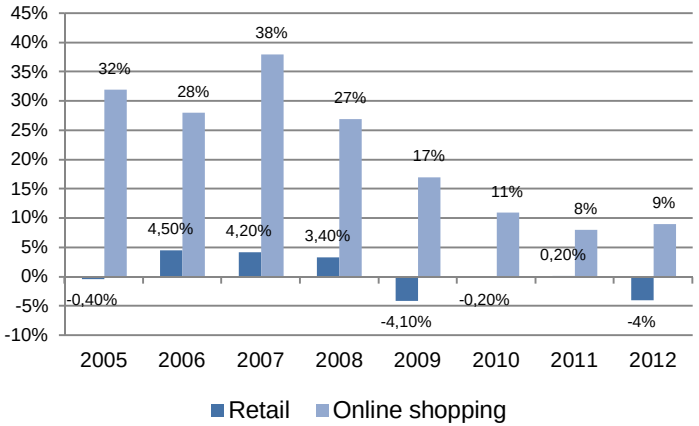




Groei van bestedingen via internet zorgt voor verlies aan omzet in fysieke winkelcentra

E-commerce gevoelige producten – cd's, boeken, reizen, wit- en bruingoed – worden steeds vaker online verkocht. Circa 10% van de omzet in de detailhandel ging in 2012 via internet[4]. De omzet en groeipercentages van online winkelen blijven groeien. Dit terwijl de omzet van de detailhandel totaal de afgelopen 4 jaren niet is gegroeid en zelfs is gedaald (zie figuur hiernaast). Waar dit eindigt, is lastig te voorspellen. Velen verwachten dat het aandeel van online verkopen op korte termijn kan oplopen naar 15 tot 20%, waarbij het vooral om de doelgerichte goederen gaat, zoals genoemde cd's en wit- en bruingoed. Voor keuzegevoelige producten speelt dit minder. Zo worden bij kleding steeds meer basisartikelen (o.a. T-shirts en spijkerbroeken) online gekocht, maar blijven veel consumenten ook sterk gericht op winkels. Zij willen kijken, vergelijken en de kleding zien, voelen en passen. Het gaat hier ook om funshoppen en een gezellig uitje.

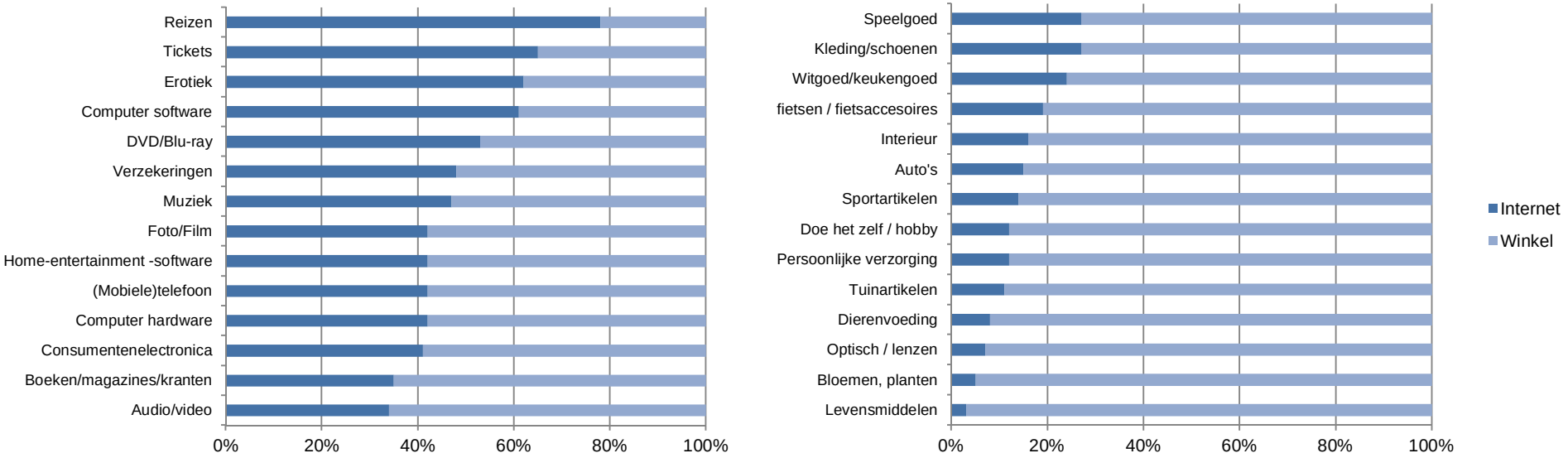
Figuur 2: Groeipercentages van online- en offline winkelen 2005-2012



Bron: Thuiswinkel.org, 2012

[4] Bron: Thuiswinkel.org

Figuur 3: Aandeel in omzet per marktsegment via Internet of fysieke winkel



Bron: Thuiswinkel.org, 2012

Winkelcentra met een sterk aanbod aan mode en luxe en die mogelijkheden bieden om te funshoppen zijn zeer kansrijk naar de toekomst. Ook door de combinatie met horeca en leisure. Funshoppen is vrijetijdsbeleving nummer 1 in Nederland.

Clicks need bricks……

ABN Amro waarschuwt dat alleen een winkel op internet exploiteren zijn beste tijd heeft gehad[5]. Hoewel nog steeds een grote verplaatsing van de fysieke winkel naar internet plaatsvindt, gaat de lol om alles op internet te kopen eraf. Op dit moment is de enkel fysiek kopende klant met 55% nog in de meerderheid. Een groep van 35% koopt zowel online als offline en 10% alleen online. Die verhouding gaat veranderen. Over drie jaar zal de meerderheid zowel op internet als in fysieke winkels kopen. Dit betekent dat winkeliers met alleen een vestiging op internet er een fysieke winkel bij moeten zoeken. 'Mensen willen zien, voelen, vergelijken en beoordelen. Hoe tegenstrijdig het ook klinkt, fysieke winkels worden een duidelijke succesfactor in het nieuwe internettijdperk'[6]. De aanbodkant verandert. Is nu nog de overgrote meerderheid van de webwinkels een pure *e-tailer*, in de toekomst zijn de zogenaamde *bricks & clicks* de grote e-commerce ondernemers. Deze verschuiving is duidelijk zichtbaar met online shops van onder andere Ikea, MediaMarkt en diverse andere spelers.

…..but bricks need clicks



Zoals in de vorige alinea is aangegeven zal de toekomstige consument heel bewust keuzes maken ten aanzien van het aankoopgedrag. Iedere consument heeft straks wel eens wat gekocht via internet, dus daar zit geen rem op. Vandaar ook dat experts voorspellen dat 20 tot 50% van de omzet op lange termijn straks via internet loopt. De consument is daarom kieskeurig in het aankoopkanaal dat gekozen wordt. Het zien, voelen, vergelijken en oordelen lukt steeds beter op internet, maar fysiek winkelen heeft nog steeds een voordeel. Voor ondernemers met een fysieke winkel is het dus noodzakelijk om naast een sterke fysieke winkel ook een online winkel te hebben. Zo kunnen vaste klanten direct online orders plaatsen (bij een vertrouwde winkel die dichtbij te bereiken is), kan een klant direct online een bestelling plaatsen (als de fysieke winkel geen voorraad meer heeft) of kunnen klanten die vooral online winkelen ook omzet in Teylingen achter laten. Kortom, het 'nieuwe winkelen' is een overlevingsstrategie voor fysieke winkels.

In het nieuwe winkelen staat centraal hoe de detaillist de kansen van internet optimaal kan benutten. Zo brengt mobiel internet de webinformatie die voorheen enkel thuis werd gebruikt naar het winkelgebied. Koppel dat aan de voordelen die de winkelstraat biedt zoals sfeer, direct kopen en meenemen, product uitproberen, voelen, ruiken, proeven en passen, rondstruinen, iets unieks ontdekken en persoonlijke service. Met het 'nieuwe winkelen' neemt

[5] Bron: Cross channel retail de toekomst ABN Amro, CBW Mitex, 2011
[6] Bron: Telegraaf 13 januari 2012: Webshop is kansloos zonder winkel quote Michel Koster onderzoeker ABN Amro

de service en beleving in de winkels toe. Denk bijvoorbeeld aan het plannen van een route door het winkelcentrum via het boodschappenlijstje, digitale spaarsystemen of het scannen van productinformatie na sluitingstijd. Hier ligt dus een helder belang om een en ander samen op te pakken en te doen.

1.2 Winkelaanbod in Teylingen

Kernfeiten over het winkelaanbod in Teylingen
Het totale winkelaanbod in de gemeente Teylingen bestaat uit circa 50 winkels in de dagelijkse sector en circa 120 in de niet-dagelijkse sector. De totale omvang van de dagelijkse sector bedraagt 12.500 m² winkelvloeroppervlak (wvo) en niet-dagelijkse sector circa 24.500 m² wvo. Daarnaast zijn er ongeveer 70 leisurevoorzieningen (horeca, cultuur en ontspanning).

In verhouding tot het aantal inwoners kent Teylingen een vergelijkbaar dagelijks winkelaanbod en is het winkelaanbod niet-dagelijks een flink stuk lager dan gemiddeld in vergelijkbare plaatsen in de regio.

Tabel 2: winkelaanbod Teylingen (2013) en gemiddeld in Holland Rijnland en Zuid-Holland (2012), in aantal m² naar dagelijks en niet-dagelijks, exclusief leegstand

	Teylingen	Holland-Rijnland*	Zuid-Holland*
dagelijks	12.500	11.000	11.500
niet-dagelijks	24.500	43.500	39.500
totaal	37.000	54.500	51.000

Bron: Locatus en Nota Detailhandel Zuid-Holland, 2013, bewerking Stec Groep
*Het aantal m² wvo is gecorrigeerd voor het aantal inwoners van Teylingen.

Als we kijken naar de winkeldichtheid (aantal m² wvo per inwoner) dan zien we dat Teylingen relatief weinig winkels in het niet-dagelijkse segment kent ten opzichte van omliggende gemeenten en regionale gemiddelden. Dit hoeft overigens niet meteen te betekenen dat er behoefte is om winkelcentra uit te breiden. Immers de detailhandel is niet alleen een lokale, maar ook een regionale en bovenregionale markt (zeker voor een aantal segmenten). Een deel van het ‘tekort’ in Teylingen wordt in de regionale centra opgevangen. In hoofdstuk 2 van deze bijlage gaan we in op het presteren van de detailhandel in Teylingen en eventuele ruimte voor uitbreiding.

Tabel 3: winkelaanbod Teylingen (2013), omliggende gemeenten en regionaal (in aantal m² per inwoner) per segment

Gebied	Dagelijks	Mode&Luxe	Volumineus	Vrije tijd	Overig	Totaal
Teylingen	0,35	0,26	0,39	0,06	0,05	1,13
Hillegom	0,37	0,31	0,91	0,31	0,06	1,97
Lisse	0,42	0,59	0,97	0,11	0,03	2,12
Noordwijkerhout	0,37	0,21	0,83	0,25	0,02	1,67
Holland-Rijnland	0,31	0,29	0,53	0,15	0,25	1,53
Zuid-Holland	0,32	0,32	0,46	0,14	0,19	1,43

Bron: Locatus en Nota Detailhandel Zuid-Holland, 2013, bewerking Stec Groep

Ten opzichte van 4 jaar geleden[7] is het winkelaanbod in Teylingen licht toegenomen (met circa 4.000 m² wvo). Het aantal vierkante meters van het dagelijkse winkelaanbod is nagenoeg gelijk gebleven. De groei is met name tot stand gekomen door perifere ontwikkelingen aan de Wasbeekerlaan (nieuwbouw) en het uitblijven van herontwikkeling van Postpromenade. Ook is het Voorhavenkwartier opgeleverd wat tot een beperkte toevoeging heeft geleid.

[7] DPO Teylingen ten behoeve van het Economisch Beleidsplan, door Grontmij 2009

Verdeling naar branches

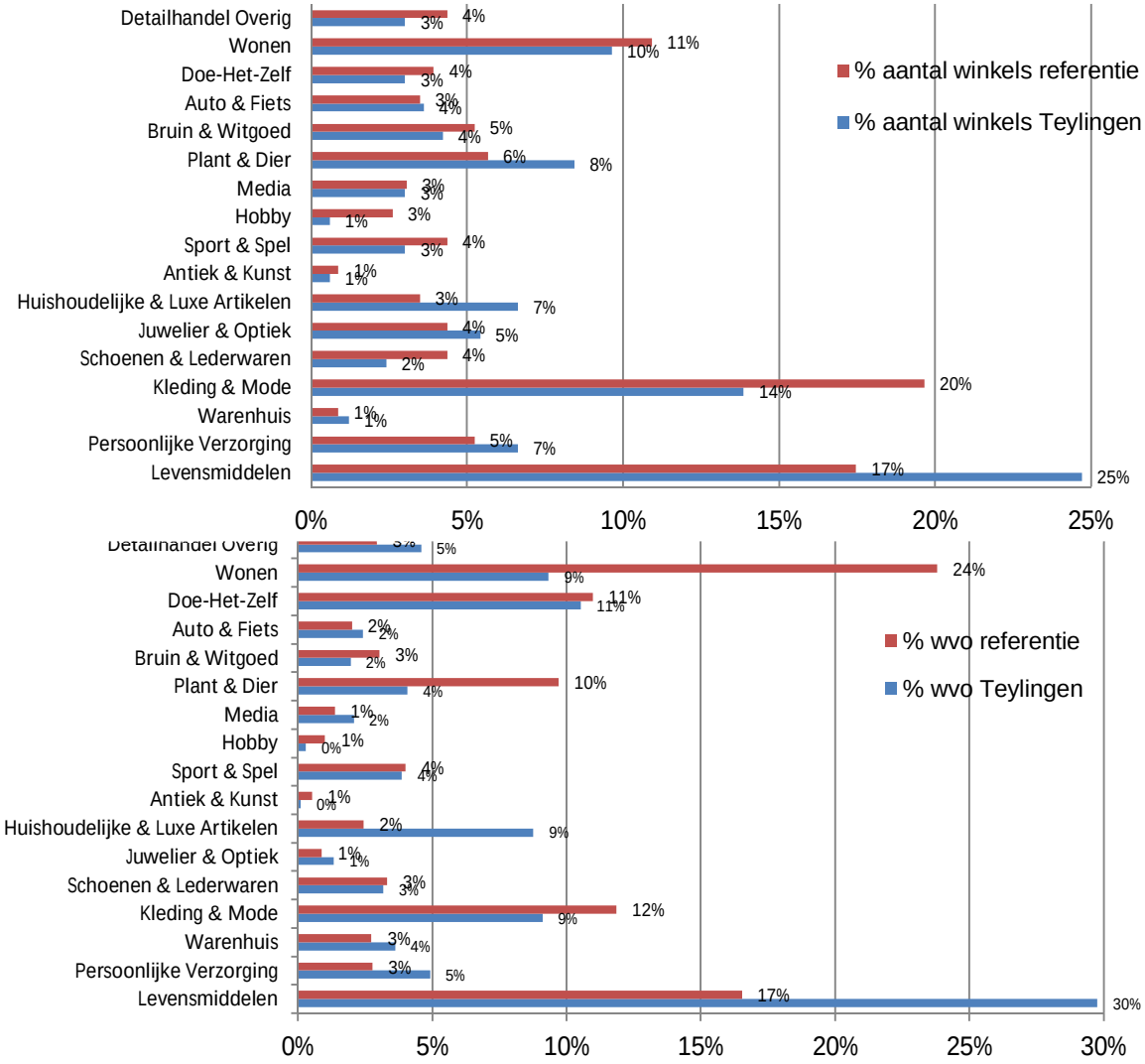
In onderstaande tabel en figuur de verdeling van het winkelaanbod in Teylingen vergeleken met gemeenten van gelijke omvang.

Tabel 4: verdeling winkelaanbod en verzorgingsindex naar branches in Teylingen en referentiegemeente

	Totaal	m² per 1.000 inwoners Teylingen	m² per 1.000 inwoners referentiegemeente*	Oordeel
Dagelijks	**12.474**			
Levensmiddelen	10.704	301	315	gelijk aan referentie
….waarvan supermarkt	8.727	-	-	
Persoonlijke Verzorging	1.770	50	55	gelijk aan referentie
Mode & Luxe	**9.395**			
Warenhuis	1.302	37	50	relatief weinig
Kleding & Mode	3.274	92	225	relatief zeer weinig
Schoenen & Lederwaren	1.146	32	65	relatief zeer weinig
Juwelier & Optiek	481	14	18	gelijk aan referentie
Huishoudelijke- & Luxe Artikelen	3.152	89	50	relatief veel
Antiek & Kunst	40	1	10	relatief zeer weinig
Vrije Tijd	2.245			
Sport & Spel	1.391	39	80	relatief weinig
Hobby	105	3	20	relatief weinig
Media	749	21	27	relatief weinig
In/Om Huis	**10.193**			
Plant & Dier	1.468	41	250	relatief zeer weinig
Bruin & Witgoed	706	20	55	relatief weinig
Auto & Fiets	875	25	42	relatief weinig
Doe-Het-Zelf-zaken	3.789	106	200	relatief weinig
Wonen	3355	94	480	relatief zeer weinig
Detailhandel Overig	**1.652**	**46**	**60**	**relatief weinig**
Leegstand	6.383	-	-	

* Teylingen kent ruim 35.000 inwoners. We vergelijken Teylingen dan ook met vergelijkbare gemeenten tussen 20.000 en 30.000 inwoners en tussen 30.000 en 50.000 inwoners. Gecorrigeerd is voor het inwonertal van Teylingen. Bij de leegstand tellen we 4.135 m² op Wasbeekerlaan niet mee. Bron: Locatus 2013, bewerking Stec Groep

Figuur 1: winkelaanbod Teylingen 2013 (aantal m² en aantal) naar branches



Bron: Locatus 2013, bewerking Stec Groep

Op basis van bovenstaande tabel en figuur blijkt dat in veel segmenten en branches het winkelaanbod in Teylingen beperkt is. Let op: bovenstaande betreft puur een aanbodsituatie en is geen vrijbrief om meer winkelmeters toe te voegen. Het aanbod aan winkels is immers een samenspel van het draagvlak binnen de gemeente, de ligging en afstand tot grotere of vergelijkbare kernen/centra en de detailhandelsstructuur.

Sassenheim is het echte centrum van de gemeente
Wanneer we specifiek naar het aanbod van detailhandel kijken, blijkt dat het centrum van Sassenheim zowel qua aantal verkooppunten (84) als qua oppervlakte (17.900 m² wvo) het grootste detailhandelgebied is. Het aanbod in Voorhout is stukken kleiner met 48 winkels en ruim 9.000 m² wvo (exclusief Oosthoutplein). De kern Warmond is met slechts 12 winkels en 2.100 m² wvo ook een zeer klein winkelgebied. Hier valt echter op dat er naast winkels ook diverse horeca- en ambachtszaken aanwezig zijn.

Daarnaast valt op dat bijna 30% van de winkels (11.800 m² wvo) in Teylingen bevindt zich buiten de getypeerde winkelgebieden. Het gaat om winkels binnen (1.500 m² wvo) of buiten de bebouwde kom (900 m² wvo) en om winkels op een bedrijventerrein (9.400 m² wvo). Vooral de laatste groep geeft een vertekend beeld. De PostPromenade wordt herontwikkeld en aan de Wasbeekerlaan ontstaat een concentratie van winkelactiviteiten.

Tabel 5: winkelaanbod Teylingen 2013 in verkooppunten en aantal m² wvo naar winkelgebied

	verkooppunten	m² wvo	% in totaal m² wvo
Centrum Sassenheim*	84	17.900	38%
Centrum Voorhout	42	7.000	15%
Centrum Warmond	12	2.100	4%
Jacoba van Beierenhof	6	2.000	4%
Oosthoutplein	4	1.000	2%
*Totaal overige locaties***	*36*	*16.000*	34%
In bebouwde kom	18	1.500	3%
Buiten bebouwde kom	6	900	2%
Op bedrijventerreinen***	4	400	1%
Postpromenade****	6	5.200	11%
Wasbeekerlaan *****	2	8.000	17%
Totaal	**184**	**ca. 47.500**	**100**

Bron: Stec Groep op basis van Locatus, 2013.
*in Sassenheim is per 1 november 2013 1.200 m² wvo op de markt in het Voorhavenkwartier (o.a. Big Bazar en Xenos zijn nieuwe huurders) (voormalige AH). Deze toevoeging is opgenomen in de cijfers.
**op overige locaties is de vestiging van de Intratuin niet meegeteld
***het gaat om overige locaties op bedrijventerreinen in Teylingen
****Postpromenade is de naam van de herontwikkeling van dit perifere winkelgebied Koetsiersweg naar woningbouw. Vanwege de crisis is er nog geen zicht op herontwikkeling. Meerdere panden staan te huur. Cijfers over aantal meters wvo en leegstand zijn daarmee een momentopname (oktober 2013). Circa 2.200 m² wvo van de locatie is nog in gebruik. Het overige winkelaanbod staat te huur.
*****Wasbeekerlaan is een nieuw project voor volumineuze detailhandel. Multimate en Van der Voet Keukens zijn hierheen verhuisd (vanuit Postpromenade). Ook is er een fitnesscentrum gevestigd. Er is nog 4.135 m² wvo beschikbaar in 2 units van ca. 2.000 m² wvo).

1.3 Kwalitatief aanbod Teylingen

Leegstandcijfers in Teylingen geven vertekend beeld.
Leegstand is een momentopname. Zeker als het gaat om een gemeente met een relatief beperkt aanbod kan een groot leegstaand pand het leegstandscijfer omhoog duwen. Zo ook bij de ontwikkeling van nieuw aanbod (dat nog niet volledig gevuld is). Op basis van de meest actuele cijfers van Locatus (mei 2013) bedraagt de leegstand in Teylingen circa 15% (ca. 6.400 m² wvo, exclusief aanbod aan Wasbeekerlaan). Ten opzichte van 2011 en 2012 is de leegstand in Teylingen licht afgenomen. Het gaat om circa 20 winkels.

Op basis van een nadere inventarisatie (locatiebezoek) is de leegstand in perspectief geplaatst en geactualiseerd.

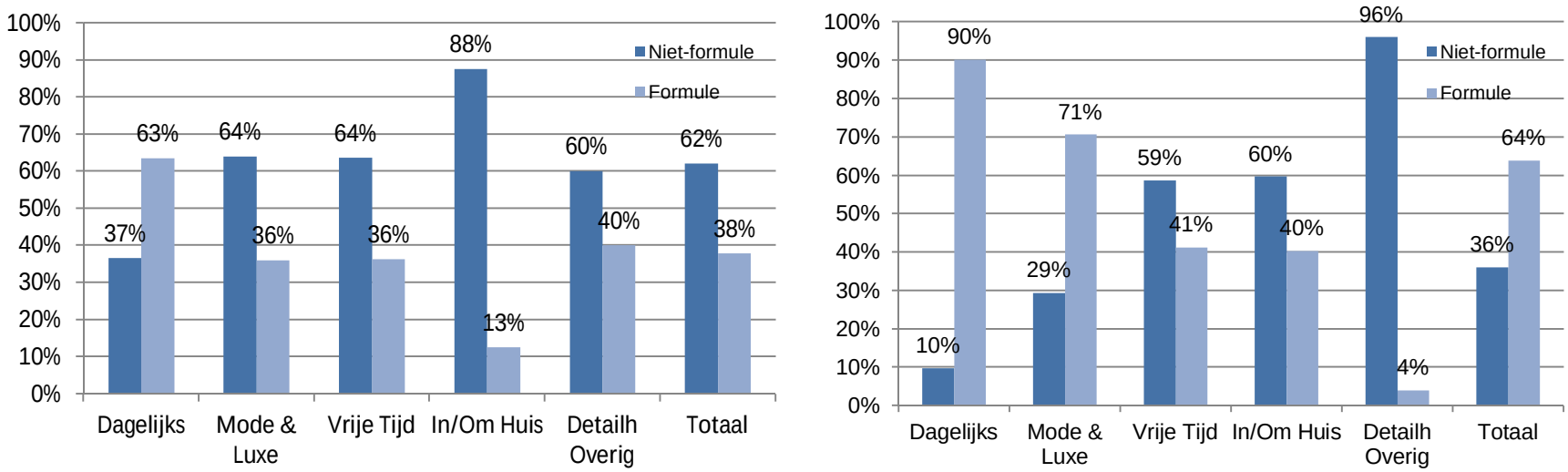
- Zo is de leegstand in het kernwinkelgebied van Sassenheim slechts 3,5%.
- In Voorhout is de leegstand circa 20%, maar wordt sterk gedomineerd door leegstand van de Plus-supermarkt (850 m² wvo). Als deze locatie buiten beschouwing worden gelaten is de leegstand circa 8%.
- In Warmond is de leegstand op basis van de cijfers ook ruim 20%. Het betreft voor het overgrote deel een leegstaand horecapand waar ook detailhandel gevestigd mag worden. Als we deze niet meetellen als detailhandel is de leegstand 2,5%.
- Het grootste deel van de leegstand vinden we buiten de kernwinkelgebieden. Hier zijn ook nuances aan te geven. Postpromenade (omgeving Koetsiersweg) is een transformatielocatie (woningbouw) waardoor de detailhandel de komende jaren verdwijnt. Slechts 2.200 m² wvo is nu bezet van de beschikbare 5.200 m² wvo. Ook de leegstand op de Wasbeekerlaan is relatief groot. Meer dan de helft van de beschikbare ruimte staat leeg (4.135 m² wvo). Deze ruimte is echter zeer courant waardoor verhuur zeker mogelijk is.
- Op overige locaties vallen twee zaken verder op. Aan het Essenplein is een aantal winkelruimten leeg (en nu deels gevuld met kapper of fitness). Het marktperspectief van een dergelijke locatie is zeer gering. Bovendien zijn op bedrijventerreinen enkele panden beschikbaar die ook een showroomfunctie hebben. Onder andere aan de Wattstraat staat circa 1.000 m² potentiële winkelmeters leeg.

Kortom, de leegstand in de centrumgebieden is zeer beperkt en benedengemiddeld. Met name ‘oudere’ winkellocaties buiten de kernwinkelgebieden staan leeg. Zaak is te sturen op het uit de markt nemen van deze locaties om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen.

Filialisering relatief hoog in Teylingen
Het aantal filiaalbedrijven in Teylingen is relatief hoog in vergelijking met andere gebieden en gemeenten. In totaal is circa 40% van de winkels in Teylingen onderdeel van een formule. Landelijk ligt dit rond de 37% (voor

vergelijkbare plaatsen). Gemeten in vierkante meters winkelvloer is het beeld dat er weinig niet formules zijn (36% in Teylingen tegenover 46% gemiddeld in Nederland in vergelijkbare plaatsen) en veel formules (64% in Teylingen tegenover 54% gemiddeld in Nederland in vergelijkbare plaatsen). In het grootste winkelgebied, het centrum van Sassenheim, betreft is 50% van de verkooppunten en 75% van het totale winkelvloeroppervlak onderdeel van een formule. In het centrum van Voorhout is dit respectievelijk 43% en 63% en in het centrum van Warmond 42% en 55%. Het winkelaanbod in Teylingen is dus weinig speciaal.

Figuur 2: Filialisering gemeente Teylingen (links in aantal winkels en rechts in aantal m² wvo)



Bron: Locatus 2013, bewerking Stec Groep

1.4 Analyse per winkelgebied

Hieronder geven we een overzicht en beoordeling van de winkelgebieden in Teylingen met de RetailVitaliteits Scan (RVS). We geven een overzicht van de volgende winkelgebieden:

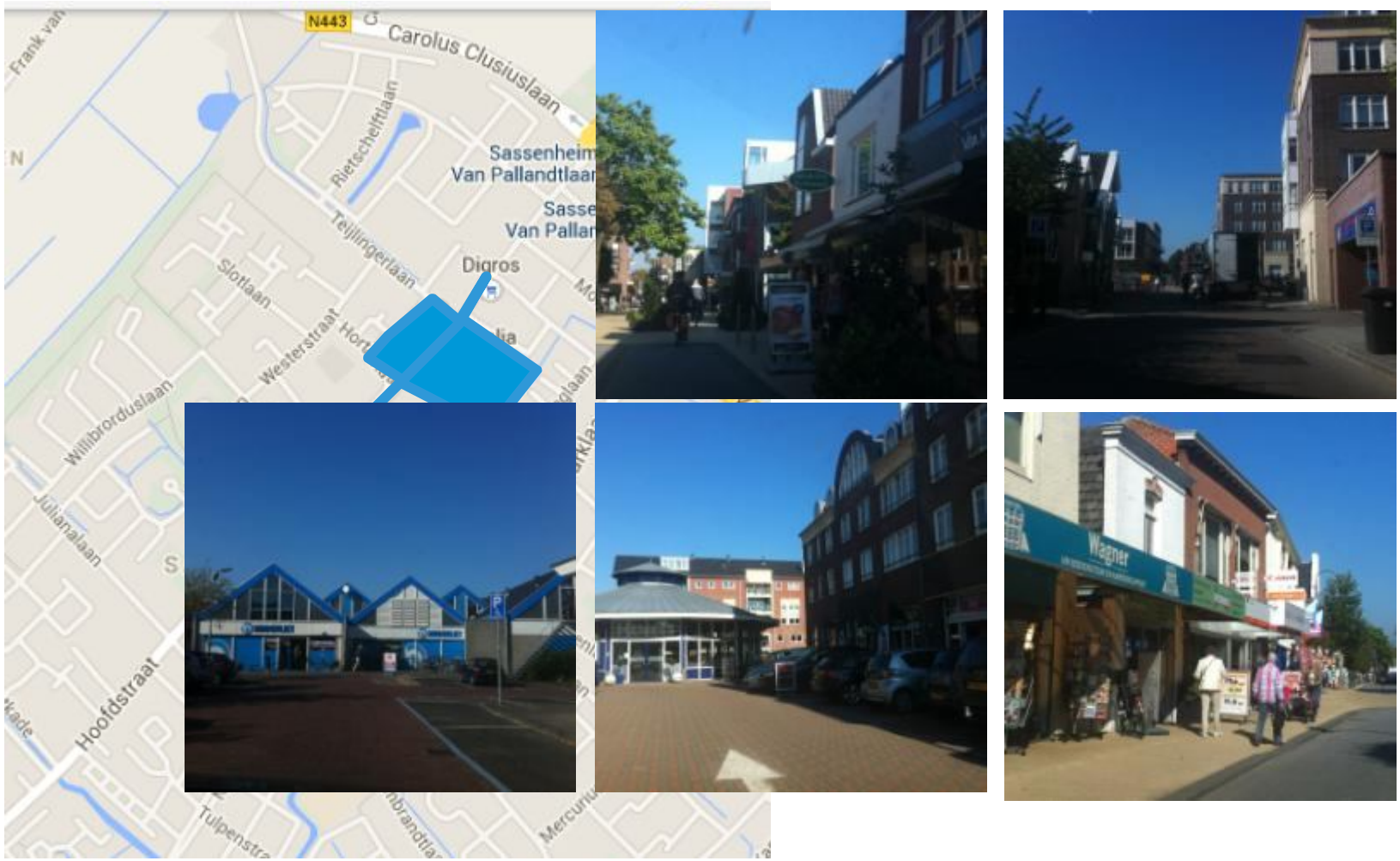
- Sassenheim centrum (incl. Voorhavenkwartier)
- Voorhout centrum
- Jacoba van Beierenhof Voorhout
- Oosthoutplein Voorhout
- Warmond centrum
- verspreide bewinkeling (met name bedrijventerreinen)

In de RVS kijken we naar de volgende aspecten:

- aanbod kwantitatief
- aanbod kwalitatief
- effecten trends op aanbod betreffende winkelgebied
- vraag kwantitatief
- vraag kwalitatief
- effecten trends op vraag betreffende winkelgebied

Bronnen die gebruikt zijn bij het opstellen van de RVS zijn Locatus, propertyNL transactiedatabase, vastgoedjournaal transactiedatabase, WPM huurprijsvergelijker en diverse documenten van de gemeente Teylingen.

Sassenheim Centrum (incl. Voorhavenkwartier)
Het centrum van Sassenheim is de grootste winkelconcentratie in Teylingen. Het winkelgebied telt circa 85 winkels, goed voor circa 18.000 m² wvo. Het winkelgebied strekt zich uit over de Hoofdstraat, Hortusplein, Passage, Boschplein, Voorhavenkwartier en Kerklaan. Iedere donderdag is er markt (ca. 35 kramen). Bovendien zijn er 16 horecazaken.



Tabel 6: Kwantitatief aanbod Sassenheim Centrum

Aanbod kwantitatief	
Aantal verkooppunten	84
Aantal m² wvo	17.931
Aandeel filialen	46% (% vkp), 72% (% wvo) (veel filialen)
Aantal en type niet-winkelvoorzieningen	40 niet-winkels (15 horeca, 9 ambachten en 16 overig)
Leegstand (in aantal panden en % van totaal)	Aantal: 5 Wvo: 622 (3%)
Huurniveau	€ 240 - 320 (www.huurprijsvergelijker.nl) € 185-200 (recente transacties)

Tabel 7: Kwantitatief aanbod Sassenheim Centrum in aantal verkooppunten en winkelvloeroppervlakte

Aanbod kwantitatief		
Dagelijks		
Levensmiddelen	20	5.426
Persoonlijke verzorging	5	1.043
Niet dagelijks		
Mode en luxe (warenhuis, kleding, huishoudelijk, ed.)	38	7.907
Vrije tijd (sport, spel, media, ed.)	5	1.036
In / om huis (wonen, doe het zelf, witgoed, ed.)	10	1.852
Detailhandel overig	1	45
Leegstand		
Leegstand	5	622

Kwalitatief								Toelichting
uitstraling	zeer slecht						zeer goed	Charmant, Voorhavenkwartier zeer goed
marktsegment	laagwaardig						hoogwaardig	Gemiddeld niveau
bereikbaarheid	slecht						goed	Enkele delen lastig bereikbaar (eenrichting)
parkeren	vol						uitstekend	Komt vol over (werkzaamheden)
routing	geen routing						circuit	Lange straat, weinig routing
verblijfsklimaat	slecht						uitstekend	Goed
samenwerking	nauwelijks						intensief	Weinig tot geen samenwerking
beleving	weinig sfeer						veel sfeer	Charmant, voldoende horeca

presentatie winkels	matig						sterk	Eigen stempel, enkel geval gedateerd
straatbeeld	rommelig						eenheid	Rommelig door reclame-uitingen
branchemix	weinig variatie						veel variatie	Vergelijkbaar met andere centra
filialisering	eenheidsworst						goede mix	Vergelijkbaar met andere centra
overige diensten	monofunctioneel						mix	Goede mix

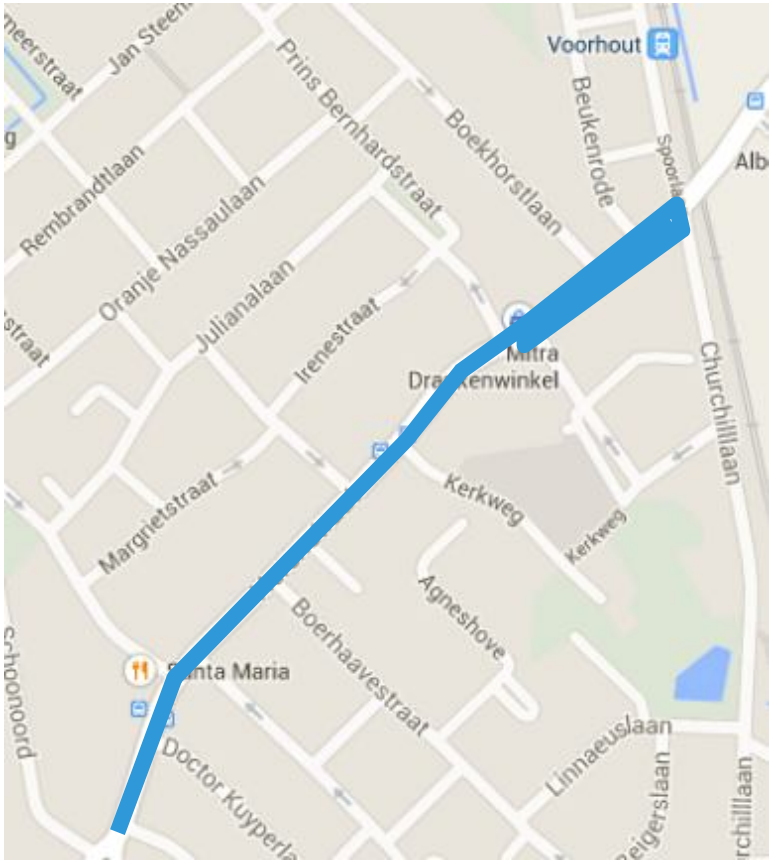
Tabel 8: Kwalitatief aanbod Sassenheim Centrum

Tabel 9: Kwantitatieve vraag Sassenheim Centrum

Vraag kwantitatief	
Type winkelcentrum	groot kernverzorgend winkelgebied
Herkomst bezoekers	• dagelijks: lokaal 89%, regio 6%, overig 5% • niet dagelijks: lokaal 80%, regio 12%, overig 8%
Bezoekredenen	• dagelijkse boodschappen • funshoppen
Omzet / bestedingen	€ 70 miljoen
Koopkrachtbinding	• dagelijks: 44% van de inwoners van Teylingen winkelt in Sassenheim centrum • niet-dagelijks: 22% van de inwoners van Teylingen winkelt in Sassenheim • Stijging ten opzichte van 2004
Vloerproductiviteit	• dagelijks: € 6.567 per m² wvo • niet-dagelijks: € 2.502 per m² wvo • ten opzichte van het gemiddelde in de gemeente is dit gemiddeld tot hoog
Bezoekfrequentie en motief	• dagelijks: meerdere keren per week • niet dagelijks: 1 keer per week tot 1 keer per maand
Aantal inwoners straal 10 km	375.000
Gemiddeld inkomen inwoners	€ 24.300
Plannen en projecten	voorhavenkwartier wordt eind 2013 volledig opgeleverd

Voorhout Centrum

Het centrum van Voorhout telt ruim 40 winkels, goed voor circa 7.045 m² wvo. Het gebied bestaat hoofdzakelijk uit de Herenstraat. Bovendien zijn er 13 horecazaken, waaronder enkele café/restaurants.











Tabel 10: Kwantitatief aanbod Voorhout Centrum

Aanbod kwantitatief	
Aantal verkooppunten	42
Aantal m² wvo	7.045
Aandeel filialen	31% (%vkp), 51% (% wvo) (veel filialen)
Aantal en type niet-winkelvoorzieningen	28 niet-winkels (12 horeca, 6 ambachten en 10 overig)
Leegstand (in aantal panden en % van totaal)	Aantal: 5 Wvo: 1.423 (20%)
Huurniveau	€ 200 - 240 (www.huurprijsvergelijker.nl) € 160 (recente transacties)

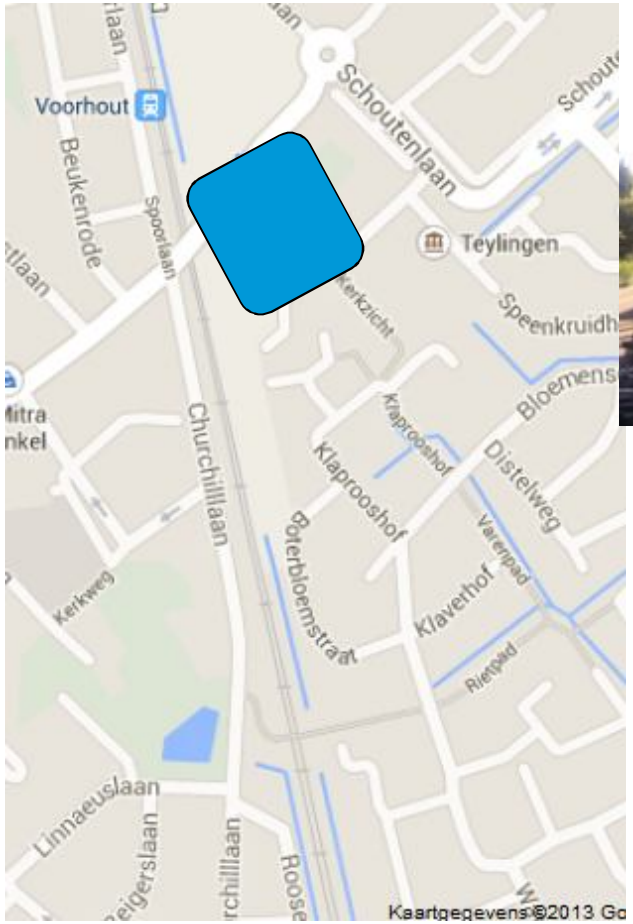
Tabel 11: Kwantitatief aanbod Voorhout Centrum in aantal verkooppunten en winkelvloeroppervlakte

Aanbod kwantitatief		
Dagelijks		
Levensmiddelen	10	1.647
Persoonlijke verzorging	3	537
Niet dagelijks		
Mode en luxe (warenhuis, kleding, huishoudelijk, ed.)	8	1.362
Vrije tijd (sport, spel, media, ed.)	3	439
In / om huis (wonen, doe het zelf, witgoed, ed.)	13	1.637
Detailhandel overig	0	0
Leegstand		
Leegstand	5	1.423

Tabel 12: Kwalitatief aanbod Voorhout Centrum

Kwalitatief								Toelichting
uitstraling	zeer slecht						zeer goed	Impuls dankzij Herenstaete
marktsegment	laagwaardig						hoogwaardig	Gemiddeld niveau
bereikbaarheid	slecht						goed	Goed bereikbaar
parkeren	vol						uitstekend	Blauwe parkeerschijf, impuls Herenstaete
routing	geen routing						circuit	Lange straat, weinig routing
verblijfsklimaat	slecht						uitstekend	Goed
samenwerking	nauwelijks						intensief	Weinig tot geen samenwerking
beleving	weinig sfeer						veel sfeer	Sfeervol, voldoende horeca
presentatie winkels	matig						sterk	Eigen stempel, enkel geval gedateerd
straatbeeld	rommelig						eenheid	Weinig concentratie en eenheid
branchemix	weinig variatie						veel variatie	Vergelijkbaar met andere centra
filialisering	eenheidsworst						goede mix	Vergelijkbaar met andere centra
overige diensten	monofunctioneel						mix	Goede mix

Jacoba van Beierenhof (Voorhout)









Het Jacoba van Beierenhof telt ruim 6 winkels, goed voor circa 2.040 m² wvo. Het gebied bestaat uit winkels aan de Jacoba van Beierenweg en Kerkzicht. Hier is ook de weekmarkt sinds enkele jaren (vrijdag, ca. 8-10 kramen). Er is ook een kapper op de locatie gevestigd.

Tabel 13: Kwantitatief aanbod Jacoba van Beierenhof

Aanbod kwantitatief	
Aantal verkooppunten	6
Aantal m² wvo	2.040
Aandeel filialen	50% (%vkp), 66% (%wvo) (gemiddeld)
Aantal en type niet-winkelvoorzieningen	2 niet-winkels
Leegstand (in aantal panden en % van totaal)	Aantal: 2 Wvo: 308 (15%)
Huurniveau	€ 200 - 240 (www.huurprijsvergelijker.nl) € 170 (recente transacties)

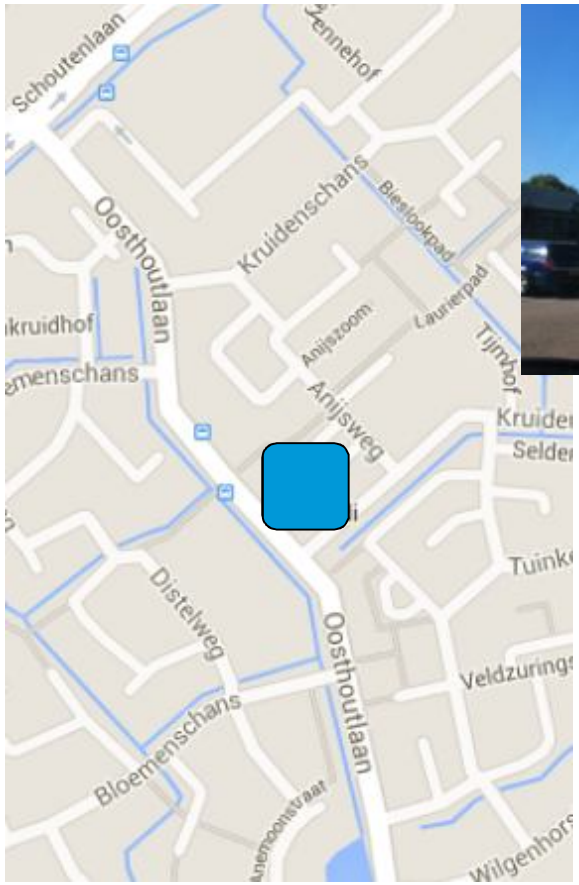
Tabel 14: Kwantitatief aanbod Jacoba van Beierenhof in aantal verkooppunten en winkelvloeroppervlakte

Aanbod kwantitatief		
Dagelijks		
Levensmiddelen	4	1.732
Persoonlijke verzorging	0	0
Niet dagelijks		
Mode en luxe (warenhuis, kleding, huishoudelijk, ed.)	0	0
Vrije tijd (sport, spel, media, ed.)	0	0
In / om huis (wonen, doe het zelf, witgoed, ed.)	0	0
Detailhandel overig	0	0
Leegstand		
Leegstand	2	308

Tabel 15: Kwalitatief aanbod Jacoba van Beierenhof

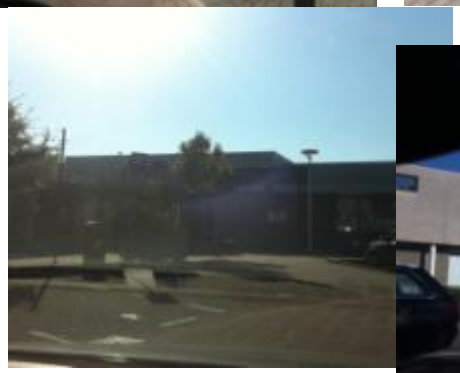
Kwalitatief								Toelichting
uitstraling	zeer slecht						zeer goed	Recent gerealiseerd
marktsegment	laagwaardig						hoogwaardig	Gemiddeld niveau
bereikbaarheid	slecht						goed	Goed bereikbaar
parkeren	vol						uitstekend	Voldoende parkeerruimte
routing	geen routing						circuit	Eenrichting
verblijfsklimaat	slecht						uitstekend	Goed
samenwerking	nauwelijks						intensief	Beperkte samenwerking
beleving	weinig sfeer						veel sfeer	Supermarktcentrum, markt kleinschalig
presentatie winkels	matig						sterk	Nieuw, hoogwaardig
straatbeeld	rommelig						eenheid	Netjes, verzorgd
branchemix	weinig variatie						veel variatie	Mix supermarkt / speciaalzaak
filialisering	eenheidsworst						goede mix	Vergelijkbaar met andere centra
overige diensten	monofunctioneel						mix	-

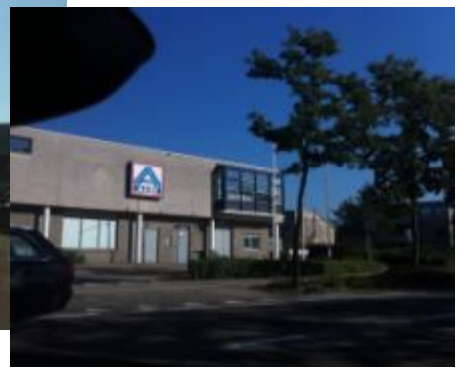
Oosthoutplein (Voorhout)











Het Oosthoutplein telt 5 winkels, goed voor 1.050 m² wvo. De Aldi is de belangrijkste huurder op de locatie. Er zijn ook enkele diensten en een restaurant in het gebied gevestigd.

Tabel 16: Kwantitatief aanbod Oosthoutplein

Aanbod kwantitatief	
Aantal verkooppunten	5
Aantal m² wvo	1.050
Aandeel filialen	60% (%vkp), 93% (%wvo) (gemiddeld)
Aantal en type niet-winkelvoorzieningen	2 niet-winkels (snackbar)
Leegstand (in aantal panden en % van totaal)	Aantal: -
Huurniveau	€ 200 - 220 (www.huurprijsvergelijker.nl)

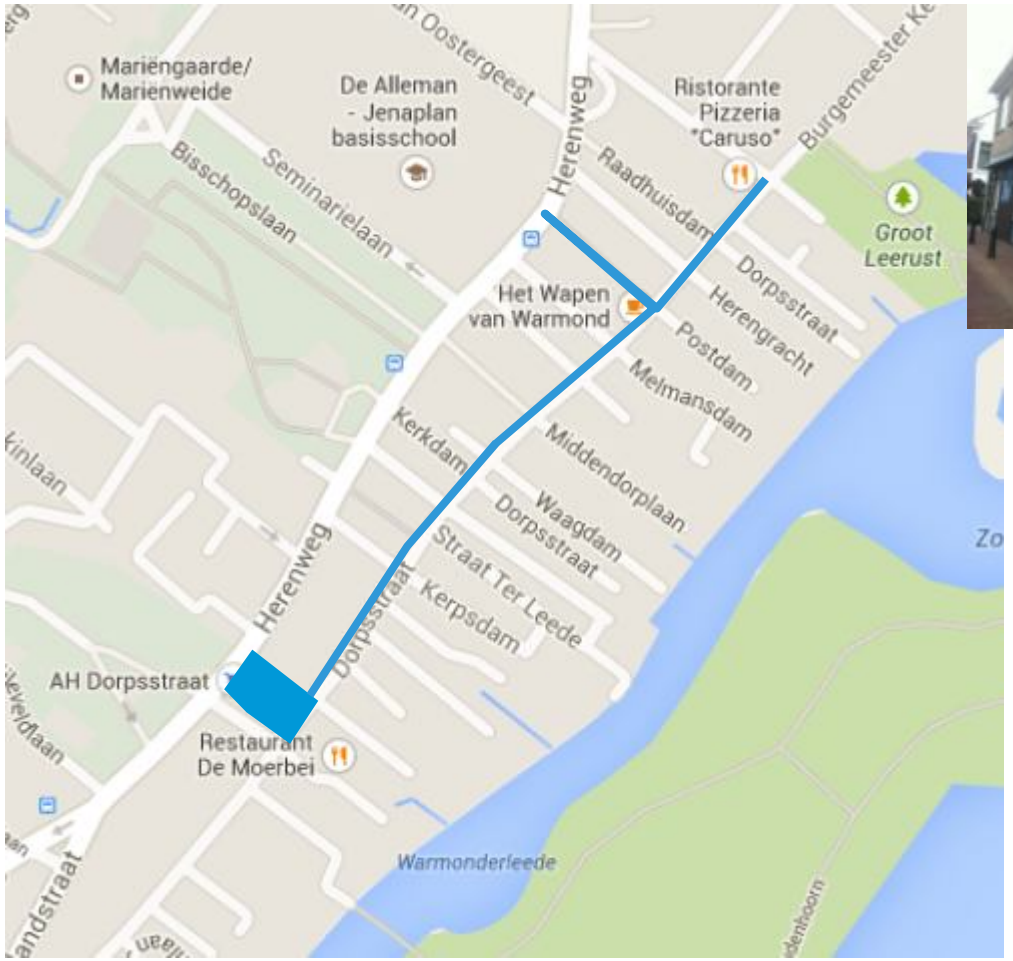
Tabel 17: Kwantitatief aanbod Oosthoutplein in aantal verkooppunten en winkelvloeroppervlakte

Aanbod kwantitatief		
Dagelijks		
Levensmiddelen	2	905
Persoonlijke verzorging	1	70
Niet dagelijks		
Mode en luxe (warenhuis, kleding, huishoudelijk, ed.)	1	45
Vrije tijd (sport, spel, media, ed.)	0	0
In / om huis (wonen, doe het zelf, witgoed, ed.)	1	30
Detailhandel overig	0	0
Leegstand		
Leegstand	0	0

Tabel 18: Kwalitatief aanbod Oosthoutplein

Kwalitatief								Toelichting
uitstraling	zeer slecht						zeer goed	Jaren ’70/’80 uitstraling
marktsegment	laagwaardig						hoogwaardig	Runshopping
bereikbaarheid	slecht						goed	Goed bereikbaar
parkeren	vol						uitstekend	Onvoldoende parkeerruimte
routing	geen routing						circuit	-
verblijfsklimaat	slecht						uitstekend	Matig, geen verblijfsklimaat
samenwerking	nauwelijks						intensief	Beperkte samenwerking
beleving	weinig sfeer						veel sfeer	Supermarktcentrum, weinig beleving
presentatie winkels	matig						sterk	Gedateerd
straatbeeld	rommelig						eenheid	Netjes, verzorgd
branchemix	weinig variatie						veel variatie	Monofunctioneel
filialisering	eenheidsworst						goede mix	Vergelijkbaar met andere centra
overige diensten	monofunctioneel						mix	Zeer kleinschalig buurtcentrum

Warmond Centrum









In Warmond zijn 12 winkels, goed voor 2.100 m² wvo. De winkels liggen verspreid over de Dorpsstraat en Baan.
Er zijn circa ook 10 horecazaken gevestigd in deze zone.

Tabel 19: Kwantitatief aanbod Warmond Centrum

Aanbod kwantitatief	
Aantal verkooppunten	12
Aantal m² wvo	2.112
Aandeel filialen	25% (%vkp), 45% (%wvo) (gemiddeld)
Aantal en type niet-winkelvoorzieningen	22 niet-winkels (10 horeca, 6 ambacht, 6 overig)
Leegstand (in aantal panden en % van totaal)	Aantal: 2 Wvo: 444 (21%)
Huurniveau	€ 200 - 220 (www.huurprijsvergelijker.nl)

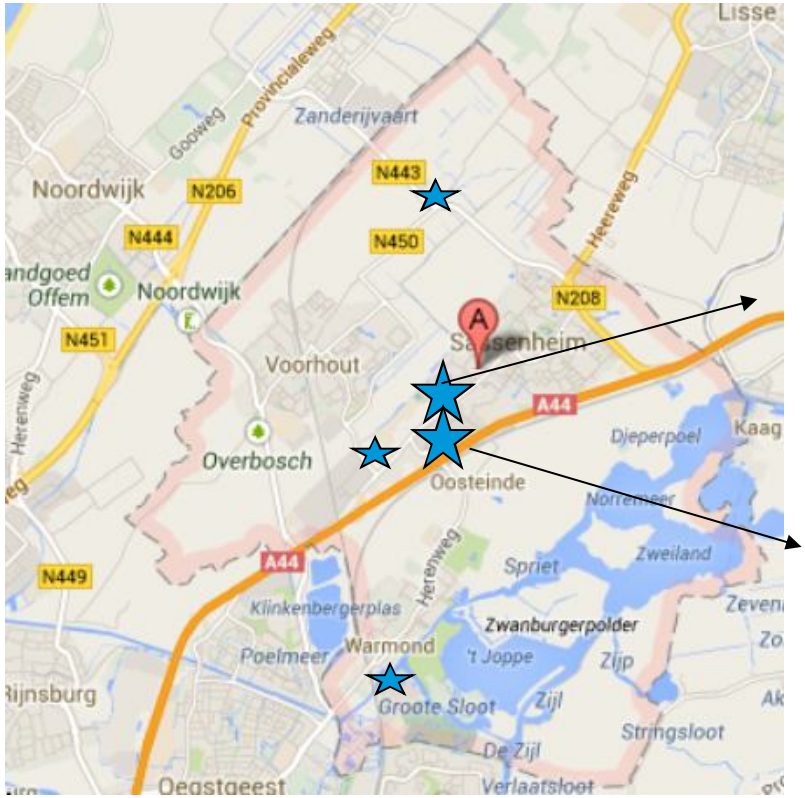
Tabel 20: Kwantitatief aanbod Warmond Centrum in aantal verkooppunten en winkelvloeroppervlak

Aanbod kwantitatief		
Dagelijks		
Levensmiddelen	3	944
Persoonlijke verzorging	1	80
Niet dagelijks		
Mode en luxe (warenhuis, kleding, huishoudelijk, ed.)	1	12
Vrije tijd (sport, spel, media, ed.)	1	146
In / om huis (wonen, doe het zelf, witgoed, ed.)	4	486
Detailhandel overig	0	0
Leegstand		
Leegstand	2	444

Tabel 21: Kwalitatief aanbod Warmond Centrum

Kwalitatief								Toelichting
uitstraling	zeer slecht						zeer goed	Charmant dorpslint
marktsegment	laagwaardig						hoogwaardig	Gemiddeld niveau
bereikbaarheid	slecht						goed	Goed bereikbaar, smal
parkeren	vol						uitstekend	Aan de weg, smal
routing	geen routing						circuit	Lange straat, weinig routing
verblijfsklimaat	slecht						uitstekend	Goed
samenwerking	nauwelijks						intensief	Weinig tot geen samenwerking
beleving	weinig sfeer						veel sfeer	Sfeervol, voldoende horeca
presentatie winkels	matig						sterk	Eigen stempel, enkel geval gedateerd
straatbeeld	rommelig						eenheid	Weinig concentratie en eenheid
branchemix	weinig variatie						veel variatie	Vergelijkbaar met andere centra
filialisering	eenheidsworst						goede mix	Vergelijkbaar met andere centra
overige diensten	monofunctioneel						mix	Goede mix

Verspreide bewinkeling









Teylingen kent 36 winkels buiten de voorgenoemde winkelgebieden. Het gaat om verspreide winkels in de bebouwde kom (18 winkels, divers van aard, allen kleiner dan 250 m² wvo) of daarbuiten (6 winkels, kleiner dan 250 m² wvo, concentratie aan N443 bij de Loosterweg). De rest van de winkels is gevestigd op een bedrijventerrein (bv. Sassenheim Zuid, Jagtlust en aan de Koetsiersweg).

2. VRAAG TEYLINGEN

2.1 Ontwikkelingen van invloed op detailhandel in Teylingen

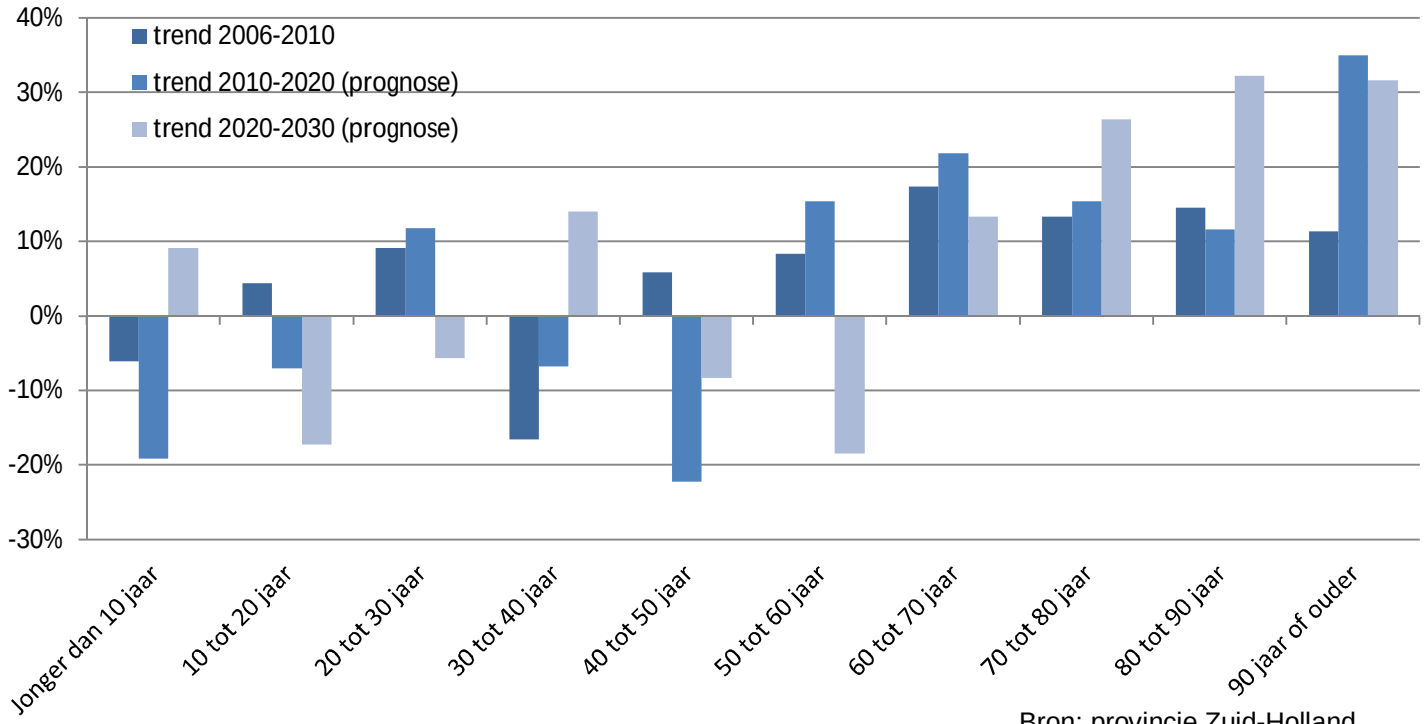
Als we kijken naar de ontwikkelingen die van invloed kunnen zijn op de detailhandel in Teylingen is met name de bevolkingsontwikkeling belangrijk. Demografisch gezien is de bevolking in Teylingen vergelijkbaar met het regionale (Holland Rijnland) en nationale gemiddelde. Wat opvalt is dat er relatief veel kinderen (<15 jaar) zijn in Voorhout en relatief veel ouderen (45-65 en 65+ jaar) in Warmond. Daarnaast valt op dat het gemiddelde inkomen relatief hoog ligt in Teylingen ten opzichte van het nationale gemiddelde.

Tabel 22: Bevolkingsopbouw en inkomen Teylingen t.o.v. regionaal en landelijk gemiddelde

	Aantal inwoners	0 tot 15 jaar (%)	15 tot 25 jaar (%)	25 tot 45 jaar (%)	45 tot 65 jaar (%)	65 jaar en ouder (%)	Gemiddeld inkomen per inwoner
Teylingen	35.685	19	12	24	29	16	25.000
Sassenheim	15.435	18	11	24	29	18	24.300
Voorhout	15.325	22	12	24	29	12	24.600
Warmond	4.925	14	11	20	31	24	26.100
Holland-Rijnland	411.350	17	13	26	28	17	-
Nederland	16.730.350	17	12	26	28	16	21.700

Al sinds 2006 is er sprake van een daling van het aantal jongeren en een stijging van het aantal ouderen in Teylingen. Tot 2030 is de voorspelling dat de bevolking verder vergrijst en ontgroent. Daarbij verloopt de vergrijzing in Teylingen sneller dan gemiddeld in Nederland en de regio Holland Rijnland. Terwijl in de Bollenstreek en in Holland Rijnland de bevolking als geheel nog groeit (+10%), blijft het bevolkingsaantal in Teylingen stabiel. Vertraging in de groei van de omvang van de bevolking als gevolg de stagnerende woningbouwontwikkeling is niet verdisconteerd in deze cijfers. De woningbouw in Teylingen vindt met name plaats in Voorhout. Dit leidt overigens niet per saldo tot meer inwoners in deze kern.

Figuur 3: Ontwikkeling bevolking Teylingen tot 2030



Bron: provincie Zuid-Holland, 2012, bewerking Stec Groep

2.2 Economische structuur en koopstromen Teylingen

In 2011 is door I&O Research in opdracht van de provincie, Kamer van Koophandel en gemeenten het koopstromenonderzoek voor de Randstad uitgevoerd. Dit onderzoek geeft inzicht in het functioneren van de detailhandel in de gemeente Teylingen.

Op de navolgende pagina's gaan we in op:

- koopkrachtbinding dagelijkse artikelen
- koopkrachtbinding niet-dagelijkse artikelen
- koopkrachttoevloeiing en -afvloeiing
- omzet en productiviteit

Koopkrachtbinding dagelijkse artikelen

De koopkrachtbinding voor de dagelijkse sector bedraagt 85%. Dit betekent dat 15% van de dagelijkse bestedingen buiten de gemeente worden gedaan. Dit cijfer is in vergelijking met het vorige koopstromenonderzoek verbeterd. In 2004 was de koopkrachtbinding 80%. Ook ten opzichte van gemeenten met een vergelijkbare omvang is het bindingspercentage hoog (gemiddeld 82%).
Nieuwbouw aan het Jacoba van Beierenhof, Herenstraat en Voorhavenkwartier hebben geleid tot een modern aanbod dat kan concurreren met omliggende gemeenten zoals Noordwijk, Oegstgeest en Leiden.

Koopkrachtbinding niet-dagelijkse artikelen

De koopkrachtbinding voor de niet-dagelijkse sector bedraagt 36%. Dit betekent dat meer dan 60% van de niet-dagelijkse bestedingen buiten de gemeente worden gedaan. Dit cijfer is in vergelijking met het vorige koopstromenonderzoek sterk verslechterd. In 2004 was de koopkrachtbinding 43%. 12% van de aankopen aan niet-dagelijkse artikelen wordt via internet gekocht. In de niet-dagelijkse sector is de concurrentie op korte afstand relatief sterk, zoals Noordwijk, Katwijk, Leiden, overige centra in de Bollenstreek en iets verder Haarlem, Hoofddorp, Den Haag en Amsterdam. In vergelijking met omliggende gemeenten doet Teylingen het relatief goed. Ontwikkelingen in de detailhandel vragen echter om een antwoord. Er is geen tijd om achterover te leunen.

Koopkrachttoevloeiing en -afvloeiing

Het winkelaanbod in Teylingen heeft ook aantrekkingskracht op inwoners van buiten de gemeente, mede vanuit toerisme (bijvoorbeeld in Warmond). Een behoorlijk deel (19%) van de omzet aan niet-dagelijkse artikelen komt

van inwoners uit andere gemeenten. Omliggende gemeenten hebben het grootste aandeel hierin, maar ook 3% van de bestedingen komt van mensen van buiten de regio, overwegend toeristen.

Uit de gegevens kunnen we ook conclusies trekken over bestedingen van inwoners van Teylingen die elders winkelen (koopkrachtafvloeiing). In totaal wordt € 71 miljoen (van een totaal bestedingspotentieel van € 181 miljoen onder de Teylingse bevolking) niet in winkels in Teylingen uitgegeven. De verklaring hiervoor is de aantrekkingskracht van andere centra in de regio. Naast bestedingen in fysieke winkels is sinds 2004 het winkelen via internet enorm toegenomen (verzesvoudigd). Dit leidt tot afvloeiing van bestedingspotentieel (inmiddels circa 7% van het totale bestedingspotentieel, in 2004 was dit nog slechts 1%). In totaal circa € 12 miljoen op jaarbasis, met name niet-dagelijks. Verwachting is dat internet de komende jaren doorgroeit. Samen moeten ondernemers in Teylingen hier een antwoord voor zoeken.

Omzet en productiviteit

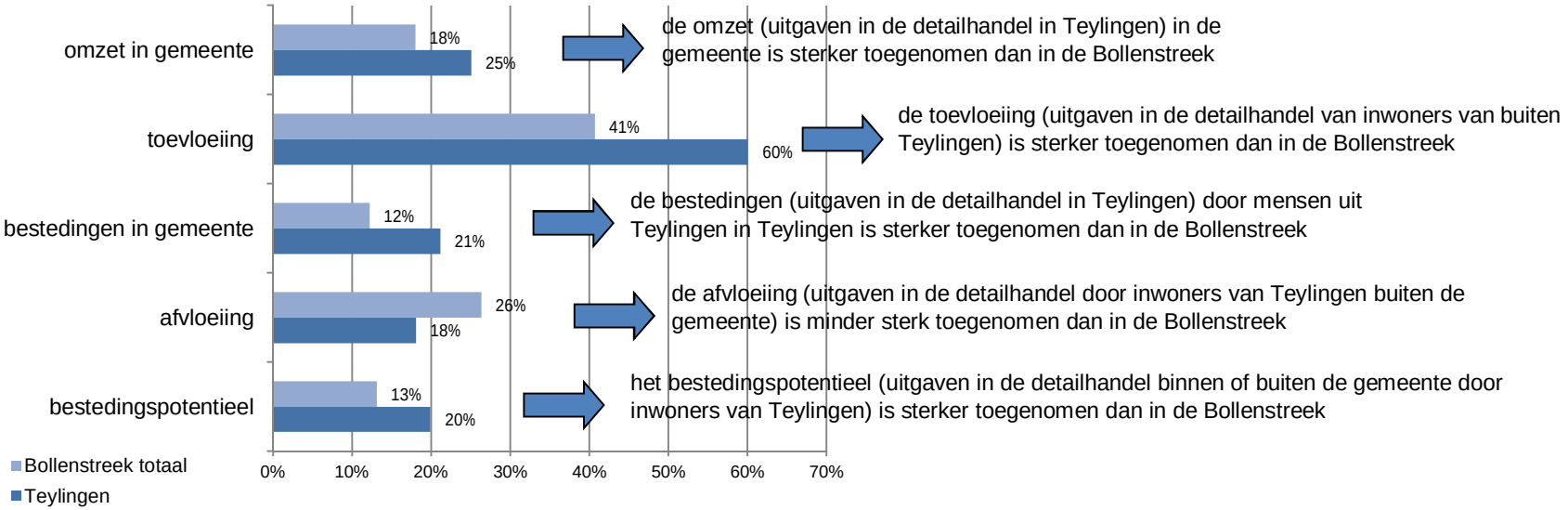
De omzet van winkels in Teylingen is € 125 miljoen (68% dagelijks en 32% niet-dagelijks). Ten opzichte van 2004 is de omzet met 23% gestegen (dagelijks + 31%, niet-dagelijks +0%). Met name de verkoop via internet is een belangrijke reden voor de beperkte omzetgroei in niet-dagelijks.

De vloerproductiviteit (omzet per m² wvo) in Teylingen is voor dagelijkse artikelen laag (gemiddeld € 7.725 per m² wvo, Teylingen € 6.528 per m² wvo) en voor niet-dagelijkse artikelen hoog (gemiddeld € 1.423 per m² wvo, Teylingen € 1.719 per m² wvo).

Conclusie

De detailhandel in Teylingen functioneert op een gemiddeld niveau. Zeker ten opzichte van omliggende gemeenten zijn de prestaties goed. Een relatieve vergelijking met omliggende gemeenten in de Bollenstreek laat zien dat Teylingen op de meeste aspecten beter scoort. Het gaat dan om de verandering die gemeten is sinds 2004. Zie onderstaand figuur.

Figuur 4: Ontwikkeling indicatoren koopstromen in Teylingen en de Bollenstreek tussen 2004 en 2011



Bron: Koopstromenonderzoek Randstad, 2011, bewerking Stec Groep

2.3 Distributieve analyse Teylingen

Tabel 23: huidig functioneren detailhandel Teylingen

	Teylingen	
sector	**Dagelijks**	**Niet-dagelijks**
inwoneraantal	35.700	35.700
bestedingen per hoofd*	€ 2.280	€ 2.660
koopkrachtbinding inwoners Teylingen**	85%	36%
gebonden bestedingen inwoners Teylingen	€ 69 mln.	€ 34 mln.
koopkrachttoevloeiing**	9%	19%
omzet afkomstig van buiten Teylingen	€ 7 mln.	18 mln. euro
totale omzet	€ 76 mln.	52 mln. euro
m² wvo***	12.500	24.500
vloerproductiviteit	€ 6.500 per m²	€ 1.700 per m²
normvloerproductiviteit******	€ 7.100 per m²	€ 1.950 per m²
haalbaar aanbod in m² wvo	10.800	26.500
indicatie actuele uitbreidingsruimte m² wvo	-1.700	2.000

* Bron: HBD
** Bron: Koopstromenonderzoek Randstad, 2011
*** Bron: Locatus 2013, exclusief leegstand (ca. 6.400 m² wvo)
**** Bron: HBD, bewerking Stec Groep

De vloerproductiviteit voor zowel de dagelijkse als de niet-dagelijkse sector in Teylingen ligt lager dan het niveau van het Nederlandse gemiddelde. Uitgaande van een gemiddelde vloerproductiviteit voor deze branches van respectievelijk circa € 7.000 en € 2.000 is er op dit moment geen marktruimte voor uitbreiding van de dagelijkse sector en zeer beperkt uitbreidingsruimte voor de niet dagelijkse sector in de gemeente Teylingen.

Opgemerkt dient te worden dat deze distributieve analyse een opname is van de huidige situatie en voor de hele gemeente.

Op basis van de analyse van de detailhandel en de trends en ontwikkelingen die op Teylingen af komen kunnen we het volgende opmerken ten aanzien van de ontwikkeling van de distributieve ruimte en het draagvlak voor nieuwe winkelmeters in Teylingen.

- De bevolking daalt licht en wordt ouder. Dit betekent dat er autonoom geen groei zit in het bestedingspotentieel van consumenten uit Teylingen.
- Het bestedingsniveau staat onder druk. Al enkele jaren zorgt de crisis voor een laag consumentenvertrouwen. Consumenten houden de hand op de knip. Hierdoor vlakt de groei in de bestedingen per hoofd van de bevolking af. Teylingen verkeert in de gunstige situatie dat het gemiddeld inkomen hoger ligt dan elders in de regio en het land. Hierdoor zit er mogelijk nog wat rek in de bestedingen per hoofd.
- De koopkrachtbinding- en toevloeiing in de dagelijkse sector zijn relatief goed te noemen. Ten opzichte van vergelijkbare gemeenten zijn de bestedingen op orde. Naar de toekomst verwachten we geen verdere groei in de binding of toevloeiing. Dit omdat ook omliggende plaatsen een sterk aanbod in de dagelijkse sector hebben en de afstanden tot andere kernen niet groot is. Een eventuele versterking van de cijfers zal teniet worden gedaan door de groei in bestedingen via Internet. Nu bedragen deze voor de dagelijkse sector circa 1% van de bestedingen. De verwachting is dat dit groeit de komende jaren.
- De koopkrachtbinding- en toevloeiing in de niet-dagelijkse sector staat onder druk. Met name door de sterke opkomst van online winkelen (groei van circa 2% in 2004 naar 12% in 2011) en de verwachte aandelen voor de toekomst (20 tot 50% afvloeiing via internet) is er geen reden om aan te nemen dat de koopkrachtbinding – en toevloeiing voor de niet– dagelijkse sector toeneemt.
- De bestedingen per m² winkelvloer staan al enkele jaren onder druk. De verwachting is dat deze bestedingen zich zullen stabiliseren of juist nog verder zullen dalen.

In sombere scenario’s kan het bovenstaande tot gevolg hebben dat 10 tot 30% van de fysieke detailhandel verdwijnt. Blijft onverlet dat er ruimte moet zijn voor vernieuwing en nieuwe ontwikkelingen waar markt voor is op sterke locaties.

3. ANALYSE BELEID

Hier sommen we het bestaande beleid van provincie, regio en gemeente op ten aanzien van detailhandel en aanverwante aspecten.

3.1 Provincie Zuid-Holland

Het detailhandelsbeleid van de provincie is erop gericht om de hoofdstructuur (hoofd- en ondersteunende centra, aangevuld met de belangrijkste clusters van PDV) zoveel mogelijk te versterken, zonder de dynamiek in de sector te willen verminderen. Dit realiseert de provincie door het beperken van het aantal nieuwe winkellocaties, door het versterken van een klein aantal winkelcentra en het blijven vasthouden aan het restrictieve beleid bij vestiging van detailhandel buiten de centra.

Nieuwe ontwikkelingen zijn alleen mogelijk als de behoefte is aangetoond en er regionale afstemming heeft plaatsgevonden. Bij de accommodatie van de ruimtevraag heeft herstructurering en inbreiding voorrang ten opzichte van nieuwe uitleglocaties (volgens de ladder voor duurzame verstedelijking). Een eventuele beperkte uitbreiding van winkelmeters moet in het teken staan van structuurverbetering van het centrum. In dit kader kan gedacht worden aan optimalisatie van de winkelrouting. De aankoopplaatsen die buiten de provinciale hoofdstructuur vallen, hebben soms minder toekomstperspectief en komen dan voor een facelift, herprofilering of functieverandering in aanmerking. Groei zal hier in ieder geval niet aan de orde kunnen zijn.

Bij de actualisatie van de Provinciale Structuurvisie in 2013 is het voornemen om de PDV zoeklocatie in de Noordelijke Bollenstreek te verwijderen, tenzij Holland Rijnland met een ruimtelijk goed onderbouwd voorstel komt. In principe verleent de provincie geen toestemming voor nieuwe PDV-locaties of voor de uitbreiding van bestaande PDV-locaties, tenzij hier bindende afspraken aan ten grondslag liggen. Perspectiefrijke locaties moeten wel versterkt kunnen worden. Het perifere detailhandelsbeleid blijft restrictief. Vooral in Zuid-Holland Zuid en Holland Rijnland is reeds sprake van een overaanbod aan PDV-locaties en vestigingen.

3.2 Regio Holland Rijnland

Het in standhouden van een robuuste en gezonde detailhandelsstructuur in de regio is het doel van het regionale beleid op het gebied van detailhandel. Gekozen is voor het versterken van de winkelfunctie in de bestaande stads- en dorpscentra en op de aangewezen perifere locaties voor detailhandel, die niet in deze centra past.

Het Portefeuillehoudersoverleg Economische zaken en het Dagelijks Bestuur van Holland Rijnland hebben vanaf 1 januari 2011 de adviestaak van het Regionaal Economisch Overleg met betrekking tot detailhandelsontwikkelingen overgenomen. Het portefeuillehoudersoverleg Economische zaken en Arbeidsmarktbeleid heeft in 2013 nieuwe afspraken gemaakt voor perifere detailhandelslocaties. De afspraken over PDV-locaties zijn tot stand gekomen op basis van advies van DTNP in 2012.

De leegstand op de PDV-clusters in Holland Rijnland is tot op heden beperkt. Er is in de regio sprake een groot overaanbod, met name in de branche woninginrichting. Ook in de toekomst is er geen uitbreidingsruimte voor de woninginrichting. In de doe-het-zelfsector is nog enige ruimte voor uitbreiding. Voor tuincentra wordt geconcludeerd dat er regionaal gezien geen uitbreidingsruimte is.
DTNP adviseert om het volumineuze winkelaanbod te concentreren op zeven PDV-clusters:

- Wooon als regionaal woonthemacentrum met een groot aanbod woninginrichting.
- Zes overige clusters voor grootschalige winkels met volumineuze artikelen, met elkaar niet-overlappende verzorgingsgebieden.

Om de positie van de zeven PDV-clusters zoveel mogelijk te versterken, wordt perifere vestiging van nieuwe detailhandelsbedrijven of substantiële uitbreiding van winkels buiten de zeven PDV-clusters niet toegestaan (op bouwmarkten, tuincentra en enkele andere branches na). Alle initiatieven voor winkelvestiging op perifere locaties waarvoor een bestemmingswijziging of ontheffing nodig is, worden ter toetsing op regionale effecten voorgelegd aan de regio Holland Rijnland.

3.3 Gemeente Teylingen

De winkelvoorzieningen van de drie kernen in Teylingen hebben de afgelopen jaren een flinke kwaliteitsimpuls gekregen in termen van straatbeeld, verblijfskwaliteit en winkelassortiment. De uitbreidingsruimte voor winkels in Teylingen in de toekomst is relatief beperkt, zo concludeert het economisch beleidsplan (2012) van de gemeente. De belangrijkste reden hiervoor is afvloeiing van winkelend publiek naar de nabijgelegen grote steden. Het is zaak om de kritische massa en keuzemogelijkheden van met name het winkelaanbod in niet-dagelijkse goederen op peil te houden de komende jaren. De gemeente kan hier een faciliterende rol in spelen met het doel de vitaliteit en kwaliteit van het winkelapparaat op peil te houden.

Per kern is hieronder de beleidslijn zoals die is verwoord in het economisch beleidsplan weergegeven.

Sassenheim

De gemeente ziet in Sassenheim een vitaal winkelhart voor de gemeente en zet in op de ontwikkeling naar een bovenlokaal winkelgebied dat de mogelijke effecten van krimp in de toekomst kan doorstaan. De afronding van het Voorhavenkwartier in Sassenheim is in dit kader een wenselijke ontwikkeling voor de verdere uitbouw van lokaal winkelhart Sassenheim, met name voor niet-dagelijkse goederen.
In het algemeen moet het beleid er op gericht zijn om branches die echt ondervertegenwoordigd zijn in de gemeente, met name in niet-dagelijkse goederen, vestigingsruimte te bieden, bij voorkeur dus in Sassenheim. Het gaat bijvoorbeeld om winkels in de categorie kleding en mode, hobby, plant en dier, bruin- en witgoed die relatief gezien ondervertegenwoordigd zijn. Het versterken van de winkelstructuur met winkels uit ondervertegenwoordigde categorieën maakt de noodzaak voor de eigen inwoners om hiervoor buiten de gemeente te gaan winkelen kleiner (met andere woorden: het vergroot de binding met de eigen winkelkern).
Er zijn in Sassenheim drie binnenstedelijke herontwikkelingsprojecten in voorbereiding. Alle drie betreft het supermarktlocaties. Bij twee van de locaties (de oude Albert Heijn-locatie en de Digros) is sprake van uitbreiding van winkelruimte en appartementen. Het derde project is de herontwikkeling van (delen van) de locatie Hortusplein, bij de bestaande Hoogvlietlocatie. Op bedrijventerrein Jagtlust wordt een grootschalige detailhandels locatie gerealiseerd. Hierin kunnen zich o.a verplaatsingen en uitbreidingen vestigen van bedrijven die nu nog aan de Koetsiersweg gevestigd zijn.

Voorhout

De ambitie voor de kern Voorhout is het verder opbouwen van een compact winkelcentrum voor een dorpskern met winkels in (hoofdzakelijk) dagelijkse goederen. De verdere ontwikkeling van het winkelapparaat van Voorhout moet met name plaatsvinden in de Herenstraat. In de Herenstraat zijn nog verbeteringen mogelijk op het gebied van toekomstige branchering gericht op dagelijkse goederen en basiswinkels voor niet-dagelijkse goederen (na herontwikkeling van sommige panden) en de samenhangende kwaliteit. De gemeente neemt een actieve rol in als het gaat om het verder vorm geven van de Herenstraat.

Warmond
Warmond heeft een beperkt winkelaanbod, met als basis een moderne Albert Heijn vestiging. In Warmond liggen kansen om de recreatieve rol van deze kern verder vorm te geven door middel van het winkelaanbod. Er liggen kansen voor specifieke detailhandel op het gebied van kunst en cultuur en watersport. Aandachtspunt voor beide is wel de kritische massa om te kunnen functioneren.

Winkeltijden
In mei 2013 is de nieuwe winkeltijdenverordening in Teylingen door de raad aangenomen. Deze geeft ondernemers de vrijheid om iedere zondag geopend te zijn per 1 maart 2014. De gemeente geeft aan dat met name Warmond hiervan kan profiteren (vanwege het toeristische profiel van deze kern). Voor Sassenheim en in mindere mate Voorhout is de vrijheid in zondagopenstelling minder voor de hand liggend en noodzakelijk. Het draagvlak voor koopzondagen is onderzocht door I&O research (2012). Echter, vanuit de gedachte van een gelijk speelveld is de keuze gemaakt om de zondagopenstelling voor de hele gemeente te laten gelden.

Markt- en standplaatsen
Teylingen heeft het standplaatsenbeleid in 2011 herzien. Daarnaast wordt in regionaal verband gekeken naar de mogelijkheden voor samenwerking en verzelfstandiging bij weekmarkten. Dit in voorbereiding op de herziening van de marktverordening. In Teylingen zijn er markten in Voorhout en in Sassenheim. Markten dragen bij aan de toestroom van (fysiek) winkelend publiek, waardoor ook extra verkoop bij de ‘gewone’ winkels wordt gegenereerd.

Standplaatsen zijn meer een aanvulling op het bestaande winkelaanbod, ook de openingstijden komen doorgaans overeen met die van het ‘vaste’ winkelaanbod. Standplaatsen zijn er in alle drie de kernen. De basis van het nieuwe beleid is het bieden van beslissingsbevoegdheid over marktbeleid aan de marktkooplui zelf. Deze bevoegdheid strekt van het innen van het marktgeld tot en met de invulling van kramen (producten en diensten). Dit geeft de markt een kans om te opereren als één bedrijf. De overheid (gemeente) krijgt dan een nieuwe rol als

toezichthouder op afstand. De keuze voor een (rechts-)vorm en werking van de op te richten nieuwe marktorganisatie kan alleen komen van de marktkooplieden zelf, zij moeten dit dus zelf oppakken.

Het ligt voor de hand om de oprichting van een marktvereniging met de andere bollengemeenten op te zetten (schaal en draagvlak).

Evenementen
Teylingen heeft elk jaar een afwisselende kalender evenementen. Het meest bekende evenement is het grootschalige en regionale Bloemencorso. Behoud en ondersteuning van bestaande evenementen is de kern van het Teylingse evenementenbeleid, al zullen moeilijke keuzes gemaakt moeten worden in het kader van de gedeeltelijke afbouw van onze subsidiemogelijkheden.

Warmond heeft veel activiteiten, zoals de nationale zeilwedstrijden tijdens de Kaagweek, de Westlander Zeildagen en de Turf- en Strontrace, waar vele historische zeilschepen aan deelnemen. Ook de poldercross en de groenmarkt trekken veel belangstelling. Tijdens de Open Monumenten Dagen verzorgt het Historisch Genootschap speciale rondwandelingen langs prachtige monumenten en tuinen. Maar ook in Sassenheim en Voorhout zijn aantrekkelijke evenementen zoals de Biermarkt, het Havenfestival, het Sportparkpop en het Luchtkussenfestival. Zonder de inzet en bijdragen van de (lokale) ondernemers kunnen deze en andere evenementen niet bestaan.

4. SCENARIO'S STRUCTUUR DETAILHANDEL TEYLINGEN

Globaal liggen drie scenario's voor met daarin een aantal keuzen die gemaakt kunnen worden om de detailhandel in Teylingen te versterken en in te spelen op trends en ontwikkelingen in de detailhandel. Het gaat om de scenario's 'markt ruim baan', 'bestaand beschermen' en 'samen sterk(er)'.

Scenario 1. Markt ruim baan		
Uitleg scenario	Gemeente stuurt de ontwikkeling in de detailhandel niet bij en faciliteert maximaal marktinitiatieven. Daarbij moet behoefte aan nieuw worden aangetoond alvorens de gemeente goedkeuring geeft.	
Structuur	Gemeente stuurt niet op een detailhandelsstructuur. De markt zoekt de beste plek voor de gewenste activiteit. Hierdoor kan versnippering ontstaan en zich (meer) perifere initiatieven voordoen.	
Uitbreiding	In principe is uitbreiding toegestaan mits binnen de bestaande voorraad. De gemeente werkt maximaal mee aan ondernemersinitiatieven. Ook ontwikkelingen in de periferie (mits behoefte aangetoond en passend binnen regionaal en provinciaal beleid) staat de gemeente toe, ondanks de branchevreemde producten die hier mogelijk verkocht worden (en daarmee beoogde concurrentie tussen winkels groter wordt). Er is dus sprake van maximale marktwerking.	
Leegstand	De leegstand neemt toe (met name op minder aantrekkelijke plekken en aan het einde van langere winkelstraten). Ook door ontwikkelingen in de periferie zal de leegstand mogelijk toenemen.	
Koopzondag	Koopzondag gaat voor alle kernen naar 52 dagen per jaar. Ondernemers zijn vrij om op zondag open te zijn.	
Samenwerking	Samenwerking komt tot stand vanuit de ondernemers zelf. De gemeente gaat hier niet actief op sturen en heeft hier ook geen / beperkt middelen voor beschikbaar.	
Internet	Per aanvraag wordt gekeken naar de inpasbaarheid van webwinkels. Er worden zeer beperkt aanvullende eisen gesteld.	
Voor- en nadelen	• geen belemmeringen voor de markt om optimaal te functioneren, hierdoor wordt de concurrentie vergroot (consument profiteert hiervan) • vernieuwing door concurrentie kan de aantrekkelijkheid van centra vergroten • nieuwe (perifere) ontwikkelingen hebben ook voordelen (extra werkgelegenheid, combinatiebezoek, beperken weglekeffect, vernieuwing)	• meer leegstand en verloedering buiten de kernzones • meer (ongewenste) ontwikkelingen buiten de kernwinkelgebieden ('versnippering') • draagvlak voor koopzondag onder niet-dagelijks is beperkt zo blijkt uit onderzoek van de gemeente • gemeente heeft weinig grip op het voorzieningenniveau en (gewenste) structuur

Scenario 2. Bestaand beschermen		
Uitleg scenario	Gemeente zet in op het beschermen van de bestaande detailhandelstructuur. Dit betekent dat initiatieven die niet binnen de aangewezen gebieden plaatsvinden geen gehoor vinden. De gemeente erkent hiermee dat de detailhandel onder druk staat en een pas op de plaats nodig is om de middenstand te ondersteunen.	
Structuur	De gemeente beschermt de bestaande winkelstructuur en verhoudingen tussen de kernen. Ontwikkelingen en initiatieven buiten de bestaande winkelstructuur zijn in principe niet toegestaan (voorkomen versnippering).	
Uitbreiding	In principe is uitbreiding op plekken buiten het bestaande winkelgebied niet toegestaan. Voor perifere ontwikkelingen is maatwerk nodig en het mag niet leiden tot ontwrichting. Handhaving is een belangrijk uitgangspunt bij dit scenario, er mogen geen branchevreemde en niet-volumineuze producten verkocht worden op perifere locaties.	
Leegstand	De leegstand in de bestaande winkelgebieden neemt niet verder toe. Vernieuwing van het aanbod en inspelen op marktontwikkelingen komt slechts beperkt van de grond.	
Koopzondag	De volledige zondagopenstelling (52 dagen) geldt alleen voor dagelijks. Voor niet-dagelijks is er een aantal koopzondagen per jaar (rondom feestdagen).	
Samenwerking	De gemeente ziet in samenwerking een kans om bestaande winkelgebieden te versterken. Er worden werkgroepen opgezet om de structuur te versterken. De gemeente zet slechts beperkt middelen hiervoor in.	
Internet	Detailhandel is niet toegestaan buiten de bestaande winkelgebieden. Als een webwinkel een afhaalpunt of showroom heeft krijgt deze geen toestemming zich buiten de bestaande winkelgebieden te vestigen. Handhaving is nodig.	
Voor- en nadelen	• behoud en versterken bestaande kernen en winkelgebieden • sturen op gewenste ontwikkelingen in centrumgebieden (grip) en versterking kernen • voorkomen versnippering van (perifere) ontwikkelingen	• Teylingen minder interessant voor nieuwe ontwikkelingen van buiten • gemeente faciliteert samenwerking maar neemt geen actieve rol • bestedingen via internet zetten detailhandel nog verder onder druk

Scenario 3. Samen sterk(er)		
Uitleg scenario	Gemeente stuurt actief op verandering van de detailhandelsstructuur. De gemeente maakt werk van versterken van centra en samenwerking en gaat actief met vastgoedeigenaren aan de slag om leegstand terug te dringen.	
Structuur	De gemeente kiest een heldere structuur, wijst kernzones aan en stuurt hier actief op. Samenwerking is cruciaal en dus worden samen met eigenaren en ondernemers werkgroepen opgezet en neemt ieder zijn verantwoordelijkheid.	
Uitbreiding	In de kernzones zijn mogelijkheden voor inbreiding en vernieuwing. De gemeente stuurt hier actief op en past 'verleidingsplanologie' maximaal toe. Samen met ondernemers wordt ook gezocht naar nieuwe – mogelijk versterkende – formules / winkels Ontwikkelingen in de periferie moeten echt iets toevoegen aan de structuur en zoveel mogelijk geconcentreerd op één locatie. Aangetoond moet worden dat ze de kernzones niet schaden (zeer beperkt versnippering en branchevervaging – handhaving is nodig).	
Leegstand	De leegstand neemt af in de kernzones. Er wordt zoveel mogelijk slechte voorraad uit de markt genomen (in overleg met de eigenaren en ondernemers) door herontwikkeling en transformatie te stimuleren (gemeente moet vooral faciliteren en perspectief bieden, markt moet handelen).	
Koopzondag	Koopzondag in principe vrij maar in de praktijk werken gemeente en ondernemers aan draagvlak door te combineren met een evenement of thema (draagvlak creëren of in de vorm van een strippenkaart).	
Samenwerking	De gemeente hecht grote waarde aan samenwerking met ondernemers. Er wordt een ondernemersfonds opgericht (met bijdragen uit diverse hoeken) en er komt een centrummanager die projecten aanjaagt. Er worden werkgroepen opgericht waarbij (afhankelijk van het onderwerp) ondernemers, vertegenwoordigers, makelaars, eigenaren, banken/financiers etc. bij aanhaken. Er komt een actieprogramma per kern.	
Internet	De gemeente staat open voor nieuwe ontwikkelingen en modernisering van de detailhandel. Samen met ondernemers in de kernwinkelgebieden wordt gekeken naar de aanwezigheid en vindbaarheid op internet (lokale koopstraat op web) (thema onder samenwerking). Afhaalpunten in centra zijn een toevoeging voor het winkelbestand en zorgen voor reuring in de winkelstraat.	
Voor- en nadelen	• helder voor ondernemers en investeerders wat de koers is van de gemeente (zekerheid, schaarste, etc.) • grip op gewenste ontwikkelingen • verantwoord investeringsperspectief (voor alle partijen)	• gemeente kan niet alles afdwingen • intensiever voor alle partijen, kost meer inspanningen en €

5. BEGRIPPEN

- Brutovloeroppervlak (BVO) en Winkelvloeroppervlak (WVO)

BVO: De totale ruimte van een winkel (winkelvloeroppervlak en niet voor consumenten toegankelijke ruimten zoals opslag, kantine, etc.). WVO: De voor het publiek toegankelijke winkelruimte ten behoeve van detailhandel. Het winkelvloeroppervlak bedraagt circa 70 à 80% van het brutovloeroppervlak. In sommige branches is er bijna geen onderscheid meer tussen WVO en BVO.

- Dagelijkse artikelen / niet-dagelijkse artikelen

Dagelijks: Artikelen in de branches voedings- en genotmiddelen en persoonlijke verzorging. De consument gebruikt deze goederen min of meer dagelijks. Niet-dagelijks: Artikelen die niet behoren tot de dagelijkse goederen. Het gaat onder andere om luxe goederen zoals kleding, wooninrichting en vrije tijd.

- Detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit alsmede anders dan voor verbruik ter plaatse.

- Filiaal

Een zaak of onderneming waarbij de eigenaar zelf niet de hoofdvestiging ter plekke heeft. Vele grote winkelketens hebben filialen in diverse plaatsen, die opereren onder het merk van de hoofdvestiging of van het overkoepelende concern.

- Grootschalige detailhandel (GDV) , perifere detailhandel (PDV) en volumineuze detailhandel

GDV: Winkel met omvang van minimaal 1.000 m² winkelvloeroppervlak. PDV: Detailhandel gevestigd buiten de reguliere winkelconcentraties. Volumineuze detailhandel: Detailhandel in goederen die qua aard, omvang en stalling niet passen in centrale winkelconcentraties. Het gaat om detailhandel in auto's, boten, caravans en tenten, bouwmaterialen, keukens, badkamers, sanitair, bouwmarkten en woninginrichting.

- Koopkrachtbinding en -toevloeiing

Binding: Aandeel van de bestedingen in een winkelgebied van inwoners in het verzorgingsgebied. Toevloeiing: Aandeel van de bestedingen in een winkelgebied van inwoners van buiten het verzorgingsgebied.

- Leegstand, frictieleegstand, structurele leegstand

Leegstand: Op enig moment aangeboden winkelpand niet in gebruik. Uitgedrukt in percentage van de voorraad op dat moment. Hierbij wordt in de cijfers een inschatting gemaakt van de redelijkerwijs verhuurbare winkels (en dus niet puur panden met de bestemming detailhandel).
Frictieleegstand: Leegstand tussen twee verhuurperioden (van korte duur, maximaal 1 jaar).
Structurele leegstand: Aanbod dat langer dan 3 jaar leeg staat.

- Marktsegment

Het assortiment en de prijsstelling bepalen de indeling van een winkel is verschillende marktsegmenten (discount, service discount, fullservice, exclusief, etc.).

- Vloerproductiviteit

Gemiddelde omzet per m^2 winkelvloeroppervlak. Deze verschilt per branche, winkelgebied en regio.

Behoort bij besluit van de
Raad van de gemeente Teylingen,

dd. 13 maart 2014

nr. 2014_Raad_00025

Mij bekend,
De griffier van Teylingen

Geachte Leden van de commissie BFT.

Op 14 januari jongstleden is de concept detailhandelsvisie besproken met alle geïnteresseerde detaillisten van de gemeente Teylingen, dus zowel TOV leden als niet leden, in onze achterbanraadpleging. Een uitnodiging voor deze bespreking met een samenvatting van de tekst, alsmede een verwijzing naar de website met de integrale tekst, is bij elke detaillist persoonlijk afgegeven.

De belangrijkste conclusie uit deze achterbanraadpleging is, dat deze visie breed gedragen wordt door de detaillisten en dat we graag aan de slag willen. Ons verzoek aan U is dan ook;
1 stel deze visie op zo kort mogelijke termijn in uw Raad integraal vast
2 schep de voorwaarden waaronder detaillisten samen met gemeente en andere partijen de uitvoering ter hand kunnen nemen.

Er zijn een aantal punten uit de detailhandelsvisie die we in deze inspraak speciaal onder uw aandacht willen brengen.

1. De conclusies uit deze detailhandelsvisie nopen tot actie. Duidelijk is dat er teveel koopkracht, zeker in de niet dagelijkse producten weglekt uit Teylingen. Er moet veel gebeuren om dat te keren. De ondersteuning in de vorm van centrummanagement is hiervoor zeer noodzakelijk. Schep de voorwaarden om dit mogelijk te maken. Wij zijn graag bereid hier energie in te steken en mede initiatieven te ontplooien.

2. In het fysieke winkelbestand is krimp eerder aan de orde dan groei. Maar er moet wel ruimte zijn voor vernieuwing en deze vernieuwing moet vooral plaats vinden in de kernen. Dit betekent, zo staat in de visie te lezen, dat er zeer terughoudend omgesprongen moet worden met de ontwikkeling van kleinschalige detailhandel buiten de centra. Ook wanneer die verborgen zit in grootschalige detailhandel. Uit deze visie kun je dan ook niet anders dan concluderen dat het niet zinnig is het bestemmingsplan te wijzigen om daarmee de komst van een Intratuin mogelijk te maken.

3. Per kern willen we de visie uitwerken in concrete acties. Dat gaat dan onder andere om zaken als vaststellen kernwinkelgebied en aanloopstraten; concreet vaststellen gewenste ontwikkelingen in winkelbestand; hierover overleg met vastgoed eigenaren en gemeente; verlevendiging openbare ruimte, verkeerscirculatie en parkeren.

4. Belangrijke toevoeging tijdens de achterbanraadpleging bij het voorgaande is de plek en de rol van de ambulante handel in dit geheel. Daarnaast spelen ook ontwikkelingen rond internet en het nieuwe winkelen en hoe hier in de gezamenlijkheid mee om te gaan een belangrijke rol

5. De verplichte zondagssluiting willen de detaillisten tegen heug en meug laten schieten. We zien dat omliggende gemeenten dat ook doen en als we een uitzonderingspositie gaan innemen zou er voor de totale centra van Teylingen teveel koopkracht gaan weglekken. Dat willen we onze collega's in de supermarkten niet aandoen. De worsteling echter blijft, want we realiseren ons dat juist de kleine zelfstandigen hiervan vervolgens weer de dupe zijn. Daarom betekent dit vrijgeven niet, dat vanaf 1 maart de winkels elke zondag open zullen zijn. Slechts weinig winkels zullen daar voor kiezen. Daarom zullen we per kern , zoals tot op heden gebruikelijk, een beperkt aantal – ongeveer vijf per jaar- gemeenschappelijke koopzondagen gaan afspreken en die promoten. Uitstel van de besluitvorming , zoals in eerste instantie door ons bepleit en bedoeld om de achterbanraadpleging mogelijk te maken, is gelet op de uitkomst van deze achterbanraadpleging dan ook niet meer nodig. Graag danken we U ervoor dat U op dit punt met ons heeft meegedacht.

De complete detailhandelsvisie en alle acties die daarin staan en die wij onderschrijven zijn te uitgebreid om in het kader van deze minuten inspraak te verwoorden .We hebben de belangrijkste punten aan de hand van een powerpoint besproken in onze avond met de achterban . We hebben de powerpoint aangepast aan de hand van de binnengekomen opmerkingen. de aangepaste powerpoint willen we U dan ook meegeven als onze samenvatting van de detailhandelsvisie. We zijn de gemeente zeer erkentelijk dat ze de realisatie van deze visie heeft mogelijk gemaakt. Tevens zijn we zeer tevreden over het proces dat tot deze visie heeft geleid. Onder hoge druk, maar met erkenning van een ieders belangen is in een goede samenwerking deze visie tot stand gekomen.

De discussie over de koopzondagen kunnen we hiermee afsluiten. Echter deze visie gaat over veel meer en ze bevat een uitgebreid actieprogramma waar we graag de tanden in willen zetten. Voor ons is deze visie dan ook meer een startpunt dan een afsluiting. Wij hopen dan ook met dezelfde voortvarendheid als tot nu toe is getoond deze nieuwe start te kunnen maken.. Zonder uw goedkeuring en invulling van randvoorwaarden gaat deze start niet lukken. Daarom herhaal ik de het verzoek uit het begin van deze inspraak:

1. stel deze visie op zo kort mogelijke termijn in uw Raad integraal vast
2. schep de voorwaarden waaronder detaillisten samen met gemeente en andere partijen de uitvoering ter hand kunnen nemen.

-0-

Behoort bij besluit van de
Raad van de gemeente Teylingen,

dd. 13 maart 2014

nr. **2014_Raad_00025**

Mij bekend,
De griffier van Teylingen

BURGERPEILING DETAILHANDELSVISIE



RESULTATEN VAN DE ENQUETE ONDER WINKELEND PUBLIEK
EN EEN FOCUSGROEPGESPREK
OVER DE DETAILHANDEL IN DE GEMEENTE TEYLINGEN

JANUARI 2014

Burgerpeiling Detailhandelsvisie

De opgave

Er ligt een aanzienlijke opgave voor Teylingen om de winkelstructuur in de gemeente te versterken en te moderniseren. Dat is hard nodig door trends en ontwikkelingen in consumentengedrag, de omgeving en in de detailhandel.
De gemeente wil daaraan een belangrijke bijdrage leveren door het opstellen van een *detailhandelsvisie*. Zij doet dat in intensieve samenspraak met de ondernemers en middenstanders van Teylingen en raadpleging van de bevolking d.m.v. een burgerpeiling. Die is vormgegeven door een *enquête* onder het winkelend publiek waaraan 300 mensen hebben meegewerkt, én door het voeren van een gesprek met een zg. *focusgroep:* een kleine groep ad random uitgenodigde inwoners - 7 deelnemers afkomstig uit Sassenheim c.q. Voorhout - die het winkelgebeuren en de detailhandel in Teylingen vanuit hun eigen beleving kennen en ervaren. Op die manier is er zowel kwantitatief als kwalitatief onderzoek gedaan.
Dit rapport bevat de resultaten van de burgerpeiling en het focusgroepgesprek.

De burgerpeiling

Een enquête met 9 kernvragen is uitgezet onder het winkelend publiek in Teylingen. Dat gebeurde vanaf 20 december tot 9 januari jl. De enquêteformulieren konden bij middenstanders en supermarkten worden gedeponeerd in gemeentelijke stembussen. Er zijn 300 ingevulde formulieren ingeleverd. Daarmee is er sprake van significante resultaatgegevens.
De complete uitslag is als bijlage bij dit rapport gevoegd. Hieronder volgt een samenvatting van de resultaten bij de verschillende vragen.

1. **Waar woont u?**
   Het aantal respondenten uit Sassenheim of Voorhout was ongeveer gelijk: 41,33% en 42,33%. De Warmonders waren met 11,67% vertegenwoordigd. Per saldo een goede afspiegeling van de inwonertallen. 4,67% van de respondenten kwam van buiten Teylingen.

2. **Als de winkels in uw dorp op zondag open zijn, zult u er dan gaan winkelen/boodschappen doen?**
   Een meerderheid (bijna 40%) geeft aan *zo nu en dan* te zullen gaan winkelen of boodschappen te doen. 16% antwoordt met *'vaak'* en bijna 10% met *'altijd'*. Anders gezegd: door ca. 66% van de respondenten wordt in wisselende gradaties aangegeven dat ze van een zondagsopenstelling gebruik zullen maken. Daar staat tegenover dat bijna een derde (32%) van de respondenten aangeeft op koopzondagen *nooit* boodschappen te zullen doen.

3. **Zult u op een koopzondag vaker gaan winkelen/boodschappen doen als er extra activiteiten zijn (zoals intocht Sinterklaas, Kerstmarkt, braderie, vakantiemarkt enz.)?**
   De helft van de respondenten (50,67%) geeft aan *niet* vaker te gaan winkelen als er extra activiteiten worden georganiseerd. Ruim een derde (38%) geeft aan dat *wél* te zullen doen. Een kleine groep (11,33%) weet het niet.

4. **Waar gaat u winkelen/doet u uw boodschappen?**
   Bijna 30% van de respondenten winkelt *altijd in het eigen dorp*. Een ruime meerderheid (61,67%) *soms elders*, en bijna 10% *vaak elders*.

5. **Als u elders in Teylingen gaat winkelen/boodschappen doen, is dat vooral in…?**
   De overgrote meerderheid van de respondenten (71,36%) gaat in dat geval in Sassenheim winkelen/boodschappen doen. Voorhout en Warmond scoren met 11,01% en 10,09% beduidend minder.

6. **Maakt u gebruik van winkels buiten het centrale winkelgebied in uw dorp?**
   En meerderheid van de respondenten (66,67%) maakt *zo nu en dan* gebruik van winkels buiten het centrale winkelgebied van hun dorp. 13,67% doet dat *vaak.* Bijna een op de 5 respondenten (18%) doet dat *nooit.*

7. **Stelt u het op prijs als winkels vooral in het centrum van uw dorp gevestigd gaan worden en steeds minder elders?**
   Een ruime meerderheid van de respondenten (74,67 beantwoordt deze vraag met *'Ja'*. Bijna een op de 5 respondenten (19%) zegt: *'Nee'.* 6,33% weet het niet of heeft geen mening.

8. **Hoe vaak gaat u naar grootschalige detailhandel zoals bouwmarkten, tuincentra, autodealers, grote keukenzaken enz. ?**
   Er is onder de respondenten een grote variëteit in frequentie van bezoek.
   Men scoort als volgt:
   - 1 tot 3 keer per jaar 27,67%
   - 4 tot8 keer per jaar 39,67%
   - Gemiddeld één keer per maand 25,33%
   - Gemiddeld één keer per week 3,67%
   - Nooit 3,33%
   - Weet niet/geen mening 0,33%

9. **Stel dat u voor bouwmarkten, tuincentra, autodealers, grote keukenzaken enz. niet in Teylingen terecht kunt, maar naar buurgemeenten moet. Hebt u daar bezwaar tegen?**
   Een meerderheid van de respondenten (65%) heeft er *geen bezwaar* tegen om voor bouwmarkten enz. naar buurgemeenten te moeten gaan. Bijna 30% (28,33%) heeft dat *wel*. 6,67% weet het niet of heeft geen mening.

De focusgroep

Op 13 januari jl. vond de bijeenkomst met de focusgroep plaats. De deelnemers waren geen familie of collega's van elkaar, noch kenden zij elkaar anderszins goed. Dat is een voorwaarde om in een focusgroep een rijke schakering van inzichten en meningen te verkrijgen.
Het doel was: inzicht erin krijgen hoe de deelnemers in hun rol van consument de detailhandel in Teylingen beleven en welke wensen en voorkeuren zij hebben t.a.v. een versterking en modernisering.
De resultaten zijn niet representatief in kwantitatieve zin, maar geven een verdere verdieping aan de uitslag van de enquête.
Het focusgroepgesprek werd geleid door zelfstandig communicatieadviseur Ton Kock en geobserveerd door Fred Wulp, adviseur economie, toerisme en recreatie van de Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling van de gemeente Teylingen

De resultaten van het focusgroepgesprek

De volgende vragen kwamen aan bod.

1. **Hoe *beleeft* u – kernachtig geformuleerd - het centrum van Sassenheim, Voorhout en Warmond?**
   De deelnemers waren het geheel met elkaar eens:
   - In Voorhout doe je boodschappen.
   - In Sassenheim ga je winkelen.
   - In Warmond ga je niet winkelen of boodschappen doen, maar zoek je recreatieve en culturele ontspanning.

   Men kleurde die kernuitspraak verder in met de volgende aanvullingen:
   - ***Voorhout***: de herinrichting heeft het centrum wel mooier gemaakt maar geeft verkeerstechnisch niet een veiliger gevoel. In tegendeel: men voelt zich als verkeersdeelnemer onveilig. Dat gaat ten koste van de aantrekkelijkheid van het centrum. Daar ligt een opgave tot verbetering. (suggestie: bijv. invoeren van eenrichtingsverkeer met gebruikmaking van Beukenrode)
   - ***Sassenheim***: door de inrichting van het centrum kun je lekker vrij wandelen en je onbezorgd voortbewegen. De deelnemers ervaren het als sfeervol en goed beloopbaar vanuit de centrale parkeerplekken. Park Rusthoff wordt beleefd als een positief en aantrekkelijk onderdeel van het centrum. Door de indeling is het centrum wel 'opgeknipt in stukjes', wordt het dus niet als één geheel ervaren. Het winkelgebied is daardoor niet overal in gelijke mate aantrekkelijk. De situatie voor de Hema wordt verkeerstechnisch en qua inrichting als onveilig ervaren.
   - ***Warmond***: je doet er nog wel eens zondagsboodschappen. Met name als je het centrum bezoekt i.v.m. de vele activiteiten op het gebied van cultuur en recreatie.

2. **Beschrijf eens de *ideale toekomst* waarin Teylingen op winkelgebied alles uitstekend voor elkaar heeft.**
   De ideale toekomst zou er volgens de deelnemers als volgt uit zien:

   - Er is één herkenbaar winkelgebied voor heel Teylingen, voor de rest 'zijn er boodschappenlocaties. Dat centrale winkelgebied ligt heel herkenbaar in het centrum van Sassenheim.
   - Het centrale winkelgebied heeft voor elk wat wils. Er is een grote diversiteit voor alle doelgroepen. Voor kinderen valt er het nodige te beleven. Er zijn niet alleen ketenwinkels, maar ook unieke winkels, winkels die bijzondere kwaliteit leveren. Er zijn meer terrasjes, grand cafés, lunchrooms e.d. Al met al is er meer sfeer waardoor het winkelen ook een uitje wordt: shoppen in het centrale winkelgebied van Teylingen is fun.
   - De sfeer wordt versterkt doordat het centrale winkelgebied verkeersluw is. Er is een slimme oplossing bedacht voor het dilemma tussen 'parkeren zo dicht mogelijk in het centrum is belangrijk' en 'veel blik in zicht is niet sfeervol'.
   - Met regelmaat worden bijzondere activiteiten georganiseerd. Het winkelend publiek neemt het dan graag voor lief dat je niet in het centrum kunt parkeren en iets verder moet lopen. Er zijn goede parkeervoorzieningen om je auto iets verder weg kwijt te kunnen. Die alternatieven worden goed bekendgemaakt, zodat ze voor het publiek – ook als dat van elders komt – goed te vinden zijn.

3. **Hebt u suggesties om de *sfeer* in het centrale winkelgebied te vergroten?**
   - Ga creatief om met de mogelijkheden die Park Rusthoff biedt om van een bezoek aan het centrale winkelgebied meteen ook een uitje te maken. Bijv. door het beperkte gebruik van het theehuis te verruimen, en het aantrekkelijker maken van de ingang (geeft nu geen goed beeld van de 'parel' die er achterligt). Maar ook door het organiseren van activiteiten in het park zoals openluchtconcerten, culinaire evenementen e.d. Doe dat in goede samenwerking tussen de organisatoren van de activiteiten, de middenstand en de lokale horeca: een bundeling van krachten!
     Die samenwerking (inclusief risicospreiding) kan voor een win-win situatie zorgen. Voorbeelden: bij een thema-evenement in het park bemant de middenstand leuke kraampjes met producten in de omgeving van het park; of catert picknicks. Bij een avondactiviteit met een bepaald thema biedt de horeca een speciaal daarop geënt themamenu aan, enz. .
     Kortom: activiteiten in Park Rusthoff worden als een kans gezien. En: alle betrokkenen zouden de krachten moeten bundelen.

   - Ga creatief om met de mogelijkheden die het water bij het Voorhavenkwartier biedt: goede verbinding met de Kaag, aanlegplaatsen, waterfietsen, concerten op het water, enz. enz., Kleed de gehele omgeving van het water beter aan. En let wel: het vele parkeren op het Voorhavenkwartier gaat ten koste van de sfeer.

4. **En hebt u suggesties voor het centrum van Voorhout?**

   - De nieuwe vijver voor de kerk is geen succes, de oude straalde echt iets uit. Gaat ten koste van de beleving van het winkelgebied.
   - Op de plek van de Rabobank zou een bijzondere kleine winkel en een Grand café moeten komen met een mooi terras. Dat zou de belevingswaarde van het winkelgebied zeer vergroten.
   - De activiteit van de verswinkels in Voorhout voor de Kerst is een mooi voorbeeld van sfeerverhoging.

5. **Hoe ervaart u het winkelen in de buurgemeenten?**

   - **Lisse**: Een sterk punt is het gratis (en voldoende) parkeren. Er is een gevarieerd aanbod van winkels. Ook winkels die je in Teylingen niet aantreft (bijv. C&A, DiDi, etc.). Er zijn bijzondere food-winkels. Er is onderscheidende horeca. Er is van alles net even meer. En je kunt er veilig lopen. Ook in Lisse is de winkelstraat een lang lint, maar met interessante zijstraten die je als consument óók bezoekt.
   - **Noordwijk:** zwak punt is het hoge parkeertarief en het winkelaanbod dat als twee druppels water lijkt op winkelgebieden elders in het land. Sterk punt is - bij mooi weer – de combinatie met boulevard en strand.
   - **Leiden**: wel een groot winkelaanbod, maar heel veel van het zelfde. Sterk punt: het goed werkende Shuttle systeem.

   Teylingen zou moeten leren van de sterke punten van deze buurgemeenten, aldus de deelnemers.

6. **Als de winkels in uw dorp op zondag open zouden zijn, zult u er dan gaan winkelen of boodschappen doen?**
   De deelnemers geven aan te verwachten dat zij niet op zondag zullen gaan winkelen, maar dat zij wel gebruik zullen maken van de extra mogelijkheid om boodschappen te doen. Dus als dat tijdsmatig goed uitkomt, biedt het zo nu en dan een kans tot een welkome 'verplaatsing van de zaterdagboodschappen'. Het hoeft voor hen niet elke week in heel Teylingen koopzondag te zijn. Maak afspraken hierover tussen de centra onderling c.q. met de centra van de buurgemeenten, zegt men.

7. **Zult u op een koopzondag wel of vaker gaan winkelen/boodschappen doen als er extra activiteiten zijn (zoals intocht Sinterklaas, Kerstmarkt, braderie, vakantiemarkt, een festival enz.)?**
   De deelnemers geven aan dat zo'n activiteit de koopzondag wel aantrekkelijker maakt. Maar dan moet het centrum wel autovrij zijn, moet het thema zeer herkenbaar en samenhangend zijn georganiseerd, moet zo'n koopzondag iets bijzonders, iets exclusiefs hebben. Maar vooral moeten alle winkels wel open zijn! (Of zoals een deelnemer het formuleerde: "Een koopzondag werkt alleen als het ook 'zaterdag' lijkt…")

8. **Doet u wel eens aankopen via internet? Ook voor producten die u in het dorp kunt kopen? Hoe gaat u daarmee om?**
   De meeste deelnemers doen wel eens een aankoop via internet, of oriënteren zich op internet om een aankoop te doen van iets dat ook in het dorp te koop is. Men gaat daar op verschillende manieren mee om.
   De een gebruikt internet om te zoeken en te vergelijken om vervolgens fysiek te kopen in het dorp. Een ander oriënteert zich eerst in het dorp en gaat dan zoeken naar de goedkoopste aanbieder op internet. Wat ook voorkomt: eerst surfen, dan in de winkel verdere informatie krijgen, op internet prijzen vergelijken en dan in de winkel onderhandelen.

   De lokale winkels maken voor de deelnemers het verschil als ze een goede persoonlijke service bieden. Met personeel dat je goed informeert, vriendelijk is, je als klant extra aandacht geeft. Met een goede service bij reparaties en klachten. En uiteraard met een prijs die enigszins concurrerend is. Met name dáármee kunnen zij de 'strijd' met internet goed aan.

   Websites van lokale winkels worden door de deelnemers niet of nauwelijks bezocht. Enerzijds door onbekendheid, anderzijds omdat op het internet vooral naar de grote aanbieders wordt gekeken. Samenwerking tussen meerdere winkels kan volgens de deelnemers daar wellicht een oplossing voor zijn, inclusief publiciteit en het verstrekken van productinformatie c.q. het bieden van extra service.

9. **Stelt u het op prijs als – in deze tijd van recessie en leegstand - winkels vooral in het centrum van uw dorp gevestigd gaan worden en steeds minder elders?**
   De deelnemers begrijpen dat in een detailhandelsvisie gezocht wordt naar bundeling van krachten en oplossingen voor leegstand. Tegelijkertijd twijfelt men over de noodzaak van het bijeen brengen van de winkels in centra. Leegstand zou ook op andere manieren bestreden moeten kunnen worden.(wees creatief, zegt men). Partijen dwingen tot - dan wel financieel belonen voor - verplaatsing naar het centrum wordt door de deelnemers niet als de echte oplossing gezien. Oplossen van de leegstand is wel een prioriteit (ook voor de sfeerbeleving).

10. **Stel dat u voor grootschalige detailhandel zoals bouwmarkten, tuincentra, autodealers, grote keukenzaken e.d. niet in de centra van Teylingen terecht kunt, maar naar het buitengebied of zelfs naar buurgemeenten moet. Hebt u daar bezwaar tegen?**
    De deelnemers hebben er geen bezwaar tegen om grootschalige detailhandel niet binnen maar buiten de centra aan te treffen. Daar is het immers goed mogelijk.
    Men is erover verdeeld of in Teylingen zelf ruimte voor grootschalige detailhandel moet zijn, of dat het Teylingse principe zou moeten zijn: voor

grootschalige detailhandel moet je in een buurgemeente zijn. Men is op zich best bereid om een eindje te rijden voor een bezoek aan deze zaken. Maar dan gaat ook het geld én de werkgelegenheid naar de buurgemeenten. Men vindt het een lastig dilemma.
Om te onderstrepen dat het om een complex vraagstuk gaat, zeggen de deelnemers, dat het “raar” zou zijn als de lokale Fixet zich niet binnen Teylingen zou kunnen verplaatsen mocht deze willen uitbreiden, en dat de locatie die nu is bedacht voor de Intratuin wél een logische keuze is.

Overigens: in principe gaan de deelnemers naar de grootschalige detailhandel toe voor de primaire producten die daar te koop zijn. Maar soms bieden de betreffende zaken een zodanige kwaliteit van nevenproducten aan, dat ook die dan een reden voor een bezoek worden (meubels, woonaccessoires, of zelfs een specifiek kledingassortiment e.d.)
De uitdaging voor de lokale middenstand: creatief benutten van de bijzondere positie en relatie die zij met hun klanten hebben of kunnen opbouwen. Ook hier zit het verschil volgens de deelnemers weer in de persoonlijke service.

Conclusies

Op basis van de resultaten van de burgerpeiling onder het winkelend publiek en het focusgroepgesprek kunnen de volgende voorzichtige conclusies getrokken worden.

1. In **Sassenheim** zou het **centrale winkelgebied** van Teylingen moeten liggen. Voorzien van een kwaliteitsvol aanbod met voor elk wat wils. En vol sfeer. De focusgroepdeelnemers pleiten ervoor om de aanwezige kwaliteiten van Park Rusthoff en het water bij het Voorhavenkwartier verder te versterken.
2. De focusgroepdeelnemers hechten grote waarde aan **sfeerbevordering** in het centrale winkelgebied en de andere centra door bundeling van krachten rondom activiteiten en evenementen, meer terrasjes, en verkeersluwheid in combinatie met goede parkeervoorzieningen op loopafstand van de centra.
3. Het ziet ernaar uit dat de **koopzondag** door 2 op de 3 Teylingers in wisselende gradaties zal worden bezocht. Het groepje deelnemers aan de focusgroep geeft aan dan vooral boodschappen te zullen doen.
4. **Extra activiteiten** tijdens de koopzondag zullen voor 40% van de Teylingers bezoekbevorderend werken.
5. De focusgroepdeelnemers pleiten ervoor dat er niet elke week overal koopzondag is, maar dat er **afstemming** plaatsvindt tussen de centra onderling c.q. met de centra van de buurgemeenten.
6. Teylingers zullen het in meerderheid op prijs stellen als **winkels vooral in het centrum** van hun dorp worden gevestigd en steeds minder elders.
7. Een meerderheid heeft er geen bezwaar tegen om **grootschalige detailhandel** niet binnen maar **buiten de centra** aan te treffen. De focusgroepdeelnemers wijzen op het dilemma dat er dan wel geld en werkgelegenheid naar buurgemeenten gaat.

8. In de concurrentie tussen **internetwinkels** en de lokale middenstand zullen de lokale winkeliers volgens de focusgroep enerzijds vooral moeten inzetten op persoonlijke service, informatie op maat, en extra aandacht voor reparaties en klachten, en anderzijds op samenwerking bij een lokaal internetaanbod.
9. Het algemene stereotiepe **beeld** over de detailhandel in Teylingen wordt door de focusgroepdeelnemers kernachtig geschetst: in Voorhout doe je boodschappen, in Sassenheim ga je winkelen, in Warmond ga je niet winkelen of boodschappen doen, maar zoek je recreatieve en culturele ontspanning.

Colofon:

Dit rapport kwam tot stand in opdracht van Fred Wulp (adviseur economie, toerisme en recreatie van de Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling van de gemeente Teylingen) en met medewerking van Ton Kock (zelfstandig communicatie- adviseur) en Marit van Baalbergen (communicatiemedewerker). Aan het focusgroepgesprek namen deel: Leo van Berkel, Rob Favier, Carina Gasseling, Bob Hoogervorst, Esther Mekking, Liesbeth Pronk en Marleen Zwetsloot, allen inwoners van de gemeente Teylingen.

Geachte Leden van de commissie BFT.

Op 14 januari jongstleden is de concept detailhandelsvisie besproken met alle geïnteresseerde detaillisten van de gemeente Teylingen, dus zowel TOV leden als niet leden, in onze achterbanraadpleging. Een uitnodiging voor deze bespreking met een samenvatting van de tekst, alsmede een verwijzing naar de website met de integrale tekst, is bij elke detaillist persoonlijk afgegeven.

De belangrijkste conclusie uit deze achterbanraadpleging is, dat deze visie breed gedragen wordt door de detaillisten en dat we graag aan de slag willen. Ons verzoek aan U is dan ook;
1 stel deze visie op zo kort mogelijke termijn in uw Raad integraal vast
2 schep de voorwaarden waaronder detaillisten samen met gemeente en andere partijen de uitvoering ter hand kunnen nemen.

Er zijn een aantal punten uit de detailhandelsvisie die we in deze inspraak speciaal onder uw aandacht willen brengen.

1. De conclusies uit deze detailhandelsvisie nopen tot actie. Duidelijk is dat er teveel koopkracht, zeker in de niet dagelijkse producten weglekt uit Teylingen. Er moet veel gebeuren om dat te keren. De ondersteuning in de vorm van centrummanagement is hiervoor zeer noodzakelijk. Schep de voorwaarden om dit mogelijk te maken. Wij zijn graag bereid hier energie in te steken en mede initiatieven te ontplooien.
2. In het fysieke winkelbestand is krimp eerder aan de orde dan groei. Maar er moet wel ruimte zijn voor vernieuwing en deze vernieuwing moet vooral plaats vinden in de kernen. Dit betekent, zo staat in de visie te lezen, dat er zeer terughoudend omgesprongen moet worden met de ontwikkeling van kleinschalige detailhandel buiten de centra. Ook wanneer die verborgen zit in grootschalige detailhandel. Uit deze visie kun je dan ook niet anders dan concluderen dat het niet zinnig is het bestemmingsplan te wijzigen om daarmee de komst van een Intratuin mogelijk te maken.
3. Per kern willen we de visie uitwerken in concrete acties. Dat gaat dan onder andere om zaken als vaststellen kernwinkelgebied en aanloopstraten; concreet vaststellen gewenste ontwikkelingen in winkelbestand; hierover overleg met vastgoed eigenaren en gemeente; verlevendiging openbare ruimte, verkeerscirculatie en parkeren.
4. Belangrijke toevoeging tijdens de achterbanraadpleging bij het voorgaande is de plek en de rol van de ambulante handel in dit geheel. Daarnaast spelen ook ontwikkelingen rond internet en het nieuwe winkelen en hoe hier in de gezamenlijkheid mee om te gaan een belangrijke rol
5. De verplichte zondagssluiting willen de detaillisten tegen heug en meug laten schieten. We zien dat omliggende gemeenten dat ook doen en als we een uitzonderingspositie gaan innemen zou er voor de totale centra van Teylingen teveel koopkracht gaan weglekken. Dat willen we onze collega's in de supermarkten niet aandoen. De worsteling echter blijft, want we realiseren ons dat juist de kleine zelfstandigen hiervan vervolgens weer de dupe zijn. Daarom betekent dit vrijgeven niet, dat vanaf 1 maart de winkels elke zondag open zullen zijn. Slechts weinig winkels zullen daar voor kiezen. Daarom zullen we per kern , zoals tot op heden gebruikelijk, een beperkt aantal – ongeveer vijf per jaar- gemeenschappelijke koopzondagen gaan afspreken en die promoten. Uitstel van de besluitvorming , zoals in eerste instantie door ons bepleit en bedoeld om de achterbanraadpleging mogelijk te maken,

is gelet op de uitkomst van deze achterbanraadpleging dan ook niet meer nodig. Graag danken we U ervoor dat U op dit punt met ons heeft meegedacht.

De complete detailhandelsvisie en alle acties die daarin staan en die wij onderschrijven zijn te uitgebreid om in het kader van deze minuten inspraak te verwoorden .We hebben de belangrijkste punten aan de hand van een powerpoint besproken in onze avond met de achterban . We hebben de powerpoint aangepast aan de hand van de binnengekomen opmerkingen. de aangepaste powerpoint willen we U dan ook meegeven als onze samenvatting van de detailhandelsvisie. We zijn de gemeente zeer erkentelijk dat ze de realisatie van deze visie heeft mogelijk gemaakt. Tevens zijn we zeer tevreden over het proces dat tot deze visie heeft geleid. Onder hoge druk, maar met erkenning van een ieders belangen is in een goede samenwerking deze visie tot stand gekomen.

De discussie over de koopzondagen kunnen we hiermee afsluiten. Echter deze visie gaat over veel meer en ze bevat een uitgebreid actieprogramma waar we graag de tanden in willen zetten. Voor ons is deze visie dan ook meer een startpunt dan een afsluiting. Wij hopen dan ook met dezelfde voortvarendheid als tot nu toe is getoond deze nieuwe start te kunnen maken.. Zonder uw goedkeuring en invulling van randvoorwaarden gaat deze start niet lukken. Daarom herhaal ik de het verzoek uit het begin van deze inspraak:

1 stel deze visie op zo kort mogelijke termijn in uw Raad integraal vast
2 schep de voorwaarden waaronder detaillisten samen met gemeente en andere partijen de uitvoering ter hand kunnen nemen.

-0-

stec
groep

markt
strategie
wonen
commercieel
vastgoed
bedrijven-
terreinen
economische
ontwikkeling

ONTWERP

ADVIES DETAILHANDELSSTRUCTUUR TEYLINGEN 'SAMEN STERK(ER)'

Stec Groep samen met Gemeente Teylingen en ondernemers

Stec Groep B.V.
Peter van Geffen, Evert-Jan de Kort
en Hub Ploem
10 december 2013

INHOUDSOPGAVE

0. SAMENVATTING VISIE DETAILHANDEL TEYLINGEN 1

1. INLEIDING 4
1.1 Achtergrond en situatieschets 4
1.2 Leeswijzer 5

2. DETAILHANDELSSTRUCTUUR EN OPGAVE VOOR TEYLINGEN 6
2.1 Conclusies detailhandel in Teylingen 6
2.2 Trends in de detailhandel en consumentengedrag 12
2.3 Opgave die nu voorligt voor de Teylingse detailhandel 13

3. ADVIES VOOR STERKE DETAILHANDEL TEYLINGEN 17
3.1 Maak strategische keuzes voor een vitale hoofdstructuur voor de detailhandel in Teylingen: versterk kernwinkelgebieden op basis van eigen kracht en toekomstperspectief 17
3.2 Kies voor de zondagopenstelling in Teylingen, maar werk stevig aan draagvlak 25
3.3 Samenwerking is cruciaal om succesvol te veranderen 29
3.4 Ga actief aan de slag met vastgoedeigenaren om leegstand te beperken en centra te versterken 33
3.5 Voer een zeer terughoudend en op maat gesneden beleid voor overige vormen van detailhandel in Teylingen 36

4. UITVOERINGPLAN 42
Actie 1: Verkennen mogelijkheden centrummanagement 42
Actie 2: Vastgoedeigenaren betrekken en organiseren 44
Actie 3: Opstellen ontwikkelvisie of –strategie per kern 45
Actie 4: Handhaving en beleid 46

ONTWERP

0. SAMENVATTING VISIE DETAILHANDEL TEYLINGEN

Huidige detailhandel Teylingen functioneert naar behoren
Teylingen heeft ten opzichte van vergelijkbare plaatsen een relatief beperkt winkelaanbod, met circa 47.500 m² winkelvloeroppervlakte (wvo). Dit relatief beperkte aanbod is verklaarbaar en wordt grotendeels veroorzaakt doordat consumenten veel keuzemogelijkheden hebben om te gaan winkelen in andere (dichtbij gelegen) centra. De voorraad in Teylingen betreft 50 winkels in de dagelijkse sector (12.500 m² wvo) en circa 120 winkels in de niet-dagelijkse sector (24.500 m² wvo). Bovendien zijn er 70 niet-winkelvoorzieningen in de gemeente (denk dan onder andere aan horeca, cultuur en ambachten). In totaal staat circa 20 panden leeg, samen goed voor een leegstand van circa 10.000 m² wvo (peildatum oktober 2013). Deze leegstand lijkt heel groot, echter een beeld per kern en per pand laat zien dat de leegstand zich met name concentreert in oude panden, vaak solitair gelegen of op de nominatie voor herontwikkeling. In de kernwinkelgebieden is de leegstand zeer laag.

De detailhandel in Teylingen functioneert op dit moment in vergelijking met omliggende gemeenten naar behoren, zo blijkt uit analyses in het kader van dit advies over de detailhandel. Ten opzichte van omliggende gemeenten zijn de prestaties in het Koopstromenonderzoek Randstad (2011) relatief beter.

Door trends en ontwikkelingen in consumentengedrag, de omgeving en in de detailhandel ligt er een aanzienlijke opgave voor om de winkelstructuur in Teylingen te versterken en te moderniseren
Diverse trends en ontwikkelingen in het consumentengedrag, de omgeving en in de detailhandel leiden ertoe dat stilzitten geen optie is. De detailhandel en daarmee samenhangend de structuur in Teylingen gaat veranderen. Niets doen leidt tot een verslechtering van de concurrentiepositie van Teylingen als winkelgebied, met als gevolg dat het aantal bezoekers terugloopt en er leegstand ontstaat. Sowieso daalt de vraag naar winkelruimte in de toekomst verder door de geschetste ontwikkelingen. In sombere scenario's moet rekening gehouden worden met een afname van het aantal vierkante meters winkelvloer van circa 30%. Kortom: de toekomstverwachtingen ten aanzien van de detailhandel maken nu tot een geschikt moment voor een visie op de toekomstige detailhandelsstructuur in de gemeente, zodat deze aantrekkingskracht blijft behouden voor inwoners van Teylingen en daarbuiten. Deze visie ligt in dit document voor.

ONTWERP

Hoe de detailhandelsstructuur te versterken?

De visie streeft ernaar om binnen de geschetste context de winkelstructuur naar de toekomst toe zo vitaal mogelijk te houden, de overlevings- en ondernemingskansen te maximaliseren en het winkelaanbod kwalitatief op te waarderen. Daartoe zijn drie heldere keuzes in de structuur noodzakelijk:

1. Nieuwe ontwikkelingen moeten aantoonbaar waarde toevoegen aan de detailhandel van Teylingen en daarmee niet kannibaliseren met de bestaande winkelvoorraad. Uitgangspunt is krimp in plaats van groei, met behoud van ruimte voor vernieuwing. Het advies is om zeer terughoudend om te gaan met detailhandelsontwikkelingen en (nieuwe) vormen van detailhandel buiten de kernwinkelgebieden (en dus in aanloopstraten, solitair en perifeer).
2. Clustering van winkels in compacte en levendige winkelgebieden is noodzakelijk om de aantrekkelijkheid van centra in de toekomst te behouden. Door te werken met kernwinkelgebieden en aanloopstraten kan geanticipeerd worden op de te verwachten ontwikkelingen. Nieuwe activiteiten en investeringen moeten met name in de kernwinkelgebieden plaatsvinden.
3. Winkelgebieden in Teylingen moeten elkaar versterken in plaats van beconcurreren. Natuurlijk is al een onderscheid ontstaan. De visie zet in op het versterken van de bestaande functie van de winkelgebieden zonder deze te verstoren.

Om de visie te effectueren is een uitvoeringsplan opgesteld met daarin de belangrijkste acties die opgepakt moeten worden. Een gezamenlijke aanpak en investeringen zijn nodig van zowel ondernemers, vastgoedeigenaren, vastgoedmarktpartijen (ontwikkelaars/beleggers), financiers en de gemeente. Samenwerking en een gecoordineerde aanpak is dan van belang, anders gaat dit niet of onvoldoende van de grond komen. Het uitvoeringsplan gaat uit van de volgende vier acties:

1. Het verkennen van de mogelijkheden tot oprichting en financiering van centrummanagement en het aanstellen van een (onafhankelijke) centrummanager, waarbij ondernemers, eigenaren en gemeente gezamenlijk werken aan de toekomstige detailhandel in Teylingen.
2. Het verenigen van eigenaren in een vastgoedeigenarenoverleg (per kern of per gebied) en zo structureel overleg te voeren met deze – voor het uitvoeren van deze visie – zo belangrijke groep.

ONTWERP

3. Het opstellen van een gebiedsvisie of ontwikkelplan per kern zodat de centrummanager structureel acties op kan pakken in het kader van het versterken van de centra, de openbare ruimte en inrichting, de routing en verkeers- en parkeerstructuur, veiligheid, promotie en evenementen, online winkelen, aanpak van leegstand en draagvlak voor koopzondagen.
4. Het implementeren en effectueren van deze visie in concreet beleid, zoals het doorvoeren van deze visie in bestemmingsplannen, monitoring van ontwikkelingen en handhaving. Gezien de ontwikkelingen in de detailhandel en de opkomst van (nieuwe) vormen van detailhandel buiten de kernwinkelgebieden is het noodzakelijk zeer terughoudend te zijn in het toestaan van allerlei vormen van detailhandel die de structuur kunnen bedreigen. In het advies zijn concrete uitgangspunten geformuleerd ten aanzien van deze andere vormen van detailhandel.

Koopzondag

Een belangrijk uitgangspunt voor het opstellen van dit advies was de besluitvorming en invoering van een permanente zondagopenstelling in Teylingen. De voor- en tegenargumenten van de zondagopenstelling zijn diffuus en van de zondagopenstelling mag niet worden verwacht dat deze het redmiddel is voor de detailhandel en teruglopende consumentenbestedingen. Echter, voor enkele branches en kernen is de zondagopenstelling noodzakelijk om concurrentiekracht en omzet te behouden. Vandaar dat het advies is de permanente zondagopenstelling te handhaven. Hierbij is wel de kanttekening geplaatst dat er gezocht moet worden naar draagvlak zodat een groot deel van de winkels open is. Het meest effectief is om gezamenlijk afspraken te maken over thematische koopzondagen waarop een groot deel van de winkels open is en ook door middel van evenementen of promotie gezorgd wordt voor succes. Een permanente zondagopenstelling biedt daarnaast voor creatieve ondernemers mogelijkheden om gericht consumenten te bedienen in – voor die ondernemer / branche - 'piekseizoenen'.

ONTWERP

1. INLEIDING

In dit hoofdstuk gaan we in op uw situatie en vindt u de leeswijzer van dit rapport.

1.1 Achtergrond en situatieschets

Net als in veel andere gemeenten, staat ook in Teylingen de detailhandel onder druk. Online winkelen, recessie, vergrijzing: de winkelkassa's rinkelen steeds minder vaak. Leegstand van winkels neemt hierdoor zichtbaar toe in Teylingen. En dit is slecht voor de aantrekkelijkheid van het winkelaanbod en de leefbaarheid van de kernen. Bovendien: omringende gemeenten zitten niet stil. Ook zij trekken hard aan inwoners en toeristen.

Op 1 maart 2014 gaat de nieuwe winkelopenstelling op zon- en feestdagen in. Winkels mogen dan iedere zondag geopend zijn. Dit heeft de gemeenteraad van Teylingen in mei 2013 bepaald. Bij de behandeling van de verordening heeft de gemeenteraad besloten dat er een nieuwe detailhandelsvisie moet komen, die concreet aangeeft wat de kansen zijn voor versterking van het Teylingse winkelapparaat, inclusief de consequenties van keuzes hierin. Deze rapportage geeft op basis van trends en ontwikkelingen een advies over de toekomstige detailhandelsstructuur in Teylingen en de keuzes die daarbij horen.

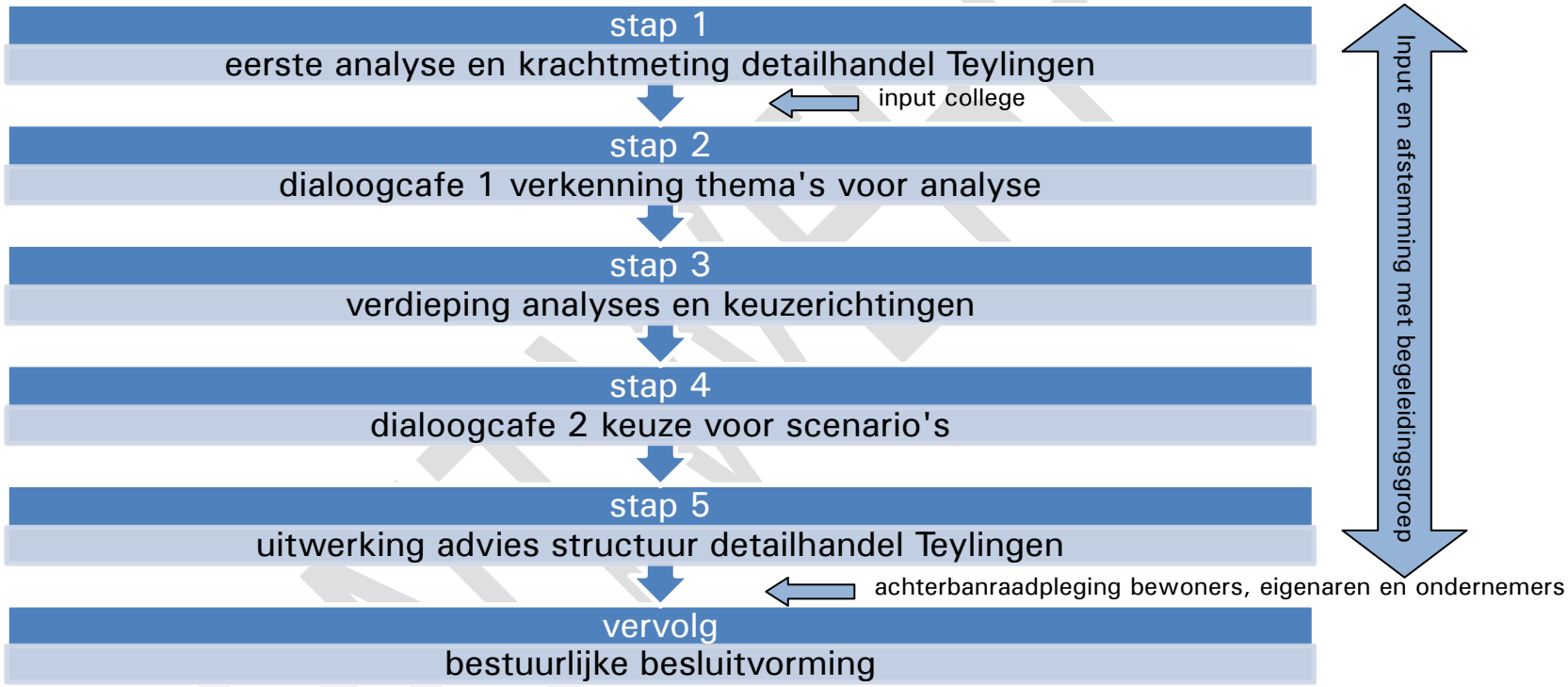
Dit advies voor de detailhandelsvisie van Teylingen is tot stand gekomen in samenwerking met de begeleidingsgroep. Deze groep bestond uit:

- Laura van Klink, Kamer van Koophandel;
- Frans Visser, Hoofdbedrijfschap Detailhandel;
- Fred Wulp en Hendrik de Vries, gemeente Teylingen;
- Diverse ondernemers: Willemien Wagner (namens hoofdbestuur TOV), Jules de Vries (namensTOV kern Sassenheim), Ruud Neuteboom (namens TOV kern Voorhout), Petra Planjer (namens TOV kern Warmond), Jeroen Schulte (namens ongeorganiseerden kern Voorhout), Arnoud Vermeulen (namens ongeorganiseerden kern Sassenheim).

CONCEPT

Aanpak en gevolg proces

Om te komen tot dit advies over de detailhandelsstructuur in Teylingen is een aanpak gevolg waarbij op diverse wijzen interactie met stakeholders is gezocht. In onderstaand stappenplan de gevolgde aanpak in vijf processtappen.



1.2 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk leest u de belangrijkste conclusies uit de analyse van de cijfers, winkelgebieden en trends. In hoofdstuk 3 leest u onze adviezen om zo goed mogelijk in te spelen op de veranderende situatie en het versterken van de detailhandel in Teylingen. Het afsluitende hoofdstuk geeft kort weer welke vervolgstappen en acties nodig zijn om het advies uit te voeren. In het bijlagenboek zijn de resultaten van de analysefase uitgebreid weergegeven.

2. DETAILHANDELSSTRUCTUUR EN OPGAVE VOOR TEYLINGEN

In dit hoofdstuk zetten we de belangrijkste conclusies uit de analyse kort op een rij. Een uitgebreide beschrijving vindt u in het bijlagenboek. Ook leest u een beknopte schets van de algemene trends in de detailhandel en in het consumentengedrag en de betekenis voor de detailhandel in Teylingen.

2.1 Conclusies detailhandel in Teylingen

Voor het opstellen van dit advies over de detailhandel in Teylingen is het belangrijk om te weten hoe deze nu functioneert en zich de afgelopen jaren ontwikkeld heeft. De belangrijkste conclusies leest u hieronder.

Ontwikkelingen aanbodzijde Teylingen

- Teylingen heeft ten opzichte van vergelijkbare plaatsen een relatief beperkt winkelaanbod, met circa 47.500 m² wvo[1]. Dit relatief beperkte aanbod is verklaarbaar en wordt grotendeels veroorzaakt doordat consumenten veel keuzemogelijkheden hebben om te gaan winkelen in andere (dichtbij gelegen) centra. Denk dan aan omliggende gemeenten die afgelopen jaren veel hebben ge nvesteerd in de verbetering van centra, maar ook Leiden, Hoofddorp, Leidsenhage, Den Haag, Haarlem en Amsterdam. Het aanbod in Teylingen is sinds 2009 met circa 4.000 m² wvo toegenomen.
- De voorraad in Teylingen betreft 50 winkels in de dagelijkse sector (12.500 m² wvo) en circa 120 winkels in de niet-dagelijkse sector (24.500 m² wvo). Bovendien zijn er 70 niet-winkelvoorzieningen in de gemeente (denk dan onder andere aan horeca, cultuur en ambachten). In totaal staat circa 20 panden leeg (peildatum oktober 2013).
- In vergelijking tot andere kernen in de regio en plaatsen van vergelijkbare omvang kent de detailhandelsstructuur in Teylingen:
  - een gelijkwaardig tot ruim aanbod in de categorie dagelijks;
  - een mager aanbod in de categorie niet-dagelijks (met name volumineus blijft sterk achter, in mindere mate blijven vrije tijd & sport en mode & luxe achter);
  - een hoge filialiseringsgraad.

[1] Uitgaande van meest recente cijfers van Locatus (mei 2013) en een update / aanscherping door Stec Groep (oktober 2013). Wvo = winkelvloeroppervlak. Voor een uitgebreide beschrijving van diverse begrippen, zie het bijlagenboek.

CONCEPT

- Het centrum van Sassenheim is het grootste winkelgebied in Teylingen met circa 85 winkels, goed voor bijna 18.000 m² wvo. Het centrum is het meest divers met onder andere grote en middelgrote supermarkten en ketens zoals Action, Blokker, Big Bazar, Hema, Intertoys en Xenos. Recente vernieuwingen zijn van meerwaarde voor het winkelcentrum. Naast investeringen in parkeren en uitstraling heeft de vernieuwing geleid tot de vestiging van een aantal – voor Teylingen - nieuw formules. Het winkelcentrum is langgerekt met een klein 'circuit' ter hoogte van de Kerklaan.
- Voorhout kent meerdere kleine winkelconcentraties. De grootste is het langgerekte gebied Herenstraat tot het Jacoba van Beierenhof. In totaal telt dit gebied circa 45 winkels en 9.000 m² wvo. Dit gebied kent enkele grotere ketens (Hema, Zeeman, Kruidvat), met daarnaast diverse winkels gericht op dagelijkse boodschappen (supermarkten, drogist, versspeciaalzaken). Het gebied heeft recent een impuls gekregen door de nieuwbouw Herenstaete. Daarnaast is er in Voorhout een kleinere winkelconcentratie aan het Oosthoutplein, gedomineerd door de supermarkt Aldi.
- Warmond kent een kleinschalig en verspreid winkelgebied. Er zijn circa 12 winkels (waaronder een middelgrote Albert Heijn en diverse kleine speciaalzaken), goed voor ruim 2.000 m² wvo. Bovendien zijn er relatief veel horecagelegenheden en ambachten te vinden verspreid over de Dorpsstraat. Het dorp is – meer dan Sassenheim en Voorhout – gericht op toeristen.
- Teylingen kent circa 16.000 m² wvo aan winkelruimte buiten de kerngebieden (30% van het totaal). De grootste concentraties zijn te vinden aan de Koetsiersweg (ruim 5.000 m² wvo) en de Wasbeekerlaan (circa 9.000 m² wvo[2]). Eerstgenoemde locatie wordt op termijn herontwikkeld. Het grootste deel van de locatie staat al leeg. Wasbeekerlaan is een nieuwbouwlocatie, hier is op dit moment nog 4.000 m² wvo direct beschikbaar.









[2] We houden hier rekening met de totale omvang van Wasbeekerlaan en niet alleen de verhuurde meters.

CONCEPT

- Op basis van de meest actuele cijfers van Locatus (mei 2013) bedraagt de leegstand in Teylingen circa 15% (ca. 6.400 m² wvo, exclusief leegstand op Wasbeekerlaan). Ten opzichte van 2011 en 2012 is de leegstand in Teylingen licht afgenomen. In perspectief (en op basis van eigen inventarisatie) liggen deze cijfers genuanceerder. Het kernwinkelgebied van Sassenheim kent een leegstand van slechts 3,5%. In Voorhout is de leegstand 18%, maar deze wordt gedomineerd door grootschalige leegstand van slechts enkele panden (indien die buiten beschouwing worden gelaten is de leegstand 8%). In Warmond is de leegstand 2,5% (exclusief groot pand met horeca/winkelbestemming). Kortom, de leegstand in de centrumgebieden is zeer beperkt en benedengemiddeld. Met name 'oudere' winkellocaties buiten de kernwinkelgebieden staan leeg (en zijn deels in afwachting van herontwikkeling).

Ontwikkelingen vraagzijde Teylingen

- Demografische ontwikkelingen hebben een effect op de draagkracht en bestedingen in de detailhandel. In Teylingen krimpt de bevolking licht, is sprake van een sterke vergrijzing en is het besteedbaar inkomen circa 10 tot 15% hoger dan elders in de regio of nationaal.
- In 2011 is koopstromenonderzoek voor de Randstad uitgevoerd[3]. Dit onderzoek geeft inzicht in het functioneren van de detailhandel in de gemeente Teylingen.
- De koopkrachtbinding voor de dagelijkse sector bedraagt 85%. Dit betekent dat 15% van de dagelijkse bestedingen buiten de gemeente worden gedaan. Dit cijfer is in vergelijking met het vorige koopstromenonderzoek verbeterd. In 2004 was de koopkrachtbinding 80%. Ook ten opzichte van gemeenten met een vergelijkbare omvang is het bindingspercentage hoog (gemiddeld 82%).
- De koopkrachtbinding voor de niet-dagelijkse sector bedraagt 36%. Dit betekent dat meer dan 60% van de niet-dagelijkse bestedingen buiten de gemeente worden gedaan. Dit cijfer is in vergelijking met het vorige koopstromenonderzoek sterk verslechterd. In 2004 was de koopkrachtbinding 43%. 12% van de aankopen aan niet-dagelijkse artikelen wordt via internet gekocht. In de niet-dagelijkse sector is de concurrentie op korte afstand relatief sterk, zoals Noordwijk, Katwijk, Leiden, overige centra in de Bollenstreek en iets verder Haarlem, Hoofddorp, Den Haag en Amsterdam. In vergelijking met omliggende

[3] Door I&O Research in opdracht van de provincie, Kamer van Koophandel en gemeenten.

ONTWERP

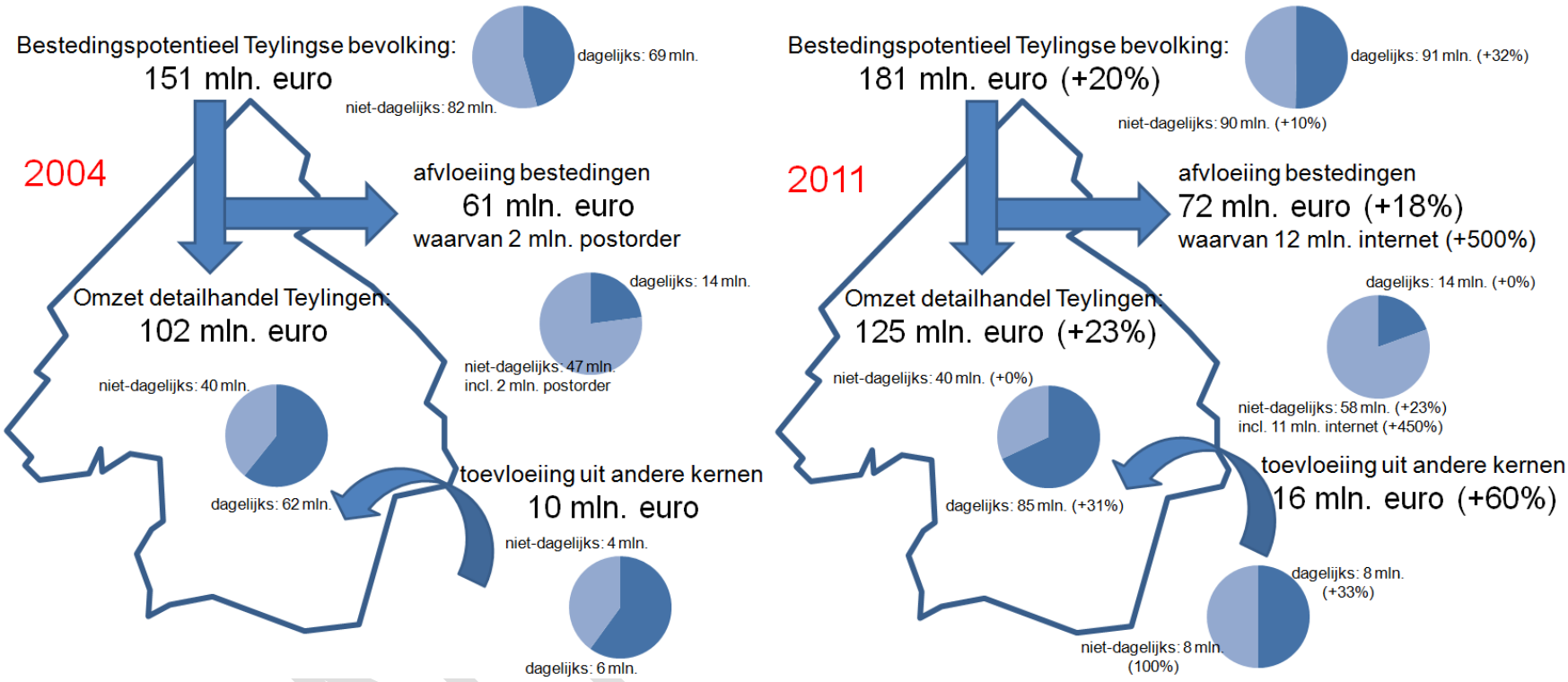
gemeenten doet Teylingen het relatief goed. Ontwikkelingen in de detailhandel vragen echter om een antwoord. Er is geen tijd om achterover te leunen.

- Het winkelaanbod in Teylingen heeft ook aantrekkingskracht op inwoners van buiten de gemeente, mede vanuit toerisme (bijvoorbeeld in Warmond). Een behoorlijk deel (19%) van de omzet aan niet-dagelijkse artikelen komt van inwoners uit andere gemeenten. Omliggende gemeenten hebben het grootste aandeel hierin, maar ook 3% van de bestedingen komt van mensen van buiten de regio, overwegend toeristen.
- Uit de gegevens kunnen we ook conclusies trekken over bestedingen van inwoners van Teylingen die elders winkelen (koopkrachtafvloeiing). In totaal wordt € 71 miljoen(van een totaal bestedingspotentieel van € 181 miljoen onder de Teylingse bevolking) niet in winkels in Teylingen uitgegeven. De verklaring hiervoor is de aantrekkingskracht van andere centra in de regio. Naast bestedingen in fysieke winkels is sinds 2004 het winkelen via internet enorm toegenomen (verzesvoudigd). Dit leidt tot afvloeiing van bestedingspotentieel (inmiddels circa 7% van het totale bestedingspotentieel, in 2004 was dit nog slechts 1%). In totaal circa € 12 miljoen op jaarbasis, met name niet-dagelijks. Verwachting is dat internet de komende jaren doorgroeit. Samen moeten ondernemers in Teylingen hier een antwoord voor zoeken.
- De omzet van winkels in Teylingen is € 125 miljoen (68% dagelijks en 32% niet-dagelijks). Ten opzichte van 2004 is de omzet met 23% gestegen (dagelijks + 31%, niet-dagelijks +0%). Met name de verkoop via internet is een belangrijke reden voor de beperkte omzetgroei in niet-dagelijks.

In de figuur hierna is een samenvatting van bovenstaande te zien.

ONTWERP

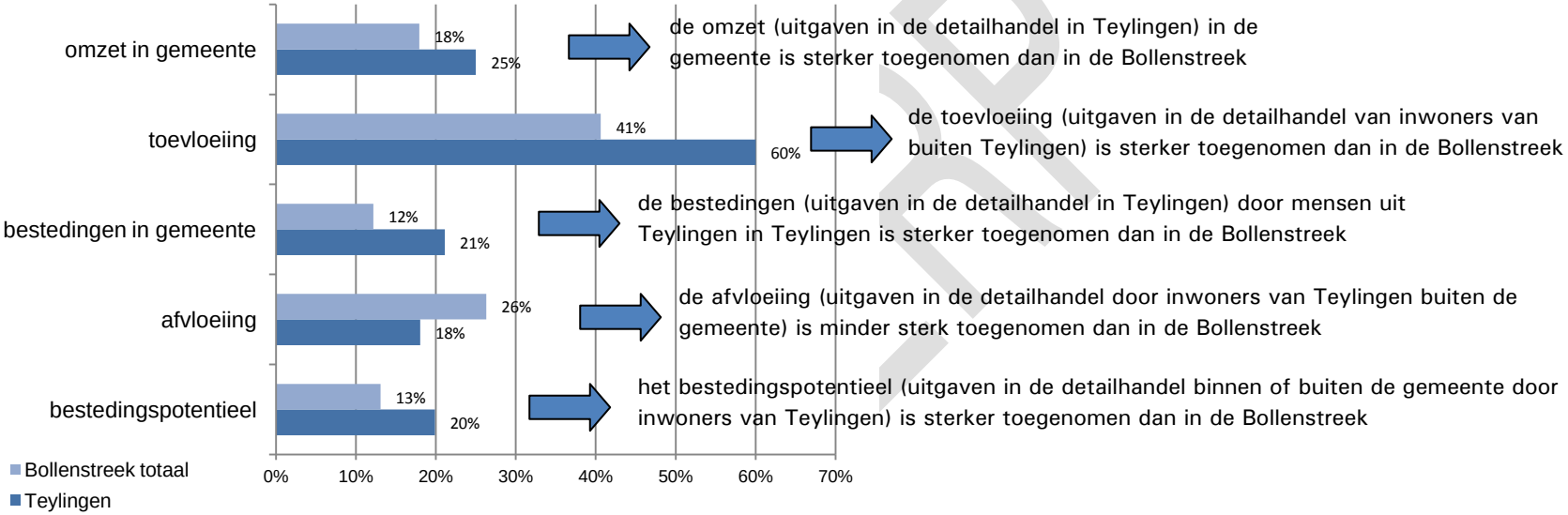
Figuur 1: Samenvatting bestedingen in detailhandel in Teylingen, ontwikkeling tussen 2004 en 2011



Bron: Koopstromenonderzoek Randstad, 2011, bewerking Stec Groep, 2013.

Conclusie: De detailhandel in Teylingen functioneert op een gemiddeld niveau. Zeker ten opzichte van omliggende gemeenten zijn de prestaties goed. Een relatieve vergelijking met omliggende gemeenten in de Bollenstreek laat zien dat Teylingen op de meeste aspecten beter scoort. Het gaat dan om de verandering die gemeten is sinds 2004. Zie onderstaand figuur.

Figuur 2: Ontwikkeling indicatoren koopstromen in Teylingen en de Bollenstreek tussen 2004 en 2011



Bron: Koopstromenonderzoek Randstad, 2011, bewerking Stec Groep

CONCEPT

2.2 Trends in de detailhandel en consumentengedrag

In de vorige paragraaf heeft u een actueel beeld gekregen van het functioneren van de detailhandel in Teylingen. In deze paragraaf leest u in het kort de belangrijkste trends die de komende jaren van invloed zijn op het functioneren van de detailhandel in Teylingen. Een uitgebreide beschrijving leest u in het bijlagenboek.

Tabel 1: Trends en betekenis voor detailhandel in Teylingen

Trend	Uitleg	Betekenis voor Teylingen *(uitwerking in hoofdstuk 3)*
Consumentengedrag verandert	• Het consumentengedrag verandert onder invloed van trends onder de bevolking. Deze veranderingen leiden tot meer of minder bezoek aan winkels. • Steeds vaker worden (winkel)activiteiten gecombineerd. • Het motief van winkelen is bepalend welke winkelcentrum bezocht gaat worden. Deze scheiding wordt steeds harder.	• De gemeente Teylingen moet samen met ondernemers en eigenaren per centrum kijken welk toekomstperspectief er ligt om de consument zo goed mogelijk te bedienen. • Centra moeten inspelen op de behoefte bij de consument om koopkracht te behouden of aan te trekken. • In hoofdstuk 3 een nadere uitwerking hiervan.
Vergrijzing betekent een ander koopgedrag	• Voor ouderen is belangrijk dat een winkelgebied schoon en veilig is en dat het aangenaam verblijven is. Winkelen is een dagje uit gecombineerd met andere activiteit. • Ouderen zijn mobieler dan voorheen, waardoor niet vanzelfsprekend voor het centrum 'om de hoek' gekozen wordt. Ook is het koopgedrag van ouderen anders.	• De winkelcentra in Teylingen moeten ouderen 'verleiden'. Er moet iets te beleven zijn (combinatie met museum of evenement) en het moet er schoon en veilig zijn.
Winkelen via internet groeit verder	• De afgelopen jaren is de omzet van detailhandel via internet sterk gegroeid. Dit in tegenstelling tot de groei in de totale detailhandel. • In 2012 is 10% van de omzet in de detailhandel verkocht via internet. Verwachtingen voor de toekomst gaan uit van een verdere groei. Conservatieve scenario's gaat uit circa 20% omzet voor online in 2020.	• Inwoners van Teylingen kopen voor circa € 12 miljoen via internet. Dit groeit gestaag. Gevolg is dat de omzet van de fysieke winkel daalt. • In de toekomst verwachten we een teruggang in aantal winkelmeters in Teylingen, oplopend tot circa 30%. • Dit heeft grote gevolgen voor de centra in Teylingen. Deze moeten compacter worden om levendigheid en aantrekkingskracht te behouden.

CONCEPT

Clicks need bricks and bricks need clicks	• De consument maakt heel bewust keuzes ten aanzien van het aankoopgedrag (fysiek of online). • Voor ondernemers met een fysieke winkel is het noodzaak om naast een sterke fysieke winkel ook een online winkel te hebben. • Online winkels willen steeds vaker ook een fysieke winkel of afhaallocatie dichtbij het de consument.	• Het 'nieuwe winkelen' is een overlevingsstrategie voor fysieke winkels in Teylingen. Dit betekent dat fysieke winkels ook online de (vaste) consument kunnen bedienen en dat winkelen in Teylingen een beleving wordt. • Online winkels zullen steeds meer vraag uitoefenen op fysieke winkelgebieden en er afhaalpunten willen openen.
Perifere detailhandel vergt maatwerk	• Perifere en volumineuze detailhandel zijn de afgelopen decennia sterk gegroeid. De toekomstverwachtingen voor perifere detailhandel en solitaire winkellocaties zijn matig. Bovendien kan het de positie van de detailhandel in de centra verzwakken (maar ook versterken).	• De gemeente Teylingen moet zeer terughoudend zijn in het toestaan van ontwikkelingen buiten de kernwinkelgebieden omdat deze ontwikkelingen de positie van de centra kan verzwakken en versnippering teweeg kan brengen. • De vestiging van perifere detailhandel heeft ook een aantal positieve aspecten, zoals de vernieuwing van het winkelbestand (en daardoor extra aantrekken of minder afvloeien van koopkracht uit de gemeente), combinatiebezoek aan andere winkels in Teylingen en extra werkgelegenheid.

2.3 Opgave die nu voorligt voor de Teylingse detailhandel

Detailhandel in Teylingen functioneert nu redelijk tot goed.....

Om te bepalen hoe het huidige winkelaanbod in Teylingen functioneert is een distributieve berekening voor het dagelijkse en niet-dagelijkse winkelaanbod in de gemeente. De conclusies uit paragraaf 2.1 en het koopstromenonderzoek geven hier ook al een kijk in. Echter, we kiezen ervoor om ook vanuit een distributieplanologisch onderzoek (DPO) het functioneren in beeld te brengen. In een DPO wordt op basis van landelijke normgetallen een inschatting gemaakt van de potentiele uitbreidingsruimte naar winkels. Deze kan verschillen van de werkelijke cijfers uit een koopstromenonderzoek doordat bijvoorbeeld een deel van deze marktruimte al wordt ingevuld door detailhandelsaanbod in omliggende (grotere) plaatsen. Tegelijkertijd maakt het DPO ook helder welke verbeterslag de detailhandel in Teylingen nog kan realiseren.

CONCEPT

Het dagelijkse winkelaanbod in de gemeente Teylingen is nu circa 12.500 m² wvo groot, het niet-dagelijkse aanbod is circa 24.500 m² wvo groot (exclusief leegstand[4]). Voor de dagelijkse sector berekenen we een haalbaar aanbod op basis van de huidige uitgangspunten van circa 10.500 tot 11.000 m² wvo. Dit betekent dat er relatief veel vierkante meters zijn ten opzichte van de bestedingen. Dit heeft tot gevolg dat de vloerproductiviteit lager ligt dan in vergelijkbare gemeenten in de regio. Voor de niet-dagelijkse sector berekenen we een haalbaar aanbod van circa 26.500 m² wvo. Op basis van de cijfers schatten we in dat de detailhandel in Teylingen maximaal functioneert.

Let op: deze berekening geeft op basis van geaggregeerde cijfers een beeld over het functioneren van de detailhandel op dit moment. Deze laat zien dat er op niveau van Teylingen zeer beperkt marktruimte is voor nieuwe winkelmeters. Terughoudendheid is gewenst gezien deze berekening en de analyses en trends in het voorgaande. Echter, de detailhandel en de consument vragen om vernieuwing in aanbod en diversiteit. Per aanvraag is maatwerk nodig waarbij gekeken moet worden naar de impact op de bestaande winkelstructuur en de toegevoegde waarde voor het winkelcentrum of de gemeente. Daarbij geldt dat in eerste instantie initiatieven geclusterd moeten worden in de kernwinkelgebieden zodat hier draagvlak blijft voor detailhandel en voorzieningen en om wildgroei te voorkomen. In hoofdstuk drie werken we dit verder uit.

ONTWERP

[4] In totaal is de leegstand circa 10.500 m² wvo, waarbij aangetekend moet worden dat Wasbeekerlaan een nieuwbouwontwikkeling betreft (nog niet gevuld).

Tabel 2: huidig functioneren detailhandel Teylingen

	Teylingen	
sector	**Dagelijks**	**Niet-dagelijks**
inwoneraantal	35.700	35.700
bestedingen per hoofd*	€ 2.280	€ 2.660
koopkrachtbinding inwoners Teylingen**	85%	36%
gebonden bestedingen inwoners Teylingen	€ 69 mln.	€ 34 mln.
koopkrachttoevloeiing**	9%	19%
omzet afkomstig van buiten Teylingen	€ 7 mln.	€ 18 mln.
totale omzet	€ 76 mln.	€ 52 mln.
m² wvo***	12.500	24.500
vloerproductiviteit	€ 6.500 per m²	€ 1.700 per m²
normvloerproductiviteit****	€ 7.100 per m²	€ 1.950 per m²
haalbaar aanbod in m² wvo	10.800	26.500
indicatie actuele uitbreidingsruimte m² wvo	-1.700	2.000

* Bron: HBD
** Bron: Koopstromenonderzoek Randstad, 2011
*** Bron: Locatus 2013, exclusief leegstand (ca. 6.400 m² wvo)
**** Bron: HBD, bewerking Stec Groep

.....maar door trends en ontwikkelingen in consumentengedrag en de detailhandel is een krimp te verwachten tot en met 2025

De detailhandel in Teylingen functioneert nu naar behoren en in vergelijking met omliggende gemeenten goed. Tijd om nu stil te zitten is er echter niet. Op basis van de trends die we in de vorige paragraaf schetsten is dit geen vaststaand gegeven. Omliggende gemeenten investeren in de opwaardering (en daarmee versterking van de aantrekkingskracht) van de centra en de trends en ontwikkelingen hebben een impact op de detailhandel in Teylingen. Hoe dit precies gaat uitpakken is lastig te voorspellen en afhankelijk van diverse factoren. Ruwe schattingen lopen uiteen van een vermindering van het winkelbestand (in zowel winkels als m² wvo) van 10 tot 20%. In sommige scenario's is een afname van 30% denkbaar.

CONCEPT

Nu niks doen betekent dat de detailhandel in Teylingen aan aantrekkingskracht verliest
De detailhandel in Teylingen staat op een kruispunt. Indien nu niks gedaan wordt verslechterd de concurrentiepositie van Teylingen en de drie centra als winkelgebied. Dit betekent dat het aantal bezoekers terugloopt (immers meer mensen gaan elders winkelen) en dat hierdoor een aantal winkels in de problemen komt. Dit leidt tot meer leegstand en een nog verder verminderde aantrekkingskracht. Hierdoor krijgen eigenaren ook te maken met lagere vastgoedwaarden en dalende huurprijzen. In feite zijn dit elkaar versterkende processen waar in feite geen einde aan komt. Kortom: de toekomstverwachtingen ten aanzien van de detailhandel maken nu tot een geschikt moment voor een visie op de toekomstige detailhandelsstructuur in de gemeente, zodat deze aantrekkingskracht blijft behouden voor inwoners van Teylingen en daarbuiten. Deze visie ligt in dit document voor.

In het volgende hoofdstuk gaan we in op de maatregelen die u kunt treffen om de aantrekkelijkheid van de detailhandelsstructuur in Teylingen te versterken en weerbaar te maken voor toekomstige ontwikkelingen.

ONTWERP

3. ADVIES VOOR STERKE DETAILHANDEL TEYLINGEN

In dit hoofdstuk leest u ons advies voor een sterke detailhandelsstructuur in Teylingen nu en in de toekomst.

3.1 Maak strategische keuzes voor een vitale hoofdstructuur voor de detailhandel in Teylingen: versterk kernwinkelgebieden op basis van eigen kracht en toekomstperspectief

Kiezen is nodig om bestaande Teylingse winkelstructuur gezond te houden
Zoals geconstateerd is de groei uit de detailhandel van Teylingen. Sterker, de komende 5 tot 10 jaar zullen in het teken staan van verdere krimp van het aantal benodigde fysieke winkelmeters. Opgave is om binnen deze context de structuur naar de toekomst toe zo vitaal mogelijk te houden, de overlevings- en ondernemingskansen voor winkeliers te maximaliseren en het winkelaanbod kwalitatief op te waarderen. Daartoe zijn duidelijke keuzes in de structuur noodzakelijk. De drie belangrijkste:

1. Alleen kwaliteitsmeters toevoegen
Nieuwe ontwikkelingen moeten aantoonbaar waarde toevoegen aan de winkelstructuur van Teylingen en mogen de bestaande voorraad niet 'kannibaliseren'. Het gaat dan om winkels en/of aanbod dat nu nog ontbreekt in het winkelapparaat van Teylingen en waar aantoonbaar behoefte aan c.q. marktruimte voor is. Kortom, kwaliteit boven kwantiteit. Plannen voor nieuwe winkels dienen per initiatief beoordeeld te worden op hun wenselijkheid op basis van het bestemmingsplan, vigerend beleid en toegevoegde waarde aan het winkelaanbod. De gewenste detailhandelsstructuur - zoals verderop toegelicht - dient leidend te zijn bij de overwegingen, waarbij het uitgangspunt is dat er in de Teylingse detailhandel eerder sprake is van krimp dan van groei. We gaan in dit document uit van een structuur op hoofdlijnen. Per kern moet een verdiepingsslag gemaakt worden zoals verderop in deze paragraaf beschreven staat.

Er moet wel ruimte zijn voor vernieuwing. Immers, de detailhandel is (continu) in beweging, gestimuleerd door ontwikkelingen als online winkelen, schaalvergroting, productvernieuwing en filialisering. Deze ontwikkelingen stellen voortdurend nieuwe eisen aan winkelvastgoed. En dat betekent simpelweg dat er wel behoefte blijft aan herontwikkeling en/of nieuwbouw. De strategie daarbinnen moet echter zijn dat deze

CONCEPT

herontwikkeling of nieuwbouw een bijdrage moet leveren aan de opwaardering van een winkelgebied en alleen met uitbreiding van het aantal meters gepaard mag gaan als deze ook echt wat aan de structuur toevoegt. Bij elk initiatief dient de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (LvDV) afgelopen te worden om nut en noodzaak aan te tonen, in lijn met het provinciale beleid.

Europese Dienstenrichtlijn
In de Europese Dienstenrichtlijn zijn economische vestigingseisen verboden. Winkels (en bijvoorbeeld een daarvoor noodzakelijke bestemmingsplanwijziging) kunnen niet geweigerd worden op basis van een gebrek aan economische marktruimte of het mogelijk omvallen van een andere winkel. Bij het al dan niet toestaan van nieuwe winkels (of een bestemmingsplanwijziging) dient het te gaan om ruimtelijk relevante criteria. Het kan dan gaan om zaken als de ruimtelijke inpasbaarheid (laadvermogen locatie), ruimtelijke kwaliteit (stedenbouw) of mobiliteit (verkeersdruk). Of om een duurzame ontwrichting van de detailhandelsstructuur. Dit is het geval als dagelijkse voorzieningen voor de consument niet meer binnen redelijke afstand gelegen zijn.

2. Werk aan clustering in compacte, levendige winkelgebieden
We adviseren u in te zetten op compacte(re) kernwinkelgebieden waar winkels zo veel mogelijk geclusterd zijn. Nu zijn de drie kernwinkelgebieden immers vrij uitgestrekt. Met de verwachte krimp van het aantal benodigde meters winkelruimte gaan gaten vallen door de toenemende leegstand die hiermee gepaard gaat. Dit zet de kwaliteit en aantrekkelijkheid van deze winkelgebieden onder druk. Eventuele vernieuwingen in het winkelbestand moeten binnen de bestaande (compactere) winkelgebieden plaatsvinden, mits (ruimtelijk) passend. Ook moet de mogelijkheid bekeken worden om solitaire winkels te verplaatsen richting de centra. In aanloopgebieden adviseren we zeer terughoudend te zijn met nieuwe detailsactiviteiten en te werken met een 'uitsterfconstructie' waarbij de functie detailhandel – in overleg met eigenaren – vervalt bij leegstand en perspectief geboden wordt voor andere functies (bijvoorbeeld wonen of dienstverlening), waarbij de aanloopstraat niet helemaal verloederd.

Door te clusteren en winkelgebieden compacter te maken kunnen ondernemers profiteren van elkaars aantrekkingskracht en gebruik maken van gemeenschappelijke faciliteiten, zoals parkeerplaatsen. Voor de bezoeker levert clustering gemak, overzichtelijkheid en keuzemogelijkheden. Dit resulteert in meer bezoekers en meer draagvlak voor verbreding en verdieping van het totale assortiment. Daarnaast is concentratie gunstig voor het aantal verkeersbewegingen.

3. Zet in op onderling complementaire winkelgebieden
Om elke kern – en het Teylingse winkelapparaat als geheel – zo goed mogelijk te laten presteren is het van belang om de winkelgebieden elkaar aan te laten vullen en ieder een gepaste functie te laten vervullen. Winkelgebieden kunnen daarbij grofweg een of meerdere van de volgende functies voor consumenten vervullen: boodschappen doen, winkelen en recreeren, doelgerichte (laagfrequente) aankopen. Sassenheim heeft als grootste winkelgebied en door de structuur en aanwezige horeca op dit moment feitelijk alle functies in zich. Voorhout is vooral een (dagelijkse) boodschappencentrum, terwijl Warmond het meer moet hebben van toeristen en bezoekers van buiten het dorp die hier komen winkelen en recreeren.

De Teylingse winkelgebieden zijn al behoorlijk complementair. Het is slim dit naar de toekomst verder te versterken. Hieronder geven we onze visie hierop per winkelgebied in een gebieds-ID.

Gebieds-ID Sassenheim: kernwinkelgebied met divers winkelbestand
Het centrum van Sassenheim is het grootst en kent het meest complete aanbod. Grofweg strekt het centrum zich uit over de Hoofdstraat (tussen Wilhelminalaan en Teylingerlaan), met een concentratie ter hoogte van de Kerklaan. Dit centrum heeft de meeste potentie om in te kunnen spelen op nieuwe trends, waardoor het ook de meeste kans heeft om door te ontwikkelen als kernwinkelgebied van de gemeente Teylingen. Ondanks de recessie is er weinig leegstand en is er nog steeds dynamiek. Recente investeringen hebben geleid tot een modern centrum met voldoende parkeermogelijkheden. Bovendien zijn er plannen bij ondernemers voor additionele investeringen. Opvallend is dat er veel 'standaard' winkels en ketens in het centrum gevestigd zijn (75% van de winkelvloeroppervlakte zijn filiaalbedrijven). Hierdoor is het onderscheidend vermogen ten opzichte van andere centra (in omliggende gemeenten) beperkt.

Uitdagingen voor de toekomst zijn:
- Het is noodzakelijk dat een keuze gemaakt wordt in gebieden die het kernwinkelgebied vormen en gebieden die meer als aanloopstraat gezien worden. De uitdaging zit vooral in het verbinden van de sterke delen van het centrum (met name de uiteinden), door een aantrekkelijke mix van publiekstrekkers,

CONCEPT

winkels, horeca, voorzieningen en parkeren. Hierbij moet krimp van het aantal winkelmeters wel het uitgangspunt zijn.

- We stellen voor om voor het aanloopgebied conservatief om te gaan met nieuwe ontwikkelingen en een natuurlijk momentum te gebruiken om een discussie over transformatie of herontwikkeling op te pakken met eigenaren. Door maximaal te faciliteren bij het zoeken naar een alternatieve invulling is het mogelijk om eigenaren voldoende perspectief te bieden.
- Winkeliers en horeca moeten het centrum als een geheel gaan beschouwen en als zodoende in de markt zetten. De kwaliteit, het voorzieningenniveau, parkeren en veiligheid moeten verbeteren zodat een prettig winkelklimaat ontstaat. Dit vereist een hoge mate van samenwerking en het ontwikkelen van een beeldmerk. Op die manier kan het *funshoppen* worden uitgebouwd en een bijdrage worden geleverd aan de toekomstbestendigheid van het centrum.
- Herstructureringslocaties Hortusplein en Digros moet bijdragen aan een versterking van het kernwinkelgebied.
- Een zo goed mogelijk afgestemd verkeerscirculatieplan waarbij de bereikbaarheid en het parkeren nabij het centrum verbetert en gekeken wordt naar optimalisatie (door bijvoorbeeld woon-werk verkeer te mijden uit het centrum).
- Om een echte stap voorwaarts te maken is het voor het centrum van Sassenheim noodzakelijk dat het winkelbestand diverser en spannender wordt. Er moet actief gezocht worden naar nieuwe winkel(formules) die het centrum kunnen versterken en de winkelbeleving vergroten.

ONTWERP

Gebieds-ID Voorhout: boodschappen- en voorzieningencentrum

Voorhout heeft een centrum dat vooral is gericht op de dagelijkse behoefte. Daarnaast zijn er een aantal winkels gericht op niet-dagelijkse producten. De aanhoudende recessie en trends die we voorspellen ten aanzien van de detailhandel zullen een effect hebben op de winkels. Al enkele jaren zijn er plannen voor herontwikkeling van een deel van de Herenstraat en inkrimping van het gebied (volgens het – in 2001 ge ntroduceerde – haltermodel). Tot nu komt deze herontwikkeling en inkrimping (nog) niet van de grond. Deze inkrimping is noodzakelijk voor het behoud van een sterk en functioneel winkelgebied. Op enkele delen van de winkelstraat is de uitstraling en kwaliteit matig (zoals ook eerder geconstateerd in de stedenbouwkundige visie voor de Herenstraat, 2009).

Positief is dat de woningbouwplannen in Teylingen met name gericht zijn op de Voorhoutse kant van de gemeente. Hierdoor blijft – zeker voor dagelijkse boodschappen – een goed toekomstperspectief voor de detailhandel in Voorhout, waarbij het centrum zich met name richt op de dagelijkse behoefte en enkele winkels die passen bij het verzorgingsgebied van Voorhout (zoals frequente niet-dagelijkse aankopen en horecavoorzieningen). Bovendien wordt het verblijfsklimaat verbetert door de aanleg van de Randweg.

Figuur 3: Kernwinkelgebied Voorhout



Bron: Stedenbouwkundige visie Herenstraat, herijking structuurvisie 2001, RBOI i.o.v. gemeente Teylingen, 2009

Uitdagingen voor de toekomst zijn:

- Een concentratie van het winkelgebied is noodzakelijk om combinatiebezoek tussen dagelijks/dagelijks en dagelijks/niet-dagelijks te stimuleren. Kern van de zaak is om het centrum langzaam in te dikken, zonder dat bestaande winkels nu moeten verplaatsen. In de stedenbouwkundige visie uit 2009 is een onderscheid gemaakt in aanloopstraat en kernwinkelgebied. Deze verdeling past in onze ogen goed bij het compacter maken van het winkelgebied in Voorhout.
- We stellen voor om voor het aanloopgebied conservatief om te gaan met nieuwe ontwikkelingen en een natuurlijk momentum te gebruiken om een discussie over transformatie of herontwikkeling op te pakken met eigenaren. Door maximaal te faciliteren bij het zoeken naar een alternatieve invulling is het mogelijk om eigenaren voldoende perspectief te bieden. In de praktijk moeten ondernemers en eigenaren de noodzaak van verandering in gaan zien en verleid worden om op zoek te gaan naar alternatieven. In 3.3 en 3.4 gaan we hier nader op in.
- Voor het kernwinkelgebied is herontwikkeling en een verdere versterking van de uitstraling gewenst. Herontwikkeling hier moet kwaliteit aan het gebied toevoegen en de broodnodige vernieuwing op gang brengen. De ruimtelijke structuur en het voorzieningenniveau moeten hierop worden afgestemd en worden geconcentreerd.
- Thematisch bestaat het winkelbestand in Voorhout in de toekomst vooral uit winkels die voorzien in de dagelijkse behoefte (supermarkt, slager, groente, vis, drogist) en beperkt niet-dagelijkse producten (hoge frequentie van aankopen zoals textielsupers of kleiner warenhuis). Van belang is om de wisselwerking tussen beide typen winkels te vergroten en te versterken.
- Voor Oosthoutplein stellen we voor een status quo te hanteren. De huidige winkels functioneren prima. Aandachtspunt is de beperkte ruimte voor vernieuwing en schaalvergroting voor met name Aldi. Vanuit de visie vestigt de Aldi zich idealiter in het kernwinkelgebied van Voorhout, maar dit strookt niet met de plannen en strategie van het bedrijf (die zoekt naar solitaire plek, met een goede bereikbaarheid en voldoende parkeren). Vandaar dat een status quo op dit moment de beste oplossing biedt.

ONTWERP

Gebieds-ID Warmond: versterken toeristisch profiel

In Warmond is de detailhandel dusdanig beperkt en afhankelijk van bezoekers van buitenaf dat er geen mogelijkheden zijn om dit centrum uit te breiden. Behoud van het huidige niveau moet bepalend zijn bij de keuzes die worden gemaakt. Daar hoort ook het behoud van de recreatieve functie van de kern. De uitstraling van de Dorpsstraat als geheel is matig en door het autoverkeer en de geparkeerde auto's is het verblijfsklimaat voor voetgangers en fietsers onvoldoende.





Uitdagingen voor de toekomst zijn:

- Het versterken van het toeristisch recreatieve profiel van het centrum door een op de toerist afgestemd gemixt aanbod van detailhandel (dagelijks o.a. supermarkt en vers, kadowinkel, handwerk, streekproducten, etc.), ambachten (kapper, schoonheidssalon, verhuur van fietsen, kunst & cultuur, etc.) en horeca (cafe, lunchroom, restaurant). De kunst is om een geheel te creeren waarbij het aanbod zoveel mogelijk geconcentreerd wordt in de Dorpsstraat tussen Middendorplaan en Meerrustlaan.
- Voor Warmond geldt dat een verbetering van de ruimtelijk-functionele structuur, bereikbaarheid, profilering en presentatie kan leiden tot een kwaliteitssprong van het gebied en daarmee de aantrekkingskracht vergroot kan worden.
- Het toeristisch profiel kan verder versterkt worden door behoud van de huidige zondagopenstelling, evenementen (gekoppeld aan een braderie, tentoonstelling, markt, etc.) en een gezellige uitstraling van het winkelgebied, waarbij kleinschaligheid voorop staat. Kortom; een integrale kijk op de Dorpsstraat in Warmond.

CONCEPT

Visie met actiepunten per centrum opstellen

We adviseren om samen met ondernemers en vastgoedeigenaren te komen tot een plan per centrum op basis van bovenstaande gebieds-ID's. De bovenstaande uitgangspunten zijn hiervoor leidend. Voor Voorhout is in het verleden al een stedenbouwkundige visie opgesteld. Deze kan de basis zijn voor een plan ter versterking en clustering van de detailhandel. Een plan per kern bestaat uit de volgende elementen:

- Wat is sterk en wat zijn verbeterpunten ten aanzien van de locaties?
- Wat zijn de bronpunten en publiekstrekkers?
- Hoe beoordelen ondernemers het winkelgebied en wat zijn de toekomstplannen?
- Wat is het kernwinkelgebied en wat zijn de aanloopstraten?
- Wat is het gewenste profiel en welke doelgroepen (bestaande en nieuwe winkels) passen daarbij?
- Hoe dragen openbare ruimte, veiligheid en voorzieningen bij aan een sterk centrum en een prettig verblijfsklimaat?
- Welke routing, verkeersstructuur en parkeerbeleid past bij het centrum zodat een prettig verblijfsklimaat ontstaat en toch voldoende dichtbij de winkels gekomen kan worden?
- Hoe kunnen ondernemers (winkeliers, horeca, voorzieningen) de samenhang in het centrum vergroten?
- Welke partijen zijn betrokken bij de totstandkoming van de visie en de uitvoering ervan?
- Welke stappen moeten gevolgd worden en wat is de fasering?

ONTW

3.2 Kies voor de zondagopenstelling in Teylingen, maar werk stevig aan draagvlak

De koopzondag leidt tot flinke verdeeldheid onder de ondernemers(verenigingen) en inwoners in Teylingen
Eerdere raadplegingen onder de ondernemers(verenigingen) in Teylingen, ook in kader van deze detailhandelsvisie, hebben duidelijk gemaakt dat de meningen verdeeld zijn over wel of niet open op zondag. De argumenten tegen verruiming van de openstelling op de zondag zijn vooral gericht op de onmogelijkheid voor de kleine ondernemer om te concurreren met grote ketens, het behoud van de huidige omzet, verarming in het winkelbestand en het (on)gelijke speelveld. De voorstanders kijken vooral naar de ruimere openstelling in omliggende winkelcentra (danwel via een koopzondag danwel via de avondwinkelconstructie) en de omzetten die daarmee verloren gaan.

Onder de consument is de koopzondag, ook in Teylingen, hoe dan ook relatief populair. Zo'n 60% van de Teylingers maakt (weleens) gebruik van de koopzondag, zo blijkt uit peilingen uit 2011 (in het kader van het koopstromenonderzoek Randstad). In Teylingen is in 2012 onderzoek gedaan naar de koopzondag en het gebruik maken ervan (I&O Research, 2012). Hieruit blijkt dat slechts een beperkt deel van de consumenten ook daadwerkelijk de koopzondag in Teylingen bezoekt. Circa 60% van de mensen uit Teylingen bezoekt nooit een koopzondag in de eigen gemeente. Als dit wel het geval is wordt vaak een supermarkt bezocht en in slechts 7% van de gevallen is het doel *funshoppen.*

Ook is het beeld diffuus waar het gaat om effecten op economie, werkgelegenheid en omzet. Enerzijds zien we voorbeelden waar omzetverhoging en meer werkgelegenheid daadwerkelijk plaatsvinden, anderzijds zijn er ook veel voorbeelden die een ander beeld geven: mensen geven niet meer geld uit, omzet wordt gespreid over meer openingsuren c.q. er vindt verschuiving plaats van andere weekdagen naar de zondag, et cetera.

In onderstaande tabel zijn een aantal argumenten voor en tegen een zondagopenstelling opgesomd.

CONCEPT

Tabel 3: Voor- en tegenargumenten zondagopenstelling

Voor	Tegen
• De klant raakt er steeds meer aan gewend om 24/7 boodschappen te doen. • De klant wil gemak en winkelt op voor hem/haar het beste moment, door individualisering en hogere arbeidsparticipatie is winkelen op zondag een extra kans om boodschappen of aankopen te doen. • Steeds groter aandeel internet in de detailhandel zorgt voor teruglopende omzetten in fysieke winkel. • Koopkracht vloeit af naar plaatsen waar men zondag wel open is. • Met name in de foodsector is de koopzondag een algemeen geaccepteerd goed geworden dat bijdraagt aan de omzet van het bedrijf (een deel dat anders weglekt). • Gelijk speelveld supermarkten Teylingen en elders. • Consument doet extra inkopen op zondag. Uitgaven op zondag zijn bestedingen die anders niet worden gedaan of bestedingen die anders terecht komen in andere sectoren, zoals bijvoorbeeld attractieparken of in de horeca. • Verschillende onderzoeken wijzen erop dat deelname van het aantal winkeliers bepalend is voor het succes van de koopzondag. • Kleine meerderheid van consumenten in zijn algemeenheid is voor permanente zondagopenstelling (en maakt er dus ook gebruik van).	• Draagvlak onder winkeliers is laag. Groot deel gaat nu ook niet open tijdens aangewezen koopzondagen. • Het merendeel van de uitgaven kan gezien worden als bestedingen die door de consument 'verschoven' worden van de andere weekdagen naar de zondag. • Aanbod *funshoppen* in de gemeente is te gering waardoor koopzondag in beperkte mate extra klanten trekt. • Vooral (grote) recreatieve winkelgebieden zijn in trek op koopzondag. De koopstromen op koopzondag richten zich vooral op centrumgebieden (binnensteden) en thematische winkelcentra zoals woonboulevards en Factory Outlet Centers. • Kleine winkeliers in de foodsector kunnen/willen niet mee in de trend van permanente zondagopenstelling; ze verwachten opzetverlies of sluiting waardoor diversiteit van winkelgebieden terugloopt. • Het draagvlak onder inwoners van Teylingen voor een permanente zondagopenstelling in Teylingen is gering (het aanbod en *funshopgehalte* speelt hierin een belangrijke rol, want mensen winkelen wel elders – bv in Leiden - op zondag).

Bron: Stec Groep, op basis van diverse bronnen

CONCEPT

Waarom de koopzondag voor een supermarkt makkelijker is dan voor een zelfstandige winkelier.
Een supermarkt heeft een andere kostenstructuur dan een kleinbedrijf. De variabele loonkosten liggen lager vanwege de jonge gemiddelde leeftijd van het personeel. Voor een supermarkt is het dan ook makkelijker om op een zondag open te gaan omdat eerder het break-evenpoint (constante kosten gedeeld door dekkingsbijdrage) gehaald wordt. Nadat alle constante kosten zijn terugverdiend is de dekkingsbijdrage (afzet * (verkoopprijs minus variabele kosten per product)) niet meer nodig voor het dekken van de constante kosten. De dekkingsbijdrage wordt dan pure winst voor de onderneming vooral omdat de lonen laag zijn en de omzetten hoog. Centrumwinkels kunnen alleen maar verantwoord opengaan als er voldoende klanten naar het centrum komen. Voor het kleinbedrijf kan alleen een drukke zondag bijdragen aan winstverbetering, anders is het bedrijfseconomisch niet aantrekkelijk om open te gaan. Dit neemt overigens niet weg dat ook voor supermarkten de financiele resultaten onder druk staan door hogere inkoopprijzen en versterkte concurrentie. Voor supermarkten is dan juist extra nadelig als zij niet open kunnen, terwijl dit in buurgemeenten wel het geval is.

Koopzondag is niet het redmiddel voor alle trends en veranderingen in de detailhandel……
De koopzondag dreigt voor veel gemeenten een *doel* op zich te worden en door sommige partijen gezien te worden als *het redmiddel* voor de detailhandel. Dit is echter onjuist. Het is eerst en vooral van belang dat er gewerkt wordt aan het beschikbaar blijven van een aantrekkelijke detailhandelsstructuur met voldoende diversiteit aan winkels en aantrekkelijke centra. Dat is namelijk wat de consument wil. Deze heeft genoeg van de vervlakking in de 'stenen winkelcentra' en zoekt juist naar gebieden waar wat te beleven valt en waar het door de samenstelling van het winkelbestand aantrekkelijk is om naar toe te gaan aanvullend op zijn digitale koopgedrag. De koopzondag kan een belangrijk *middel* zijn om dit te realiseren, maar niet zonder meer. Immers, juist de koopzondag kan er ook voor zorgen dat kleine zelfstandigen het af moeten leggen tegen supermarkten en filialen, waardoor het aanbod niet wordt versterkt, maar juist verschraalt. Een zorgvuldige en op maat van Teylingen gesneden koopzondag is dus gewenst.

….*maar kan wel helpen om koopkracht vast te houden, zeker ook omdat omliggende gemeenten wel een zondagopenstelling hebben*
Steeds meer gemeenten in de omgeving van Teylingen gaan over tot verruiming van de winkeltijden. Gemeenten als Leiden, Leiderdorp, Lisse, Oegstgeest, et cetera, hebben allemaal besloten tot het vrijgeven van de koopzondag. Hierdoor trekken de winkelgebieden van deze gemeenten ook op zondag aan de

Teylingse consument. De koopkrachtafvloeiing die hiervan het gevolg is, is uiteraard ook nadelig voor de Teylingse ondernemer, ook de kleine zelfstandige winkelier.

Tegen deze context adviseren wij, in lijn met het Raadsbesluit over Winkeltijdenverordening dat nu voorligt, om de koopzondag vrij te geven voor de gemeente Teylingen. Het argument hiervoor is dat voor sommige branches (vooral supermarkt) en kernen (vooral Warmond) de zondagopenstelling van levensbelang is om niet onder te sneeuwen in de regionale concurrentiestrijd om de consument. Daarbij kiezen we ervoor om de zondagopenstelling niet te beperken om – voor ondernemers – zoveel mogelijk een gelijk speelveld te creeren en daardoor omzetverschuivingen tussen de kernen of branches te beperken.

Belangrijk om te realiseren bij de vrijgave van de zondagopenstelling, is dat het draagvlak onder een groot deel van de ondernemers beperkt is. Vandaar dat we tegelijkertijd adviseren om te werken aan het versterken van dit draagvlak. Ondernemers moeten een balans kunnen en zien te vinden in de zondagopenstelling. Teylingen en de drie kernen zijn niet van dermate omvang dat 52 koopzondagen vanaf het begin een succes zijn. 52 ‘koopzondagen op z’n Teylings’ betekent dat ondernemers vrij zijn om op zondag open te zijn, maar dat er gezamenlijk draagvlak gezocht wordt voor een aantal thematische koopzondagen rondom feestdagen en evenementen. Op die momenten is het draagvlak voor een koopzondag het grootst en is er voor de kleine ondernemer extra omzet te behalen. Als dit een succes wordt kan dit verder uitgebreid worden naar meer koopzondagen.

Juist door de koopzondag vrij te geven wordt de creativiteit van de ondernemer aangesproken. Er is geen verplichting om elke zondag open te zijn, iedereen is hier vrij in. Voor een geslaagde zondagopenstelling op de thematische zondagen is een hoog draagvlak gewenst (hier moet ook actief aan gewerkt worden), maar op overige zondagen in het jaar kan iedere ondernemer zijn of haar moment uitkiezen. Versspeciaalzaken hebben bijvoorbeeld in de zomer het meeste profijt (strand, toeristen, barbecue), terwijl een gespecialiseerde sportwinkel (gericht op sneeuw en winter) veel meer ziet extra zondagen in het winterseizoen. Er zijn veel smaken denkbaar. Door middel van internet en sociale media kunnen inwoners gewezen worden op de openstelling en de tijden dat de winkel open is.

ONTWERP

3.3 Samenwerking is cruciaal om succesvol te veranderen

Samenwerking moet professioneler en meer draagkracht krijgen: verken mogelijkheden centrummanagement
De aantrekkingskracht van de detailhandel in Teylingen moet worden vergroot om de verwachte ontwikkelingen het hoofd te kunnen bieden. Een gezamenlijke aanpak en investeringen zijn nodig van zowel ondernemers, vastgoedeigenaren, vastgoedmarktpartijen (ontwikkelaars/beleggers), financiers en de gemeente. Samenwerking en een gecoordineerde aanpak is dan van belang, anders gaat dit niet of niet voldoende van de grond komen.

Op dit moment werken ondernemers in Teylingen samen aan het versterken van de diverse winkelgebieden via de Teylingen Ondernemers Vereniging (TOV). Acties en projecten hebben nu vooral betrekking op het samenbrengen en organiseren van activiteiten in de winkelcentra en sfeeracties. Het draagvlak is goed, maar zeker niet dekkend. We constateren dat de samenwerking nu vooral gericht is op afstemmen en bekostiging van activiteiten en evenementen. Een verdere professionaliseringsslag is nodig, zeker gezien de flinke opgave waar de detailhandel in Teylingen voor staat.

We adviseren de oprichting van centrummanagement en te verkennen of hier voldoende (breed) draagvlak voor is onder de Teylingse kernen. De bal ligt hier in eerste instantie bij de ondernemers. Gezien het gedeelde belang (ondernemers, eigenaren, consument, gemeente) is het goed dat de gemeente aangehaakt is vanaf de start van het project. De precieze structuur en het werkgebied van het centrummanagement is nog niet uitgekristalliseerd (per kern of voor de hele gemeente met werkgroepen per kern). Onderzoek moet dit uitwijzen (evenals financiering). Verstandig is om eerst een kwartiermaker aan te stellen die onderzoekt of er een wenselijkheid is tot centrummanagement, in welke vorm en welke financiering daarbij past.

Definitie centrummanagement
Centrummanagement is een structureel samenwerkingsverband van publieke en private partijen in een centrum, op basis van gelijkwaardigheid, met een gezamenlijke inzet van middelen. Centrummanagement richt zich op alles wat te maken heeft met het economisch functioneren en de ruimtelijke kwaliteit van het centrumgebied, rekening houdend met de leefbaarheid en de positie van het winkellandschap in de regio. Centrummanagement moet overigens vooral uit de ondernemers komen, daar moet de drive en het draagvlak liggen om hier ook echt wat mee te doen. De gemeente kan faciliteren. Daarbij is sprake van een gezamenlijk en gedeeld belang. Zowel bewoners, eigenaren, ondernemers als

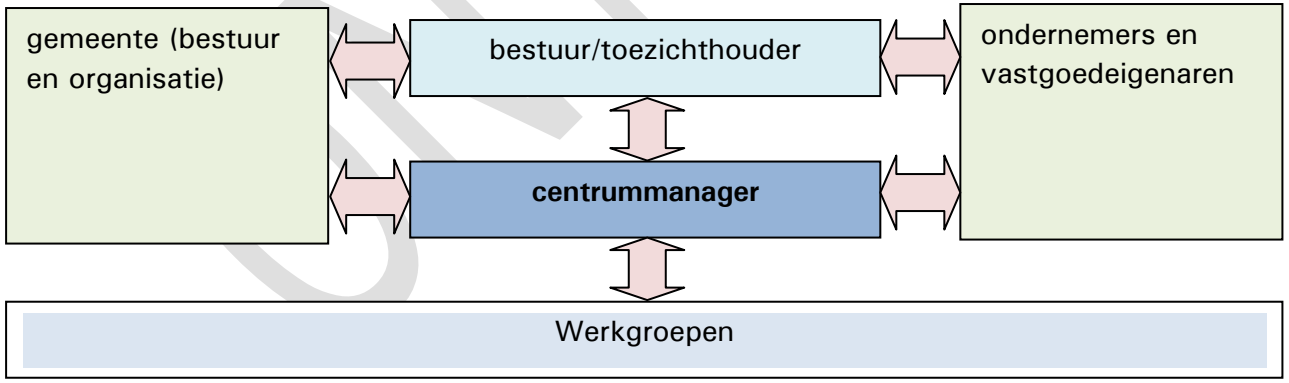
gemeente hebben belang bij een fraai ogend en goed functionerend centrum. Centrummanagement doet niet aan belangenbehartiging vanuit een individuele partij (zoals de winkeliers) en is dus ook geen politiek instrument. Het is een onafhankelijke organisatie die tussen en boven de partijen staat en werkt op basis van gedeelde uitgangspunten.

Centrummanagement is een aparte organisatie die vanuit een aantal ambities (bijvoorbeeld de plannen per kern) aan de slag gaat met de realisatie en dus een sterker winkelgebied. Het centrummanagement wordt georganiseerd via een stichting. Dit bevestigt de onafhankelijke status, doel en belang van samenwerking. Daarnaast kan men als onafhankelijke partij contracten aan gaan. In het centrummanagement participeren partijen die een belang en betrokkenheid hebben in het centrum. Het gaat dan tenminste om de volgende partners:

- Teylingen Ondernemers Vereniging (TOV)
- Gemeente Teylingen
- Vastgoedeigenaren centrum (onder de voorwaarde dat deze in een vastgoedeigenarenoverleg georganiseerd zijn en afvaardiging kunnen sturen, zie paragraaf 3.4)
- eventueel: toeristische groeperingen (zoals de VVV)

Organisatorisch bestaat centrummanagement uit een bestuur (toezichthouder), centrummanager en diverse werkgroepen. Zie de figuur.

Figuur 4: Mogelijke structuur organisatie centrummanagement



Profiel centrummanager
De centrummanager zorgt voor de praktische aansturing van de werkorganisatie, waarbij projectoverleg plaatsvindt op werk- / projectniveau. We gaan uit van een functie van 16 tot 24 uur per week, afhankelijk van het aantal kernen en de ambities. Een centrummanager heeft onder andere de volgende kernkwaliteiten:

- Ondernemend, creatief en uitvoeringsgericht.
- Overtuigingskracht en doorzettingsvermogen.
- Bruggenbouwer, teamplayer.
- Onafhankelijk zonder persoonlijke of zakelijke belangen in het centrum.
- Affiniteit, kennis en ervaring met detailhandel, horeca, vastgoedontwikkeling en evenementen.
- Ervaring met gemeentelijke regelgeving en procedures.
- Kan omgaan met conflicten en belangentegenstellingen.

Centrummanagement kan niet zonder additionele financiele middelen

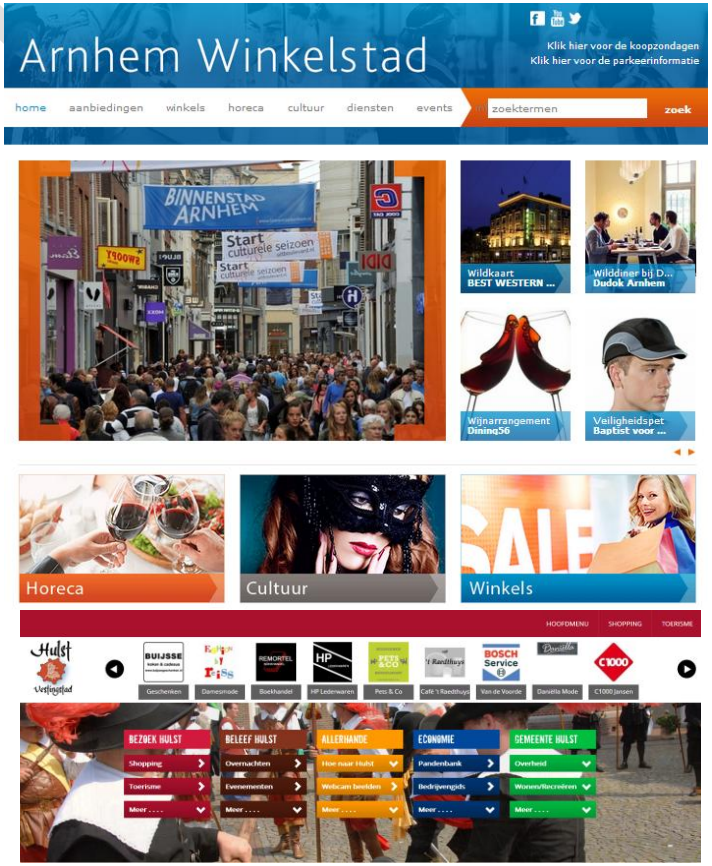
Het centrummanagement dat we beogen kan een manier zijn om de samenwerking tussen ondernemers, vastgoedeigenaren en de gemeente te versterken. Het kan leiden tot meer begrip en vertrouwen, gezamenlijk beleid, echte resultaten en nieuwe investeringen, zo tonen voorbeelden elders[5]. We adviseren u de mogelijkheden verder in kaart te brengen. Dit in samenhang met de mogelijkheden voor het instellen van een BIZ of een ondernemersfonds[6]. Zo kan de ondernemersbijdrage in de financiering collectief worden geregeld en wordt ervoor gezorgd dat 'free-riders' mee betalen in de gezamenlijke kosten. Zonder vitale financieringsbasis waarin alle partijen hun bijdrage leveren is het centrummanagement namelijk bij aanvang ten dode opgeschreven. We gaan uit van structurele bijdragen voor centrummanagement. Ook sponsoring en subsidies behoren tot de mogelijke financieringsbronnen voor centrummanagement.

[5] Onder meer in Oss, Sittard-Geleen, Oud-Beijerland, Weert, Helmond, Dordrecht en Leiden.
[6] Het ondernemersfonds wordt gevuld door een verplichte bijdrage bv. door extra heffing op de WOZ en OZB belasting.

Jaarlijkse bijdrage, BIZ of ondernemersfonds?
Centrummanagement kan op verschillende manieren gefinancierd worden. In feite komt het neer op een bijdrage die aan ondernemers gevraagd wordt op jaarbasis, het instellen van een BIZ en een ondernemersfonds. Vanwege het vrijwillige karakter van de jaarlijkse bijdrage, adviseren we om een BIZ of ondernemersfonds in te stellen. Dit biedt de meeste mogelijkheden op het tegengaan van free-riders en het bij elkaar krijgen van de benodigde financiele middelen. Een BIZ of ondernemersfonds kan in plaats van of bovenop andere belastingen of heffingen ge nd worden.

Waarop kan centrummanagement zich het beste richten in Teylingen?
In paragraaf 3.1 heeft u kunnen lezen dat per kern een plan of visie opgesteld dient te worden. Dit is ook het kader waarin centrummanagement te werk gaat om de versterking van de winkelgebieden tot stand te brengen. Interessante aspecten waar het centrummanagement zich met acties en projecten op kan richten zijn bijvoorbeeld:

- Branchering en leegstandsbestrijding in de diverse kernen. Denk aan het instellen van een 'Wasstraat' voor leegstaande panden; een team van deskundigen dat actief met de eigenaren (en eventuele potentiele eindgebruikers) van leegstaande winkelpanden in Teylingen de herinvullingsmogelijkheden in kaart brengt. Maar ook het ruimte bieden aan pop-up stores, tijdelijk ondernemerschap, tijdelijke horeca, et cetera. Hiervoor zijn flexibele bestemmingsplannen gewenst.
- Versterking van de marketing en promotie en het organiseren van evenementen. Denk o.a. aan de ontwikkeling van een website (zie ook Nieuwe Winkelen) en het verder professionaliseren en vernieuwen van de vele evenementen in Teylingen.
- Ruimtelijk inrichting, beheer, veiligheid, bereikbaarheid en parkeren. Bijvoorbeeld upgrading van de openbare ruimte via uniform meubilair, kunstobjecten, een half-jaarlijkse schouw door de winkelgebieden van de drie kernen. Maar ook investeringen in voorzieningen voor bijvoorbeeld ouderen, fietsoplaadpunten, et cetera. Veiligheid in de vorm van een Keurmerk Veilig Ondernemen is hierbinnen een belangrijk aspect dat zeker tot het takenpakket van de centrummanager behoort.



- Activiteiten rondom Het Nieuwe Winkelen. Hierbij kan gedacht worden aan het opzetten van een online winkelstraat, waar alle winkeliers in Teylingen bij aan zijn gesloten (daarbij kunnen aparte sites, of onderdelen binnen de website naar kern worden gemaakt natuurlijk). Enerzijds functioneert deze digitale winkelstraat dan als 'webshop' voor de ondernemers, anderzijds is het een reclameportaal en een manier om de (digitale) zichtbaarheid van de ondernemer naar de consument te vergroten. Op de website kan ook gecommuniceerd worden over evenementen(kalender), koopavonden, en over (belemmeringen in) de bereikbaarheid en parkeren.
- Communicatie, vastgoed en financiering. Denk hierbij aan het uitbrengen van een nieuwsbrief, het professionaliseren van overleg met ondernemers, regelmatige workshops of thema-avonden voor ondernemers rondom een relevant en interessant onderwerp (zoals gastheerschap en Het Nieuwe Winkelen). In het bijzonder moet u daarbij ook denken aan het instellen van een overlegplatform met vastgoedeigenaren en financiers van winkelpanden in Teylingen, waarmee u werkt aan een plan van aanpak om leegstand te bestrijden en winkeliers meer financiele zekerheid te bieden. Denk hierbij aan het verkennen van nieuwe financiele arrangementen (zoals ingroei-/maatwerkhuur) en kredietverlening.

3.4 Ga actief aan de slag met vastgoedeigenaren om leegstand te beperken en centra te versterken

Vastgoedeigenaren hebben een sleutelpositie in het oplossen van de leegstand, het versterken van de structuur en een opwaardering van de Teylingse winkelgebieden
Belangrijk uitgangspunt van de visie is het compacter maken van de drie centra en het upgraden van de aantrekkelijkheid ervan door leegstand te bestrijden en op te lossen, panden te onderhouden en op te knappen, et cetera. Hiervoor is het ook de bedoeling dat er per centrum een plan opgesteld wordt dat de koers bepaald voor de komende jaren. Via actieve samenwerking in de vorm van centrummanagement wordt een bijdrage geleverd aan de realisatie. In beide is belangrijke rol weggelegd voor de vastgoedeigenaren.

Tot enkele jaren geleden zaten vastgoedeigenaren in de positie dat panden toch wel werden verhuurd en dat de huurstroom 'veilig' was. Deze situatie is drastisch veranderd en de toekomst ziet er niet veel beter uit. Vastgoedeigenaren, ondernemers en gemeente Teylingen hebben elkaar nodig om naar de toekomst toe een vitale detailhandel(structuur) te borgen. Enkele voorbeelden die in het oog springen in Teylingen en waar nagedacht moet worden over transformatie, herontwikkeling, leegstandbestrijding of functiewijziging zijn de

ONTWERP

Koetsiersweg (transformatie naar woningbouw), vernieuwing Hortusplein (uitbreiding supermarkt en vernieuwing gebied), Digros-locatie (herontwikkeling en vernieuwing) en Herenstraat (vernieuwing en verbetering uitstraling).

Voorbeelden van acties samen met vastgoedeigenaren
Acties waaraan gedacht kan worden:

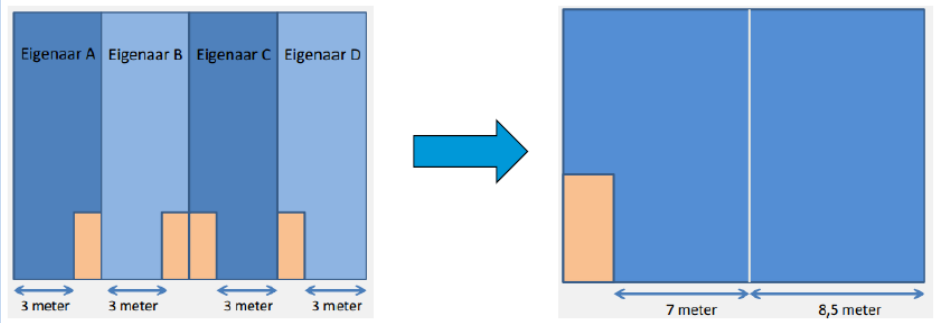
- Instellen van overlegplatform met vastgoedeigenaren en financiers, bijvoorbeeld door de oprichting van een vastgoedeigenarenoverleg (per kern of delen van kernen).
- Met dit overlegplatform ontwikkelen van een toekomstvisie op specifieke delen van uw centra en deelname in centrummanagement.
- Opstellen van een wervend document waarin feiten, cijfers en vestigingsvoordelen van enthousiaste gevestigde ondernemers staan. Hiermee actief de boer op gaan (door centrummanagement, maar ook individuele ondernemers, vastgoedeigenaren, gemeente) om winkelformules die nog ontbreken in de winkelstructuur van Teylingen aan te trekken.
- Organiseren van een 'leegstaande panden Safari': met vastgoedeigenaren, financiers, ondernemers en potentiele huurders een bezoek brengen aan de zeg 5 tot 10 belangrijkste leegstaande panden.
- In kaart brengen van de mogelijkheden voor andere vormen van huur, zoals ingroeihuur.
- In kaart brengen van de mogelijkheden voor een andere invulling/herbestemming van panden. Natuurlijk ligt dit voor sommige panden lastig en zullen eigenaren soms eerst hun verlies moeten nemen. Dit alles is ook in belangrijke mate afhankelijk van het toekomstperspectief van het gebied waarin het pand ligt en de financiering van het pand.
- Verkennen mogelijkheden tot opzet van een vastgoedfonds voor eigenaren van winkelpanden om zo stedelijke herverkaveling mogelijk te maken. Veel leegstand wordt – naast een onaantrekkelijke locatie – veroorzaakt doordat het pand incourant is. Denk aan te weinig winkelfront, te beperkte winkelruimte en gebrek aan uitstraling. Leegstand kan dan ook onder meer bestreden worden door dit aan te pakken. Probleem hierbij is dat veel eigendom in uw centra versnipperd is. Dit maakt het lastig om tot aanpak van leegstand en clustering te komen en panden weer courant te maken naar de wensen en eisen van de huidige en toekomstige winkeliers.

CONCEPT

Concreet voorbeeld: vastgoedfonds winkelpanden

Een vastgoedfonds voor eigenaren van winkelpanden is een interessant idee (onder meer in Rotterdam is hier ervaring mee opgedaan bij de aanpak van de Witte de Withstraat en de Noorderboulevard) om de vastgoedaanpak gestalte te geven. Het voorbeeld in Rotterdam behelst het volgende principe: Eigenaren brengen – tegen een nader te bepalen inbrengwaarde – hun panden in dit fonds in. In ruil hiervoor krijgen ze aandelen in dit fonds die de waarde van de ingebrachte panden vertegenwoordigen. Het fonds beschikt zo over meerdere panden en kan vervolgens aan het werk om via de vastgoedkant bij te dragen aan de gewenste detailhandelsstructuur. Idee is dat de eigenaren via het fonds een beter rendement halen dan wanneer zij individueel hun pand zouden exploiteren. Bovendien kan het aanleiding geven om panden te vernieuwen en meer op maat te maken voor (grotere) gebruikers of een andere bestemming (transformatie).

We raden u aan om de mogelijkheden voor zo'n fonds verder te verkennen en te bekijken in welke constructie en voor welke kernen dit vooral van meerwaarde kan zijn.



3.5 Voer een zeer terughoudend en op maat gesneden beleid voor overige vormen van detailhandel in Teylingen

Binnen de kernwinkelgebieden, zijn alle typen detailhandel toegestaan. Bestaande winkels buiten de kernwinkelgebieden kunnen hun bedrijfsvoering voortzetten. Hiervoor geldt dat een uitbreiding van de winkel in principe niet is toegestaan, tenzij dit al is afgesproken[7]. Nieuwvestiging van detailhandel buiten het kernwinkelgebied wordt uitgesloten. Tevens kan de bestemming op bestaande winkelpanden buiten de kernwinkelgebieden verruimd worden, zodat (leegstaande) winkelpanden bijvoorbeeld een woonfunctie krijgen, hier is maatwerk nodig waarbij gebruik wordt gemaakt van bijvoorbeeld een vrijstelling. Voor enkele branches en typen winkels is vestiging buiten de kernwinkelgebieden te rechtvaardigen (omdat ze qua aard en omvang niet passen binnen de kernwinkelgebieden). Het gaat dan om perifere (volumineuze) detailhandel, verkoop aan huis en afhaalpunten voor via het internet verkochte goederen. Deze vormen van detailhandel kunnen een aanvulling vormen op de detailhandelsstructuur van Teylingen, maar kunnen deze ook ondermijnen. Aangezien het uitgangspunt van deze visie is het behouden en compacter maken van de bestaande structuur, adviseren we uitermate terughoudend om te gaan met andere vormen van detailhandel.

Perifere en Grootschalige Detailhandelsvestigingen (PDV/GDV)
Het uitgangspunt ten aanzien van PDV/GDV is dat het brancheaanbod op locaties die plek bieden aan PDV/GDV complementair moet zijn aan dat in de kernwinkelgebieden van Teylingen. Dat wil zeggen dat op locaties voor PDV/GDV in Teylingen geen vestigingen mogen worden toegelaten uit branches die gewoonlijk in de centra van Sassenheim, Voorhout en/of Warmond zijn gevestigd. Ook in deze branches is sprake van afnemende bestedingen, onder meer door het toenemende aandeel bestedingen via internet. De huidige cijfers ten aanzien van bestedingen per inwoner en kooporientatie zullen naar verwachting in de nabije toekomst verder afnemen. Het is belangrijk om zorgvuldig te kijken of er daadwerkelijk marktruimte is voor dergelijke functies en uitbreiding van de activiteiten. Bovendien moeten nieuwe. Terughoudendheid is in relatie tot de geschetste krimp in de detailhandel gewenst.

[7] Sowieso hanteert de provincie een grens van maximaal 10% uitbreiding op het bestaande vloeroppervlak voor bestaande winkels buiten het kernwinkelgebied.

CONCEPT

Vier toetsingscriteria zijn van toepassing op PDV/GDV:

- Branchering: enkel branches in de sfeer van 'in en om het huis' (o.a. bouwmarkten, tuincentra, keukens, sanitair), vervoer en buitensport zijn toegestaan op plekken buiten de kernwinkelgebieden. Het gaat dus in feite om branches met volumineuze producten of om grootschalige vestigingen die niet passen binnen de bestaande winkelcentra (vanwege omvang of verkeersaantrekkende werking). Ontheffing is mogelijk voor echt grootschalige artikelen zoals zwembaden, jacuzzi's, buitenspeeltoestellen, piano's, etc. waarbij zeer strikte handhaving noodzakelijk is.
- Vigerend beleid: in de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland is opgenomen dat bij ontwikkelingen buiten de centra groter dan 2.000 m² bruto vloeroppervlak een distributieplanologisch onderzoek en toetsing (of er geen sprake is van ontwrichting van de detailhandelsstructuur) nodig is. Nieuwe initiatieven moeten niet kannibaliseren met de bestaande voorraad detailhandel in de kernen. De al genoemde Europese Dienstenrichtlijn speelt hierbij overigens een belangrijke rol.
- Regio: tevens is advies nodig van het Regionaal Economisch Overleg (REO) in Holland-Rijnland.
- Nevenactiviteiten: steeds vaker zien we dat branchevervaging optreedt bij winkels binnen en buiten de kernwinkelgebieden. Deze vervaging heeft als belangrijkste oorzaak het aanbieden van een totaalassortiment en inspelen op wensen van de consument. Echter, dit kan oneigenlijke concurrentie in de hand werken. Van belang is om een bovengrens van branchevreemde producten af te spreken en hierop te handhaven. Eventueel kan een commissie branches opgericht worden om dit te toetsen. De verordening ruimte van de provincie is hierin leidend. Deze schrijft voor dat maximaal 20% van de winkelvloer bij perifere detailhandel mag bestaan uit nevenactiviteiten gelieerd aan de hoofdactiviteit. Ook hier mag geen sprake zijn van ontwrichting.

Cruciaal is verder de handhaving van de gevoerde branchering van PDV/GDV vestigingen.

Plekken voor PDV/GDV in Teylingen

Op bedrijventerrein Jagtlust zijn op dit moment al diverse volumineuze detailhandelsactiviteiten gevestigd en ook in het economisch beleidsplan uit 2012 is deze locatie aangewezen voor verdere concentratie van dergelijke activiteiten. Bij voorkeur is deze locatie het concentratiepunt van dergelijke vormen van detailhandel, of er moeten zwaarwegende redenen zijn om hiervan af te wijken. Het bestaande gebied Koetsiersweg staat op de nominatie voor herontwikkeling naar woningbouw (plan PostPromenade). Aan de gemeente is het zaak om actief hierop te sturen zodat het aanbod aan

ONTWERP

winkels voor perifere, grootschalige of volumineuze detailhandel beperkt blijft tot een gebied. Op overige locaties – waar bestemmingsplannen de vestiging van deze branches nu toestaan – moet zoveel mogelijk gekeken worden of de detailhandelsbestemming verwijderd kan worden. Dit om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen. Op al ontwikkelde plekken kan met eigenaren in overleg gekeken worden naar alternatieven voor detailhandel, ook om wildgroei te voorkomen en rekening houdend met claims die hier al liggen. Creativiteit en maximaal faciliteren is voor dergelijke plekken gewenst. Sowieso moet zeer terughoudend omgegaan worden met het toestaan van nieuwe ontwikkelingen buiten de kernwinkelgebieden.

Verkoop aan huis

We vinden detailhandel aan huis ongewenst, omdat het concurreert met de reguliere centra in Teylingen. Het zorgt voor verdere versnippering van het winkelaanbod en veroorzaakt ongewenste verkeersbewegingen in de wijken. We adviseren kortom, om deze vorm van detailhandel te verbieden.[8]

Internetafhaalpunten/webwinkels[9]

Met het toenemen van de internetverkoop in de detailhandel ontstaan nieuwe winkelvormen. Voor een goede doorvertaling in bestemmingsplannen heeft de Kamer van Koophandel een brochure opgesteld, die we hier ook hanteren als uitgangspunt.

Waar het gaat om internetwinkels zonder fysieke bezoekmogelijkheid is de beleidsregel simpel. De hoofdfunctie van de nieuwe internetwinkel moet passen binnen het bestemmingsplan (functie, bestemming of bedrijfsmatig verkeer). Waar het gaat om internetwinkels met een fysieke bezoekmogelijkheid wordt de beleidsregel complexer. Het gaat om zogenaamde afhaalpunten (ook wel 'collection & delivery points' genoemd), waarbij internetwinkels consumenten de mogelijkheid bieden om producten af te halen. Het risico

[8] Overigens is een kapperszaak of schoonheidssalon in dat opzicht een dienstverlener en geen detailhandel. Conform de definitie van de Kamer van Koophandel.

[9] Een webwinkel is detailhandel als het pand een ruimtelijke uitstraling heeft. Kenmerkend voor de ruimtelijke uitstraling van detailhandel is dat de kopers hun producten ter plaatse bekijken en ophalen. Vaak houdt dit in dat een webwinkel detailhandel is als goederen ten verkoop aan particulieren worden aangeboden, de via deze webwinkels gedane bestellingen worden geaccepteerd, de betaling van deze goederen wordt gecontroleerd, de bestelde goederen worden verzameld, verpakt, verzendgereed gemaakt en ter verzending aangeboden. Het zal vooral van de feitelijke activiteiten op het perceel afhangen of sprake is van ruimtelijke uitstraling en aldus sprake is van detailhandel.

CONCEPT

bestaat dat deze afhaalpunten verkapte winkels worden en zo gaan concurreren met de gevestigde detailhandel in de drie centra van Sassenheim, Voorhout en Warmond. We adviseren internetwinkels met een fysieke bezoekmogelijkheid (niet zijnde afhaalpunt) te categoriseren met de hoofdfunctie detailhandel en dus alleen toe te staan op plekken met een detailhandelsbestemming (en afhankelijk van de omvang alleen in de kernwinkelgebieden). Indien er veel verkeer of omvang gewenst is kan het nodig zijn om te zoeken naar een alternatieve locatie buiten de centra.

Voor afhaalpunten adviseren we u het volgende beleid:

- Voor ondergeschikte afhaalpunten is de bestaande bestemming vaak voldoende of kan gewerkt worden met een afwijkingsbevoegdheid. Er gelden de volgende beoordelingscriteria:
  - de primaire bedrijfsactiviteit is opslag en distributie, aanvullende detailhandels-/verkoopactiviteiten zijn een ondergeschikte functie en de verkoopruimte bedraagt maximaal 10% van het bruto vloeroppervlak (bvo) met een maximum van 50 m² bvo[10];
  - het volledig assortiment is alleen te bezichtigen via internet op (post)catalogus;
  - levering van de producten mag niet leiden tot onveilige (verkeers)situaties.
- Voor zelfstandige afhaalpunten wordt geadviseerd om de bestemming 'afhaalpunt' op te nemen in het (nieuwe) bestemmingsplan, of het mogelijk maken van een afwijkingsbevoegdheid of vrijstelling. Vanwege de verkeersaantrekkende werking van dergelijke afhaalpunten is de locatiekeuze en bereikbaarheid een essentieel toetsingscriterium. We adviseren zeer terughoudend te zijn met het toestaan van afhaalpunten in Teylingen, maar ontwikkelingen in de markt niet te dwarsbomen[11].

De vestiging van een afhaalpunt in de centra kan overigens een aantrekkende en versterkende werking hebben op het centrum. Mensen moeten er immers hun pakketje ophalen en zijn dan in het centrum en kunnen dan ook vervolgbestedingen doen.

[10] Maximaal 10% van het bruto vloeroppervlak (bvo) met een maximum van 50 m² bvo wordt vaak door gemeenten gehanteerd.
[11] Denk bijvoorbeeld aan de opkomst van afhaalpunten van supermarkten (zoals bijvoorbeeld van AH en superdirect.com). Te starre bestemmingen blokkeren de vernieuwing en innovatie in de detailhandel.

ONTWERP

Detailhandel bij tankstations
Hoewel onbemande tankstations in opkomst zijn, vormen winkels bij bemande tankstations een steeds belangrijkere bron van inkomsten. Om te voorkomen dat deze teveel gaan concurreren met de reguliere detailhandel is het belangrijk om hier richtlijnen voor af te spreken in de visie. Daarbij adviseren we uit te gaan van een maximale winkel van 75 m² bvo bij een motorbrandstoffenverkooppunt. Het assortiment moet gericht zijn op automobilisten.

Productiegebonden detailhandel
Bij productiegebonden detailhandel gaat het om bedrijven met als hoofdactiviteit productie of assemblage of kweek. De verkoop van dat product in of vanuit de bedrijfslocatie vormt een ondergeschikte activiteit in het bedrijfsproces. Om te voorkomen dat productie verplaatst en een winkel of showroom overblijft is het nodig om in het bestemmingsplan regels op te nemen. Bijvoorbeeld:

- Showroom bij het bedrijf niet toestaan.
- Noodzaak van showroom, vergezellen met de volgende regels:
  - de showroom 20% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte bedragen, met maximum van 100 m² bvo;
  - productie of assemblage moet op dezelfde locatie hebben plaatsgevonden, en;
  - de uitstraling mag niet die van een winkel zijn.

Vliegende winkels
Onder vliegende winkels verstaan we een kortdurende detailhandelsverkoop tegen dumpprijzen vanuit locaties waar normaliter geen detailhandel plaatsvindt. Denk hierbij aan horecagelegenheden, maar bijvoorbeeld ook aan stock sales vanuit een distributiemagazijn van een kledingmerk. Dit soort vliegende winkels kunnen de bestaande detailhandel en detailhandelsstructuur van Teylingen sterk benadelen. Op langere termijn is dat ook in het nadeel van de consument, omdat de bestaande winkels onder druk komen te staan. Daarmee neemt het gevaar toe dat het winkelaanbod, en zo ook de keuzemogelijkheden voor de Teylingse consument, afnemen. We raden u dan ook aan om zeer terughoudend om te gaan met deze zogenaamde 'vliegende winkels' buiten de detailhandelsstructuur, zeker als het om de verkoop van nieuwe producten gaat. Wellicht is het mogelijk om bij dergelijke stock sales leegstaande winkelpanden in het

ONTWERP

centrum tijdelijk te verhuren om zo ook bezoekers in het centrum te krijgen (met kans op vervolgbestedingen).

Overigens bedoelen we hier niet een 'rommelmarkt' mee. Mits goed geregeld en gehandhaafd, vormt een dergelijke markt geen negatieve invloed. Natuurlijk kunt u ervoor kiezen om verder uitzonderingen te maken voor incidentele verkopen in samenhang met (toeristische) evenementen of bijzondere 'happenings', zoals het Bloemencorso, de Kaagweek, de Westlander Zeildagen, de Turf- en Strontrace, het Havenfestival en het Luchtkussenfestival.

Handhaving en beleid

In dit advies zijn diverse elementen beschreven die ervoor moeten zorgen dat de detailhandel in Teylingen ook in de toekomst goed kan functioneren. Gezien de ontwikkelingen in de detailhandel en de opkomst van (nieuwe) vormen van detailhandel buiten de kernwinkelgebieden is het noodzakelijk zeer terughoudend te zijn in het toestaan van allerlei vormen van detailhandel die de structuur kunnen bedreigen. Er zijn concrete uitgangspunten geformuleerd ten aanzien van deze andere vormen van detailhandel. Voor een deel komt het aan op handhaving van de in deze visie geformuleerde uitgangspunten en de vertaling van het advies in bestemmingsplannen. Ten aanzien van handhaving is het noodzakelijk om vergunningen regelmatig te controleren, waarbij vooral het (neven)assortiment aandachtspunt is. Dit geldt met name voor winkels buiten de kernwinkelgebieden. Immers we constateerden dat binnen de kernwinkelgebieden in principe alle vormen van detailhandel mogelijk (moeten) zijn. Ten aanzien van bestemmingsplannen en vergunningen is het zaak om zoveel mogelijk te sturen op het voorkomen van detailhandelsbestemmingen buiten de kernwinkelgebieden. Complicerende factor is dat de bestemmingsplannen in Teylingen net herzien zijn. Er zijn echter mogelijkheden om via gesprekken met eigenaren of via vrijstellingen (voor alternatieve bestemmingen) oplossingen te bieden en zo de potentie van perifere winkels terug te dringen. Dit geldt overigens ook voor winkels in aanloopstraten van kernwinkelgebieden. Door verruiming kan perspectief ontstaan voor nieuwe initiatieven bij eigenaren.

ONTWERP

4. UITVOERINGPLAN

In dit hoofdstuk leest u het uitvoeringsplan voor realisatie van dit advies over de detailhandel in Teylingen.

Het advies over de detailhandelsstructuur in hoofdstuk drie geeft aan wat wenselijk is voor een sterke detailhandelsstructuur in Teylingen naar de toekomst. Deze uitvoeringsstrategie geeft een aanzet om de ambities en het wensbeeld uit de visie te kunnen bereiken. Benoemde acties in het advies worden hier slechts beperkt herhaald, maar horen wel tot de kern van het uitvoeringsplan.

Voor de uitvoeringsstrategie staan vier acties centraal die in onze optiek cruciaal zijn om zo goed mogelijk de uitvoering van de voorgestelde detailhandelsstructuur en uitdagingen die op u af komen op te pakken:

1. verkennen mogelijkheden centrummanagement;
2. vastgoedeigenaren betrekken en organiseren;
3. opstellen visie per kern;
4. handhaving en beleid.

Actie 1: Verkennen mogelijkheden centrummanagement

Waarom?

De aantrekkingskracht van de detailhandel in Teylingen moet worden vergroot om de verwachte ontwikkelingen het hoofd te kunnen bieden. De acties die hiervoor nodig zijn, zullen echter niet vanzelf van de grond komen. Een gezamenlijke aanpak en investeringen zijn nodig van zowel ondernemers, vastgoedeigenaren, vastgoedmarktpartijen (ontwikkelaars/beleggers), financiers en de gemeente. Samenwerking en een gecoordineerde aanpak is dan van belang, anders gaat dit niet of niet voldoende van de grond komen. Centrummanagement kan hiervoor een oplossing bieden en vormt feitelijk de basis voor de noodzakelijke acties voor een gezonde detailhandel in Teylingen. Draagvlak, mogelijkheden, structuur en werkgebied (per kern of voor de hele gemeente met werkgroepen per kern) van het centrummanagement moeten dan ook op korte termijn worden verkend.

CONCEPT

Hoe?

- Aanstellen kwartiermaker die een voorinventarisatie houdt waarbij de wenselijkheid van centrummanagement bij diverse partijen verkend wordt.
- Informatieavond en draagvlakmeting centrummanagement, incluis BIZ/ondernemersfonds.
- Bij voldoende draagvlak:
    - opstellen businessplan centrummanagement met daarin aandacht voor: ambities en doelstellingen, meerjarenprogramma (waaronder acties onder 2 t/m 4), organisatiemodel en financiering;
    - opstellen profiel centrummanager;
    - werving, selectie en aanstellen manager.

Vervolgens uitvoering businessplan, waaronder acties onder 2 t/m 4 en genoemd in de visie onder 3.3, bijvoorbeeld:

- Branchering en leegstandsbestrijding in de diverse kernen.
- Versterking van de marketing en promotie en het organiseren van evenementen.
- Ruimtelijk inrichting, beheer, veiligheid, bereikbaarheid en parkeren.
- Activiteiten rondom Het Nieuwe Winkelen en online winkelen in Teylingen.
- Communicatie, vastgoed en financiering.

Wie?

- Ondernemers (TOV) initieert, gemeente faciliteert. Met name in verkennende fase.
- Centrummanagement is een aparte organisatie en geen politiek instrument. Ondernemers, eigenaren en gemeente bepalen samen de agenda en het werkterrein van het bestuur (van de organisatie).
- Centrummanager is onafhankelijke persoon die de uitvoering van centrummanagement op zich neemt.

Wanneer?

- Verkenning eerste helft 2014.
- Bij positieve uitslag eind 2014 oprichten organisatie en werving centrummanager.
- Eind 2014: aanstellen centrummanager en start uitvoering.

ONTWERP

Actie 2: Vastgoedeigenaren betrekken en organiseren

Waarom?

De pandeigenaren in het centrum van Teylingen zijn nog niet verenigd. Zij spelen echter een belangrijke rol bij het goed economisch functioneren van de winkelgebieden in Sassenheim, Teylingen en Warmond (behoud vastgoedwaarde van de panden, leegstandsbestrijding). Hun betrokkenheid en stem is dan ook van groot belang voor het centrummanagement. Om in het centrummanagement vertegenwoordigd te kunnen zijn als partner en om met een mond te kunnen spreken dienen de vastgoedeigenaren zich te verenigen in een vastgoedeigenarenoverleg. Dit project is dan ook gericht op het organiseren van pandeigenaren en deze – bij voorkeur – aan te laten sluiten als partner bij het centrummanagement.

Hoe?

- Opstellen bestand/overzicht vastgoedeigenaren in kernwinkelgebieden van Teylingen.
- Benaderen van vastgoedeigenaren voor overleg/bijeenkomst over visie en verkenning centrummanagement.
- Verkennen mogelijkheden overlegplatform met vastgoedeigenaren en/of de oprichting van een vastgoedeigenarenoverleg (per kern of delen van kernen), overtuigen van noodzaak en urgentie.
- Deelname in centrummanagement via afvaardiging vanuit vastgoedeigenarenoverleg.
- Verkennen mogelijkheden opzet vastgoedfonds voor herontwikkelen en uit de markt halen van panden voor detailhandel.

Met wie?

- Gemeente, samen met vastgoedeigenaren en ondernemers.

Wanneer?

- Eerste helft 2014.

ONTWERP

Actie 3: Opstellen ontwikkelvisie of –strategie per kern

Waarom?
In de visie is op hoofdlijnen de gewenste ontwikkelingsrichting per kern weergegeven. Het is nu noodzakelijk dat deze globale ontwikkelingsrichting/streefbeeld door ondernemers, samen met vastgoedeigenaren en gemeente per kern wordt uitgewerkt in een concrete visie en actieplan. Daarin kan ook op maat uitwerking worden gegeven aan bijvoorbeeld de koopzondag per kern. Het opstellen van de visies kan prima onder de vlag van het centrummanagement gebeuren in werkgroepen per kern.

Hoe?
- Na oprichting van centrummanagement: werkgroep instellen die verantwoordelijk is voor opstellen visie betreffende kern.
- Proces voor opstellen visie uitstippelen en faciliteren.
- In visie in ieder geval aandacht besteden aan:
    - Wat is sterk en wat zijn verbeterpunten ten aanzien van de locaties?
    - Wat zijn de bronpunten en publiekstrekkers?
    - Hoe beoordelen ondernemers het winkelgebied en wat zijn de toekomstplannen?
    - Wat is het kernwinkelgebied en wat zijn de aanloopstraten?
    - Wat is het gewenste brancheprofiel en welke doelgroepen (bestaande en nieuwe winkels) passen daarbij?
    - Hoe dragen openbare ruimte, veiligheid en voorzieningen bij aan een sterk centrum en een prettig verblijfsklimaat?
    - Welke routing, verkeersstructuur en parkeerbeleid past bij het centrum zodat een prettig verblijfsklimaat ontstaat en toch voldoende dichtbij de winkels gekomen kan worden?
    - Wat is de gewenste invulling voor koopzondag?
    - Hoe kunnen ondernemers (winkeliers, horeca, voorzieningen) de samenhang in het centrum vergroten?
    - Welke partijen zijn betrokken bij de totstandkoming van de visie en de uitvoering ervan?
    - Welke stappen moeten gevolgd worden en wat is de fasering?

ONTWERP

Met wie?

- Onder aansturing van het centrummanagement, met daarbij rol voor ondernemers, gemeente en (georganiseerde) vastgoedeigenaren.
- Bij voorkeur via specifieke werkgroepen per kern, waarin ook niet-partners, zoals banken, bewoners, recreatie, ambulante handel,politie of brandweer, zitting kunnen nemen en hun bijdrage kunnen leveren.

Wanneer?

- Na oprichting centrummanagement, dus vanaf eind 2014.

Actie 4: Handhaving en beleid

Waarom?

In dit advies zijn diverse elementen beschreven die ervoor moeten zorgen dat de detailhandel in Teylingen ook in de toekomst goed kan functioneren. Gezien de ontwikkelingen in de detailhandel en de opkomst van (nieuwe) vormen van detailhandel buiten de kernwinkelgebieden is het noodzakelijk zeer terughoudend te zijn in het toestaan van allerlei vormen van detailhandel die de structuur kunnen bedreigen. In het advies zijn concrete uitgangspunten geformuleerd ten aanzien van deze andere vormen van detailhandel. Voor een deel komt het aan op handhaving van de in deze visie geformuleerde uitgangspunten en de vertaling van het advies in bestemmingsplannen. Ten aanzien van handhaving is het noodzakelijk om vergunningen regelmatig te controleren, waarbij vooral het (neven)assortiment aandachtspunt is. Dit geldt met name voor winkels buiten de kernwinkelgebieden. Immers we constateerden dat binnen de kernwinkelgebieden in principe alle vormen van detailhandel mogelijk (moeten) zijn. Ten aanzien van bestemmingsplannen en vergunningen is het zaak om zoveel mogelijk te sturen op het voorkomen van detailhandelsbestemmingen buiten de kernwinkelgebieden. Complicerende factor is dat de bestemmingsplannen in Teylingen net herzien zijn. Er zijn echter mogelijkheden om via gesprekken met eigenaren of via vrijstellingen (voor alternatieve bestemmingen) oplossingen te bieden en zo de potentie van perifere winkels terug te dringen. Dit geldt overigens ook voor winkels in aanloopstraten van kernwinkelgebieden. Door verruiming kan perspectief ontstaan voor nieuwe initiatieven bij eigenaren.

ONTWERP

Hoe?

- Vigerende bestemmingsplannen buiten de kernwinkelgebieden doorlichten op detailhandelsbestemming: in overleg met eigenaren zoeken naar een oplossing om bestemming winkel te laten vervallen[12].
- Analyse van alternatieve aanwendbaarheid voor winkelgebieden buiten de kernwinkelgebieden en die geen toekomstperspectief meer hebben voor detailhandel.
- Integratie van herontwikkellocaties in Teylingen in visie op detailhandel, zoveel mogelijk bevorderen en versnellen van ontwikkelingen.
- Dit alles in overleg met daar gevestigde ondernemers en eigenaren van vastgoed.
- Faciliteren van verplaatsingen naar te versterken winkelgebieden.
- Waar mogelijk achterblijvend winkelvastgoed uit de markt halen.
- Bewaken branchering winkelgebieden in de drie kernen.
- Monitoring/communicatie.

Met wie?

- Gemeente in de lead en waar mogelijk via het centrummanagement en individuele ondernemers en eigenaren.

Wanneer?

- Doorlopend, vanaf 2014.

[12] Zeker voor plannen die nog niet tot ontwikkeling zijn gekomen is het mogelijk om de bestemming te schrappen zonder planschade. Hiervoor is wel een visie nodig (bijvoorbeeld deze visie als basis) en een uitspraak dat de bestemming detailhandel per een afgesproken datum komt te vervallen indien nog niet in realisatie genomen. Voor gronden die eigendom zijn van de gemeente is dit goed te hanteren. Voor bestemmingen die al gerealiseerd zijn (bijvoorbeeld een bedrijfspand dat nu niet als winkel fungeert) is het nodig in overleg met eigenaren te zoeken naar een oplossing.

ONTWERP

Burgerpeiling winkelen in Teylingen

Uitkomsten

Tussen 20 december 2013 en 9 januari 2014 is er een onderzoek over 'Winkelen in Teylingen' uitgezet in de gemeente Teylingen. Dit onderzoek richtte zich op drie punten uit de visie:

1. De zondagsopening;
2. Het gebruik en de aantrekkelijkheid van eigen winkelcentra;
3. Het centraliseren van de detailhandel in de kernwinkelgebieden.

De gemeente heeft hier natuurlijk een visie op, maar het is het minstens zo belangrijk om de visie van de inwoners te weten.

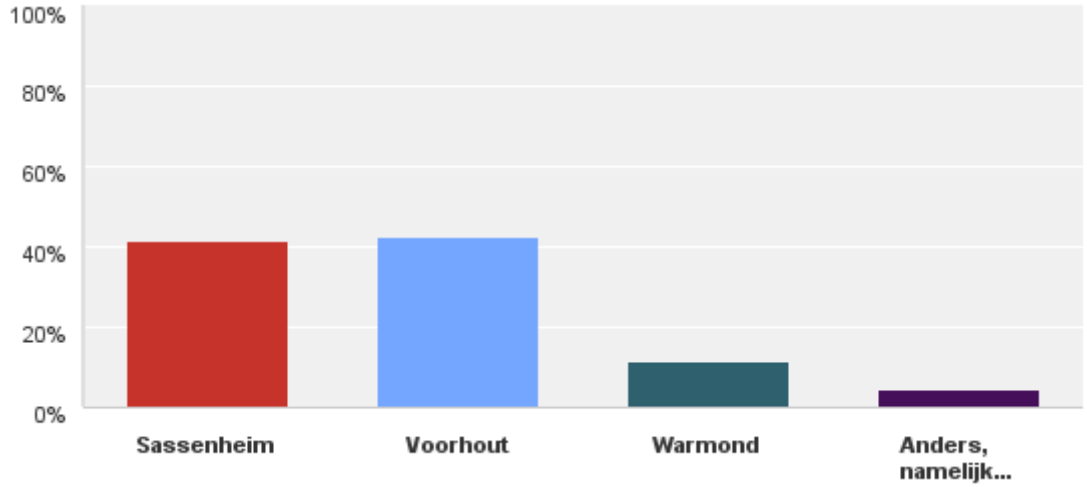
Het onderzoek is uitgezet in de vorm van een enquête. De enquête is beschikbaar gesteld op de website van de gemeente Teylingen en schriftelijk verspreid in zes winkels in Voorhout (drie), Sassenheim (twee) en Warmond (één).

Dit rapport weergeeft de uitkomsten van deze enquête.

Respondenten

Totaal: 300 respondenten

Woonplaats:



Sassenheim	41,3%	124
Voorhout	42,3%	127
Warmond	11,7%	35
Anders	4,7%	14

Anders, namelijk:

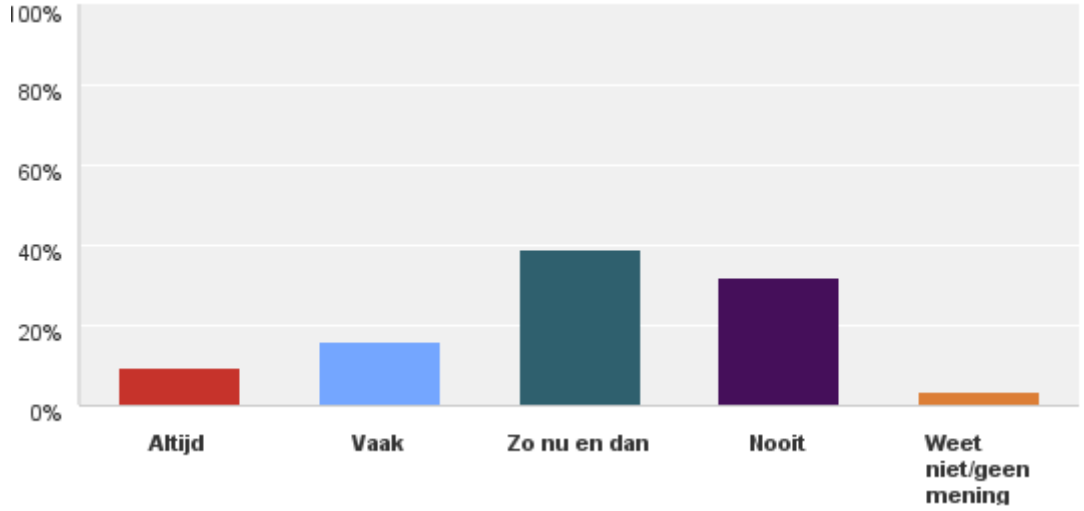
Noordwijk	5	Nieuw-Vennep	1
Lisse	2	Noordwijkerhout	1
Hillegom	1	Oegstgeest	1
Kaag en Braasem	1	Rijnsburg	1
Leiden	1		

Zondagsopenstelling

1. Als de winkels in uw dorp op zondag op zijn, zult u er dan winkelen/boodschappen doen?

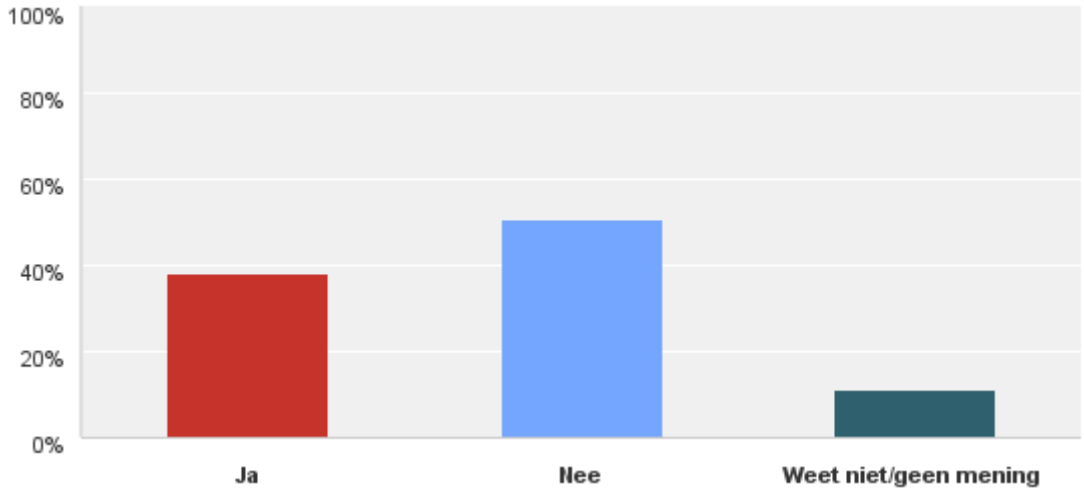
Altijd	9,7%	29
Vaak	16%	48
Zo nu en dan	**39%**	**117**
Nooit	**32%**	**96**
Weet niet	3,3%	10

Duidelijk is te zien dat het mereldeel of *zo nu en dan* zal gaan, of helemaal *nooit*.



2. Zult u op een koopzondag vaker gaan winkelen/boodschappen doen als er extra activiteiten zijn? (Zoals een Kerstmarkt, braderie, optocht of markt.)

Ja	38%	114
Nee	**59,7%**	**152**
Weet niet	11,3%	34

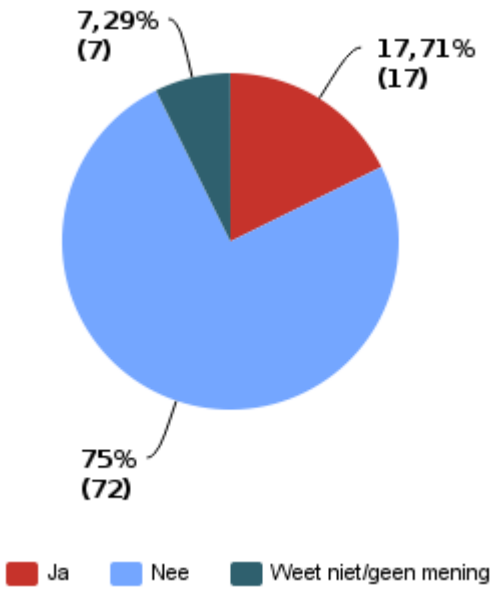


Het merendeel van de respondenten geeft aan alsnog niet te gaan winkelen/ boodschappen te doen op zondag als er extra activiteiten zijn.

Reacties:

- Ik zou alleen op zondag winkelen/boodschappen doen als het echt nodig is.
- Ik ben erg op de koopzondag tegen.
- Als het één keer in de maand is misschien.

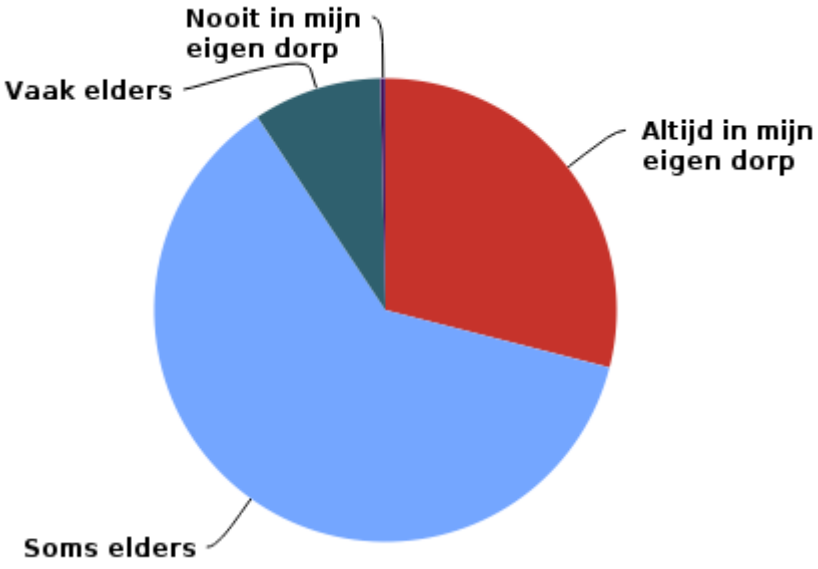
In onderstaande diagram is te zien dat van de 96 respondenten die bij vraag 1 (Winkelen op zondag?) het antwoord **nooit** hebben ingevuld, 75% ook **geen** boodschappen doet als er extra activiteiten zijn.



Waar winkelt u?

3. Waar gaat u winkelen/doet u uw boodschappen?
Het merendeel van de respondenten gaat soms elders winkelen/boodschappen doen.

Altijd in mijn eigen dorp	29%	87
Soms elders	**61,7%**	**185**
Vaak elders	9%	27
Nooit in mijn eigen dorp	0,3%	1



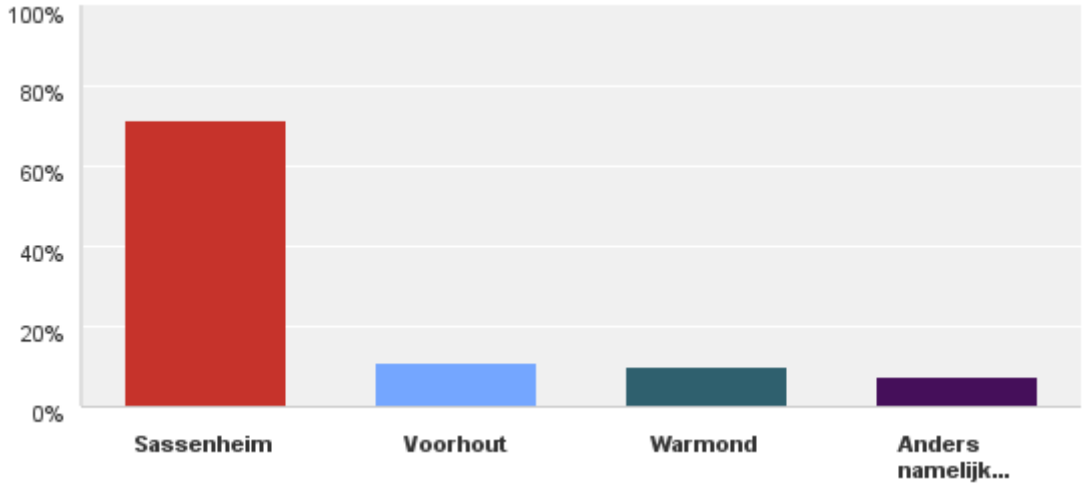
4. Als u elders in Teylingen gaat winkelen/boodschappen doen, is dat vooral in...

Sassenheim	71,6%	156
Voorhout	11%	24
Warmond	10,1%	22
Anders	7,3%	16

Anders, namelijk:

- Als ik elders winkel, dan is dat niet in Teylingen 7 x
- Noordwijk 3 x
- Lisse 2 x
- Oegstgeest 2 x
- Rijnsburg
- Hazerswoude-Dorp
- Sassenheim en Voorhout
- Sassenheim, want dat heeft een ander aanbod, en Warmond vanwege de AH die op zondag open is
- Noordwijkerhout vanwege de Lidl
- Noordwijkerhout of Leiden

NB: sommige respondenten hebben in hun reactie meerdere dorpen genoemd.



Waarschijnlijk is deze vraag door correspondenten anders geïnterpreteerd.
Dit is ten eerste te zien aan de reacties bij vraagoptie 'anders' (zie boven); respondenten geven aan buiten Teylingen te winkelen.
Ten tweede doordat het opvalt dat Sassenheim erg hoog scoort, dit is op de volgende manier te verklaren:

124 respondenten wonen in Sassenheim

50 zeggen altijd in eigen dorp te winkelen — **74** zeggen elders te winkelen

77 respondenten beantwoorden: waar winkelt u elders?

↓

Waarvan **29 respondenten zeggen: Sassenheim** (→ eigen dorp).

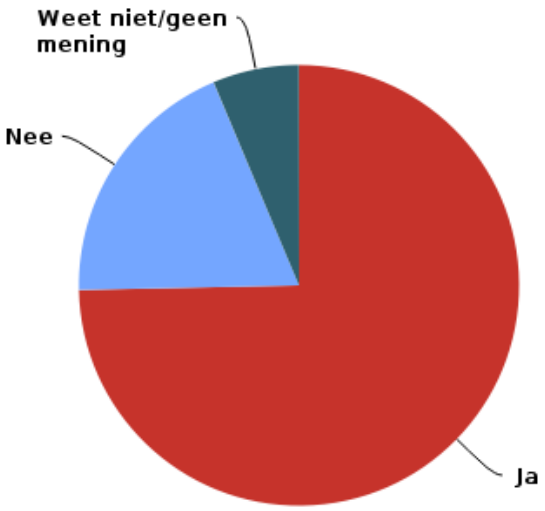
Hierdoor is deze vraag niet representatief, maar bevestigd het wel dat Sassenheim een belangrijk winkelcentrum in de gemeente Teylingen.

5. Maakt u gebruik van winkels buiten het centrale winkelgebied in uw dorp?
Het mereldeel van de respondenten maakt zo nu en dan gebruik van de winkels buiten het centrale winkelgebied.

Vaak	13,7%	41
Zo nu en dan	**66,7%**	**200**
Nooit	18%	54
Weet niet	1,6%	6

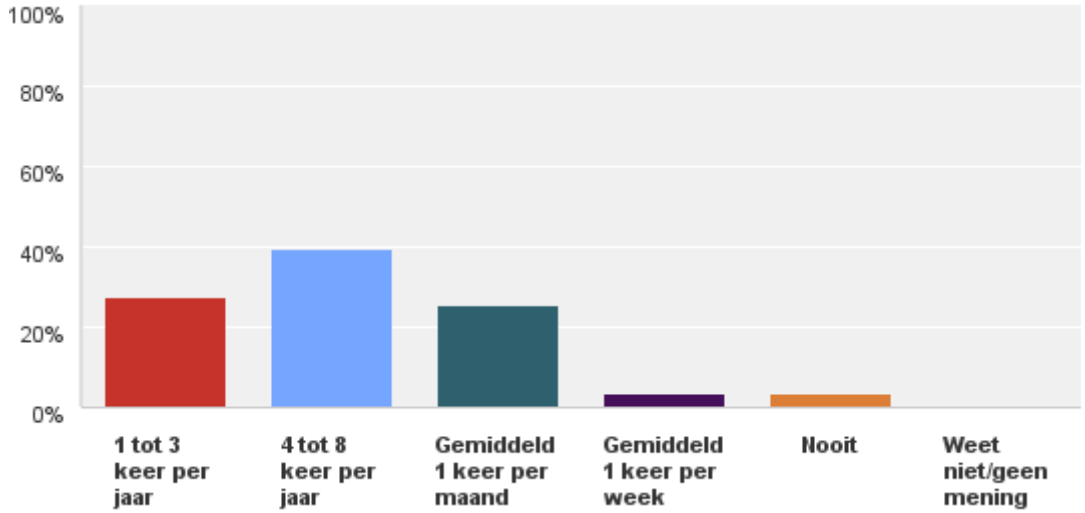
6. Stelt u het op prijs als winkels vooral in het centrum van uw dorp gevestigd gaan worden en steeds minder elders?
Het merendeel van de respondenten stelt het op prijs als winkels steeds meer in het centrum gevestigd worden.

Ja	**74,7%**	**224**
Nee	19%	57
Weet niet	6,3%	19



7. Hoe vaak gaat u naar grootschalige detailhandels? (Zoals bouwmarkten, tuincentra, autodealers of grote keukenzaken.)
De meeste respondenten (ruim 40%) gaan 4 tot 8 keer per jaar naar grootschalige detailhandels.

1 - 3 keer per jaar	27,7%	83
4 - 8 keer per jaar	**39,7%**	**119**
1 keer per maand	25,3%	76
1 keer per week	3,7%	11
Nooit	3,3%	10
Weet niet	0,3%	1



8. Stel dat u voor grootschalige detailhandels niet in Teylingen terecht kunt, maar naar buurgemeenten moet. Heeft u daar bezwaar tegen?

Ja	28,3%	85
Nee	**65%**	**195**
Weet niet/geen mening	6,7%	20

Het mereldeel van de respondenten vindt het niet erg om voor grootschalige detailhandels naar buurgemeenten te gaan. Dit zijn de respondenten die *1 tot drie keer*, *4 tot 8 keer* of *1 keer per maand* een detailhandel bezoeken.

Respondenten die *wekelijks* grootschalige detailhandels bezoeken hebben er meer bezwaar tegen als zij hiervoor naar buurgemeenten moeten.

Opmerkingen

- Naar aanleiding van vraag 8: het is wel praktisch als je bouwmarkten enz. in je eigen dorp hebt, zeker als je erheen kunt fietsen.
- Naar aanleiding van vraag 8: ik heb daar bezwaar tegen in verband met de werkgelegenheid.
- In Voorhout is het lastig fietsen. Auto's nemen zoveel ruimte in beslag dat je als fietsen wordt gedwongen op de stoep te rijden! Gevaarlijk voor fietsers en voetgangers en dus ook voor winkelend publiek.
- We missen een goede slager in Warmond!
- Vooral in Warmond moeten meer winkels komen.
- Mensen moeten in heel hun dorp wat kunnen kopen. Zondags open: 1 x in de maand voor de liefhebber die zich verveeld.
  Geef de winkelier ook nog een gezinsleven en richt u niet zo op grote winkelketens waar alleen geld belangrijk is. Familiebedrijven en aparte winkels maken een dorp aantrekkelijk!

Detailhandelsvisie Teylingen

Opbouw avond

- Introductie
  - belangrijkste conclusies laten zien
  - belangrijkste actiepunten laten zien

- Uitwerken
  - belangrijkste conclusies en actiepunten uitwerken
  - per conclusie/actiepunt mening peilen
  - samenvatting actiepunt

Conclusies 1

- Teylingen heeft relatief beperkt winkelaanbod.
- Komt omdat er veel alternatieven dichtbij zijn (Leiden, Haarlem, Hoofddorp, Den Haag, Amsterdam).
- Ten opzichte van omliggende gemeenten doen we het goed.

MAAR….

Conclusies 2

- Niets doen leidt tot verslechtering.
- Houdt rekening met krimp in fysieke winkeloppervlakte tot 30%.
- Drie heldere keuzes zijn nodig:
  1. Nieuwe ontwikkelingen moeten waarde toevoegen; uitgangspunt is krimp in plaats van groei, maar met ruimte voor vernieuwing.
  2. Clustering winkels nodig; onderscheid maken in kernwinkelgebied en aanloopstraat; nieuwe ontwikkeling in kernwinkelgebied. Er is onderscheid tussen detailhandel en horeca/dienstverlening/ambachten.
  3. Winkelgebieden in Teylingen moeten elkaar gaan versterken, het reeds ontstane onderscheid in functie verder versterken: Sassenheim compleet winkelaanbod; Voorhout dagelijkse en basis niet dagelijks; Warmond dagelijks en op toerisme.

Aktiepunten

- Verkennen mogelijkheden tot oprichting en financiering centrummanagement als trekker van de ontwikkelingen.
- Verenigen eigenaren in een klankbordgroep per kern en zo structureel overleg met deze groep opzetten over de te maken keuzes.
- Ontwikkelplan per kern uitwerken met aandacht voor:
  - openbare ruimte en inrichting
  - verkeerscirculatie en parkeren
  - veiligheid
  - promotie en evenementen
  - online winkelen
  - aanpak leegstand
  - draagvlak koopzondagen
- Uitwerken en handhaven.

Koopzondag

- Verzet tegen koopzondag elke week tegen heug en meug opgeven.
- Reden: is niet tegen te houden zie ontwikkelingen om ons heen en wensen gemeente.
- In onderling overleg vorm geven op een Teylingse manier door gezamenlijke afspraken op welke zondagen de winkels open zijn en dat dan ook actief promoten (zo’n vijf per jaar; per centrum afspreken).

Conclusies uitgewerkt

- Niets doen leidt tot verslechtering.
- Houdt rekening met krimp.
- Immers andere plaatsen zitten ook niet stil.
- De groei van de internetwinkels is nog lang niet voltooid; de fysieke winkels en de gemeente dienen hun beleid hierop verder aan te passen.

- Onderschrijven we deze conclusies???

Heldere keuzes 1

- Nieuwe ontwikkelingen moeten waarde toevoegen; uitgangspunt is krimp in plaats van groei, maar met ruimte voor vernieuwing.

- Betekent: met pandeigenaren gaan kijken welke winkels toegevoegde waarde hebben voor de centra en die actief gaan benaderen om hier te gaan vestigen; verzinnen hoe je dat soort winkels naar ons centrum kan lokken.

- Betekent: met gemeente afspraken maken om kleinschalige detailhandel in de buitengebieden, ook als onderdeel van grootschalige detailhandel te ontmoedigen (denk aan Intratuin).

- Onderschrijven we deze conclusie ???

Heldere keuzes 2

- Clustering winkels nodig; onderscheid maken in kernwinkelgebied en aanloopstraat; nieuwe ontwikkeling in kernwinkelgebied.

- Ook deze discussie voeren samen met pandeigenaren en ook gemeente; er is in de voorbereidingsgroep wel over gesproken maar er zijn geen keuzes gemaakt; moet in het vervolg wel.

- Onderschrijven we deze conclusie ???

Heldere keuzes 3

- Winkelgebieden in Teylingen moeten elkaar gaan versterken, het reeds ontstane onderscheid in functie verder versterken.
  - Sassenheim alle drie de functies: boodschappen doen, winkelen en recreëren, doelgerichte aankopen.
  - Voorhout: boodschappen doen (dagelijks en niet dagelijks - basis).
  - Warmond: basis en toerisme.

- Betekent met de verschillende kernen om tafel zitten en de onderscheiden functies nogmaals onder de loep nemen en daar afspraken over maken.

- Onderschrijven we deze conclusie ???

Aktieplannen 1

- Verkennen mogelijkheden tot oprichting en financiering van onafhankelijk centrummanagement als trekker van de ontwikkelingen.

- Dit betekent:
  - voordragen van een kwartiermaker die het onderzoek gaat doen.
  - kwartiermaker onderzoekt of er draagvlak is en welke vorm van financiering daarbij past.
  - vaststellen in welke organisatorische vorm het centrummanagement gegoten wordt.
  - conclusies omzetten in beleid en uitvoering.

- Onderschrijven we dit actiepunt???

Aktieplannen 2

- Het verenigen van de pandeigenaren in een klankbordgroep per kern en zo structureel overleg met deze groep opzetten over de te maken keuzes.

- Dit betekent in samenwerking met ondernemers, vastgoedeigenaren en gemeente:
  - opstellen bestand vastgoedeigenaren per kern
  - benaderen voor overleg over visie en verkenning centrummanagement
  - het verkennen van de mogelijkheden voor het oprichten van een overlegplatform per kern
  - deelname in centrummanagement
  - verkennen mogelijkheden vastgoedfonds voor uit de markt halen van panden voor de detailhandel

- Onderschrijven we dit actiepunt???

Aktieplannen 3

- Per kern uitwerking maken in samenwerking centrummanagement.
- Daarin aandacht voor
  - verbeterpunten ten aanzien van locaties
  - internettoepassingen/het nieuwe winkelen
  - beoordeling winkeliers en toekomstplannen
  - vaststellen kerngebied en aanloopstraten
  - beleid ten aanzien van ambulante handel
  - gewenst brancheprofiel en welke winkels passen daarbij
  - openbare ruimte, veiligheid en voorzieningen ter verbetering winkelklimaat
  - verkeerscirculatie en parkeren
  - invulling koopzondag
  - hoe samenhang centrum vergroten (door winkeliers, horeca & voorzieningen)
- Onderschrijven we dit actiepunt??

Actieplannen 4

- Uitwerken en handhaven
  - beleid omzetten in aanpassing bestemmingsplannen
  - vergunningen controleren
  - sturen op voorkomen nieuwe detailhandel buiten kernwinkelgebied
  - faciliteren verplaatsingen naar kernwinkelgebied
  - etc.

- Onderschrijven we dit actiepunt??

Koopzondag

- Vrijgeven tegen heug en meug.
- Op Teylingse manier gaan uitvoeren door:
  - per jaar een aantal gemeenschappelijke koopzondagen per kern vast te stellen (nu ongeveer 5 per jaar in Sassenheim)
  - dit te promoteren
  - acties organiseren om de beleving van de koopzondag te vergroten

Vervolg

- Donderdag 16 januari is er een inspraakmogelijkheid bij de commissie van de gemeenteraad.
- Belangrijkste conclusies van vanavond worden daar gepresenteerd.
- Na commissie moet gemeenteraad de visie vaststellen.
- Daarna kunnen we aan de slag met de kwartiermaker.

Einde

BURGERPEILING
DETAILHANDELSVISIE



RESULTATEN VAN DE ENQUETE ONDER WINKELEND PUBLIEK
EN EEN FOCUSGROEPGESPREK
OVER DE DETAILHANDEL IN DE GEMEENTE TEYLINGEN

JANUARI 2014

Burgerpeiling Detailhandelsvisie

De opgave

Er ligt een aanzienlijke opgave voor Teylingen om de winkelstructuur in de gemeente te versterken en te moderniseren. Dat is hard nodig door trends en ontwikkelingen in consumentengedrag, de omgeving en in de detailhandel.
De gemeente wil daaraan een belangrijke bijdrage leveren door het opstellen van een *detailhandelsvisie*. Zij doet dat in intensieve samenspraak met de ondernemers en middenstanders van Teylingen en raadpleging van de bevolking d.m.v. een burgerpeiling. Die is vormgegeven door een *enquête* onder het winkelend publiek waaraan 300 mensen hebben meegewerkt, én door het voeren van een gesprek met een zg. *focusgroep:* een kleine groep ad random uitgenodigde inwoners - 7 deelnemers afkomstig uit Sassenheim c.q. Voorhout - die het winkelgebeuren en de detailhandel in Teylingen vanuit hun eigen beleving kennen en ervaren. Op die manier is er zowel kwantitatief als kwalitatief onderzoek gedaan.
Dit rapport bevat de resultaten van de burgerpeiling en het focusgroepgesprek.

De burgerpeiling

Een enquête met 9 kernvragen is uitgezet onder het winkelend publiek in Teylingen. Dat gebeurde vanaf 20 december tot 9 januari jl. De enquêteformulieren konden bij middenstanders en supermarkten worden gedeponeerd in gemeentelijke stembussen. Er zijn 300 ingevulde formulieren ingeleverd. Daarmee is er sprake van significante resultaatgegevens.
De complete uitslag is als bijlage bij dit rapport gevoegd. Hieronder volgt een samenvatting van de resultaten bij de verschillende vragen.

1. **Waar woont u?**
   Het aantal respondenten uit Sassenheim of Voorhout was ongeveer gelijk: 41,33% en 42,33%. De Warmonders waren met 11,67% vertegenwoordigd. Per saldo een goede afspiegeling van de inwonertallen. 4,67% van de respondenten kwam van buiten Teylingen.

2. **Als de winkels in uw dorp op zondag open zijn, zult u er dan gaan winkelen/boodschappen doen?**
   Een meerderheid (bijna 40%) geeft aan *zo nu en dan* te zullen gaan winkelen of boodschappen te doen. 16% antwoordt met *'vaak'* en bijna 10% met *'altijd'*. Anders gezegd: door ca. 66% van de respondenten wordt in wisselende gradaties aangegeven dat ze van een zondagsopenstelling gebruik zullen maken. Daar staat tegenover dat bijna een derde (32%) van de respondenten aangeeft op koopzondagen *nooit* boodschappen te zullen doen.

3. **Zult u op een koopzondag vaker gaan winkelen/boodschappen doen als er extra activiteiten zijn (zoals intocht Sinterklaas, Kerstmarkt, braderie, vakantiemarkt enz.)?**
   De helft van de respondenten (50,67%) geeft aan *niet* vaker te gaan winkelen als er extra activiteiten worden georganiseerd. Ruim een derde (38%) geeft aan dat *wél* te zullen doen. Een kleine groep (11,33%) weet het niet.

4. **Waar gaat u winkelen/doet u uw boodschappen?**
   Bijna 30% van de respondenten winkelt *altijd in het eigen dorp*. Een ruime meerderheid (61,67%) *soms elders*, en bijna 10% *vaak elders*.

5. **Als u elders in Teylingen gaat winkelen/boodschappen doen, is dat vooral in…?**
   De overgrote meerderheid van de respondenten (71,36%) gaat in dat geval in Sassenheim winkelen/boodschappen doen. Voorhout en Warmond scoren met 11,01% en 10,09% beduidend minder.

6. **Maakt u gebruik van winkels buiten het centrale winkelgebied in uw dorp?**
   En meerderheid van de respondenten (66,67%) maakt *zo nu en dan* gebruik van winkels buiten het centrale winkelgebied van hun dorp. 13,67% doet dat *vaak.* Bijna een op de 5 respondenten (18%) doet dat *nooit.*

7. **Stelt u het op prijs als winkels vooral in het centrum van uw dorp gevestigd gaan worden en steeds minder elders?**
   Een ruime meerderheid van de respondenten (74,67 beantwoordt deze vraag met *'Ja'*. Bijna een op de 5 respondenten (19%) zegt: *'Nee'.* 6,33% weet het niet of heeft geen mening.

8. **Hoe vaak gaat u naar grootschalige detailhandel zoals bouwmarkten, tuincentra, autodealers, grote keukenzaken enz. ?**
   Er is onder de respondenten een grote variëteit in frequentie van bezoek.
   Men scoort als volgt:
   - 1 tot 3 keer per jaar 27,67%
   - 4 tot8 keer per jaar 39,67%
   - Gemiddeld één keer per maand 25,33%
   - Gemiddeld één keer per week 3,67%
   - Nooit 3,33%
   - Weet niet/geen mening 0,33%

9. **Stel dat u voor bouwmarkten, tuincentra, autodealers, grote keukenzaken enz. niet in Teylingen terecht kunt, maar naar buurgemeenten moet. Hebt u daar bezwaar tegen?**
   Een meerderheid van de respondenten (65%) heeft er *geen bezwaar* tegen om voor bouwmarkten enz. naar buurgemeenten te moeten gaan. Bijna 30% (28,33%) heeft dat *wel*. 6,67% weet het niet of heeft geen mening.

De focusgroep

Op 13 januari jl. vond de bijeenkomst met de focusgroep plaats. De deelnemers waren geen familie of collega's van elkaar, noch kenden zij elkaar anderszins goed. Dat is een voorwaarde om in een focusgroep een rijke schakering van inzichten en meningen te verkrijgen.
Het doel was: inzicht erin krijgen hoe de deelnemers in hun rol van consument de detailhandel in Teylingen beleven en welke wensen en voorkeuren zij hebben t.a.v. een versterking en modernisering.
De resultaten zijn niet representatief in kwantitatieve zin, maar geven een verdere verdieping aan de uitslag van de enquête.
Het focusgroepgesprek werd geleid door zelfstandig communicatieadviseur Ton Kock en geobserveerd door Fred Wulp, adviseur economie, toerisme en recreatie van de Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling van de gemeente Teylingen

De resultaten van het focusgroepgesprek

De volgende vragen kwamen aan bod.

1. **Hoe *beleeft* u – kernachtig geformuleerd - het centrum van Sassenheim, Voorhout en Warmond?**
   De deelnemers waren het geheel met elkaar eens:
   - In Voorhout doe je boodschappen.
   - In Sassenheim ga je winkelen.
   - In Warmond ga je niet winkelen of boodschappen doen, maar zoek je recreatieve en culturele ontspanning.

   Men kleurde die kernuitspraak verder in met de volgende aanvullingen:
   - ***Voorhout***: de herinrichting heeft het centrum wel mooier gemaakt maar geeft verkeerstechnisch niet een veiliger gevoel. In tegendeel: men voelt zich als verkeersdeelnemer onveilig. Dat gaat ten koste van de aantrekkelijkheid van het centrum. Daar ligt een opgave tot verbetering. (suggestie: bijv. invoeren van eenrichtingsverkeer met gebruikmaking van Beukenrode)
   - ***Sassenheim***: door de inrichting van het centrum kun je lekker vrij wandelen en je onbezorgd voortbewegen. De deelnemers ervaren het als sfeervol en goed beloopbaar vanuit de centrale parkeerplekken. Park Rusthoff wordt beleefd als een positief en aantrekkelijk onderdeel van het centrum. Door de indeling is het centrum wel 'opgeknipt in stukjes', wordt het dus niet als één geheel ervaren. Het winkelgebied is daardoor niet overal in gelijke mate aantrekkelijk. De situatie voor de Hema wordt verkeerstechnisch en qua inrichting als onveilig ervaren.
   - ***Warmond***: je doet er nog wel eens zondagsboodschappen. Met name als je het centrum bezoekt i.v.m. de vele activiteiten op het gebied van cultuur en recreatie.

2. **Beschrijf eens de *ideale toekomst* waarin Teylingen op winkelgebied alles uitstekend voor elkaar heeft.**
   De ideale toekomst zou er volgens de deelnemers als volgt uit zien:

   - Er is één herkenbaar winkelgebied voor heel Teylingen, voor de rest 'zijn er boodschappenlocaties. Dat centrale winkelgebied ligt heel herkenbaar in het centrum van Sassenheim.
   - Het centrale winkelgebied heeft voor elk wat wils. Er is een grote diversiteit voor alle doelgroepen. Voor kinderen valt er het nodige te beleven. Er zijn niet alleen ketenwinkels, maar ook unieke winkels, winkels die bijzondere kwaliteit leveren. Er zijn meer terrasjes, grand cafés, lunchrooms e.d. Al met al is er meer sfeer waardoor het winkelen ook een uitje wordt: shoppen in het centrale winkelgebied van Teylingen is fun.
   - De sfeer wordt versterkt doordat het centrale winkelgebied verkeersluw is. Er is een slimme oplossing bedacht voor het dilemma tussen 'parkeren zo dicht mogelijk in het centrum is belangrijk' en 'veel blik in zicht is niet sfeervol'.
   - Met regelmaat worden bijzondere activiteiten georganiseerd. Het winkelend publiek neemt het dan graag voor lief dat je niet in het centrum kunt parkeren en iets verder moet lopen. Er zijn goede parkeervoorzieningen om je auto iets verder weg kwijt te kunnen. Die alternatieven worden goed bekendgemaakt, zodat ze voor het publiek – ook als dat van elders komt – goed te vinden zijn.

3. **Hebt u suggesties om de *sfeer* in het centrale winkelgebied te vergroten?**
   - Ga creatief om met de mogelijkheden die Park Rusthoff biedt om van een bezoek aan het centrale winkelgebied meteen ook een uitje te maken. Bijv. door het beperkte gebruik van het theehuis te verruimen, en het aantrekkelijker maken van de ingang (geeft nu geen goed beeld van de 'parel' die er achterligt). Maar ook door het organiseren van activiteiten in het park zoals openluchtconcerten, culinaire evenementen e.d. Doe dat in goede samenwerking tussen de organisatoren van de activiteiten, de middenstand en de lokale horeca: een bundeling van krachten!
     Die samenwerking (inclusief risicospreiding) kan voor een win-win situatie zorgen. Voorbeelden: bij een thema-evenement in het park bemant de middenstand leuke kraampjes met producten in de omgeving van het park; of catert picknicks. Bij een avondactiviteit met een bepaald thema biedt de horeca een speciaal daarop geënt themamenu aan, enz. .
     Kortom: activiteiten in Park Rusthoff worden als een kans gezien. En: alle betrokkenen zouden de krachten moeten bundelen.

   - Ga creatief om met de mogelijkheden die het water bij het Voorhavenkwartier biedt: goede verbinding met de Kaag, aanlegplaatsen, waterfietsen, concerten op het water, enz. enz., Kleed de gehele omgeving van het water beter aan. En let wel: het vele parkeren op het Voorhavenkwartier gaat ten koste van de sfeer.

4. **En hebt u suggesties voor het centrum van Voorhout?**

   - De nieuwe vijver voor de kerk is geen succes, de oude straalde echt iets uit. Gaat ten koste van de beleving van het winkelgebied.
   - Op de plek van de Rabobank zou een bijzondere kleine winkel en een Grand café moeten komen met een mooi terras. Dat zou de belevingswaarde van het winkelgebied zeer vergroten.
   - De activiteit van de verswinkels in Voorhout voor de Kerst is een mooi voorbeeld van sfeerverhoging.

5. **Hoe ervaart u het winkelen in de buurgemeenten?**

   - **Lisse**: Een sterk punt is het gratis (en voldoende) parkeren. Er is een gevarieerd aanbod van winkels. Ook winkels die je in Teylingen niet aantreft (bijv. C&A, DiDi, etc.). Er zijn bijzondere food-winkels. Er is onderscheidende horeca. Er is van alles net even meer. En je kunt er veilig lopen. Ook in Lisse is de winkelstraat een lang lint, maar met interessante zijstraten die je als consument óók bezoekt.
   - **Noordwijk:** zwak punt is het hoge parkeertarief en het winkelaanbod dat als twee druppels water lijkt op winkelgebieden elders in het land. Sterk punt is - bij mooi weer – de combinatie met boulevard en strand.
   - **Leiden**: wel een groot winkelaanbod, maar heel veel van het zelfde. Sterk punt: het goed werkende Shuttle systeem.

   Teylingen zou moeten leren van de sterke punten van deze buurgemeenten, aldus de deelnemers.

6. **Als de winkels in uw dorp op zondag open zouden zijn, zult u er dan gaan winkelen of boodschappen doen?**
   De deelnemers geven aan te verwachten dat zij niet op zondag zullen gaan winkelen, maar dat zij wel gebruik zullen maken van de extra mogelijkheid om boodschappen te doen. Dus als dat tijdsmatig goed uitkomt, biedt het zo nu en dan een kans tot een welkome 'verplaatsing van de zaterdagboodschappen'. Het hoeft voor hen niet elke week in heel Teylingen koopzondag te zijn. Maak afspraken hierover tussen de centra onderling c.q. met de centra van de buurgemeenten, zegt men.

7. **Zult u op een koopzondag wel of vaker gaan winkelen/boodschappen doen als er extra activiteiten zijn (zoals intocht Sinterklaas, Kerstmarkt, braderie, vakantiemarkt, een festival enz.)?**
   De deelnemers geven aan dat zo'n activiteit de koopzondag wel aantrekkelijker maakt. Maar dan moet het centrum wel autovrij zijn, moet het thema zeer herkenbaar en samenhangend zijn georganiseerd, moet zo'n koopzondag iets bijzonders, iets exclusiefs hebben. Maar vooral moeten alle winkels wel open zijn! (Of zoals een deelnemer het formuleerde: "Een koopzondag werkt alleen als het ook 'zaterdag' lijkt…")

8. **Doet u wel eens aankopen via internet? Ook voor producten die u in het dorp kunt kopen? Hoe gaat u daarmee om?**
   De meeste deelnemers doen wel eens een aankoop via internet, of oriënteren zich op internet om een aankoop te doen van iets dat ook in het dorp te koop is. Men gaat daar op verschillende manieren mee om.
   De een gebruikt internet om te zoeken en te vergelijken om vervolgens fysiek te kopen in het dorp. Een ander oriënteert zich eerst in het dorp en gaat dan zoeken naar de goedkoopste aanbieder op internet. Wat ook voorkomt: eerst surfen, dan in de winkel verdere informatie krijgen, op internet prijzen vergelijken en dan in de winkel onderhandelen.

   De lokale winkels maken voor de deelnemers het verschil als ze een goede persoonlijke service bieden. Met personeel dat je goed informeert, vriendelijk is, je als klant extra aandacht geeft. Met een goede service bij reparaties en klachten. En uiteraard met een prijs die enigszins concurrerend is. Met name dáármee kunnen zij de 'strijd' met internet goed aan.

   Websites van lokale winkels worden door de deelnemers niet of nauwelijks bezocht. Enerzijds door onbekendheid, anderzijds omdat op het internet vooral naar de grote aanbieders wordt gekeken. Samenwerking tussen meerdere winkels kan volgens de deelnemers daar wellicht een oplossing voor zijn, inclusief publiciteit en het verstrekken van productinformatie c.q. het bieden van extra service.

9. **Stelt u het op prijs als – in deze tijd van recessie en leegstand - winkels vooral in het centrum van uw dorp gevestigd gaan worden en steeds minder elders?**
   De deelnemers begrijpen dat in een detailhandelsvisie gezocht wordt naar bundeling van krachten en oplossingen voor leegstand. Tegelijkertijd twijfelt men over de noodzaak van het bijeen brengen van de winkels in centra. Leegstand zou ook op andere manieren bestreden moeten kunnen worden.(wees creatief, zegt men). Partijen dwingen tot - dan wel financieel belonen voor - verplaatsing naar het centrum wordt door de deelnemers niet als de echte oplossing gezien. Oplossen van de leegstand is wel een prioriteit (ook voor de sfeerbeleving).

10. **Stel dat u voor grootschalige detailhandel zoals bouwmarkten, tuincentra, autodealers, grote keukenzaken e.d. niet in de centra van Teylingen terecht kunt, maar naar het buitengebied of zelfs naar buurgemeenten moet. Hebt u daar bezwaar tegen?**
    De deelnemers hebben er geen bezwaar tegen om grootschalige detailhandel niet binnen maar buiten de centra aan te treffen. Daar is het immers goed mogelijk.
    Men is erover verdeeld of in Teylingen zelf ruimte voor grootschalige detailhandel moet zijn, of dat het Teylingse principe zou moeten zijn: voor

grootschalige detailhandel moet je in een buurgemeente zijn. Men is op zich best bereid om een eindje te rijden voor een bezoek aan deze zaken. Maar dan gaat ook het geld én de werkgelegenheid naar de buurgemeenten. Men vindt het een lastig dilemma.
Om te onderstrepen dat het om een complex vraagstuk gaat, zeggen de deelnemers, dat het "raar" zou zijn als de lokale Fixet zich niet binnen Teylingen zou kunnen verplaatsen mocht deze willen uitbreiden, en dat de locatie die nu is bedacht voor de Intratuin wél een logische keuze is.

Overigens: in principe gaan de deelnemers naar de grootschalige detailhandel toe voor de primaire producten die daar te koop zijn. Maar soms bieden de betreffende zaken een zodanige kwaliteit van nevenproducten aan, dat ook die dan een reden voor een bezoek worden (meubels, woonaccessoires, of zelfs een specifiek kledingassortiment e.d.)
De uitdaging voor de lokale middenstand: creatief benutten van de bijzondere positie en relatie die zij met hun klanten hebben of kunnen opbouwen. Ook hier zit het verschil volgens de deelnemers weer in de persoonlijke service.

Conclusies

Op basis van de resultaten van de burgerpeiling onder het winkelend publiek en het focusgroepgesprek kunnen de volgende voorzichtige conclusies getrokken worden.

1. In **Sassenheim** zou het **centrale winkelgebied** van Teylingen moeten liggen. Voorzien van een kwaliteitsvol aanbod met voor elk wat wils. En vol sfeer. De focusgroepdeelnemers pleiten ervoor om de aanwezige kwaliteiten van Park Rusthoff en het water bij het Voorhavenkwartier verder te versterken.
2. De focusgroepdeelnemers hechten grote waarde aan **sfeerbevordering** in het centrale winkelgebied en de andere centra door bundeling van krachten rondom activiteiten en evenementen, meer terrasjes, en verkeersluwheid in combinatie met goede parkeervoorzieningen op loopafstand van de centra.
3. Het ziet ernaar uit dat de **koopzondag** door 2 op de 3 Teylingers in wisselende gradaties zal worden bezocht. Het groepje deelnemers aan de focusgroep geeft aan dan vooral boodschappen te zullen doen.
4. **Extra activiteiten** tijdens de koopzondag zullen voor 40% van de Teylingers bezoekbevorderend werken.
5. De focusgroepdeelnemers pleiten ervoor dat er niet elke week overal koopzondag is, maar dat er **afstemming** plaatsvindt tussen de centra onderling c.q. met de centra van de buurgemeenten.
6. Teylingers zullen het in meerderheid op prijs stellen als **winkels vooral in het centrum** van hun dorp worden gevestigd en steeds minder elders.
7. Een meerderheid heeft er geen bezwaar tegen om **grootschalige detailhandel** niet binnen maar **buiten de centra** aan te treffen. De focusgroepdeelnemers wijzen op het dilemma dat er dan wel geld en werkgelegenheid naar buurgemeenten gaat.

8. In de concurrentie tussen **internetwinkels** en de lokale middenstand zullen de lokale winkeliers volgens de focusgroep enerzijds vooral moeten inzetten op persoonlijke service, informatie op maat, en extra aandacht voor reparaties en klachten, en anderzijds op samenwerking bij een lokaal internetaanbod.
9. Het algemene stereotiepe **beeld** over de detailhandel in Teylingen wordt door de focusgroepdeelnemers kernachtig geschetst: in Voorhout doe je boodschappen, in Sassenheim ga je winkelen, in Warmond ga je niet winkelen of boodschappen doen, maar zoek je recreatieve en culturele ontspanning.

Colofon:

Dit rapport kwam tot stand in opdracht van Fred Wulp (adviseur economie, toerisme en recreatie van de Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling van de gemeente Teylingen) en met medewerking van Ton Kock (zelfstandig communicatie- adviseur) en Marit van Baalbergen (communicatiemedewerker). Aan het focusgroepgesprek namen deel: Leo van Berkel, Rob Favier, Carina Gasseling, Bob Hoogervorst, Esther Mekking, Liesbeth Pronk en Marleen Zwetsloot, allen inwoners van de gemeente Teylingen.

ONTWERP

DETAILHANDELSVISIE TEYLINGEN
Stec Groep aan Gemeente Teylingen

bijlagenboek

Stec Groep B.V.
Peter van Geffen, Evert-Jan de Kort
en Hub Ploem
10 december 2013

INHOUDSOPGAVE

1.	**TRENDS EN ONTWIKKELINGEN WINKELAANBOD**	**1**
	1.1 Trends	1
	1.2 Winkelaanbod in Teylingen	8
	1.3 Kwalitatief aanbod Teylingen	14
	1.4 Analyse per winkelgebied	16
2.	**VRAAG TEYLINGEN**	**34**
	2.1 Ontwikkelingen van invloed op detailhandel in Teylingen	34
	2.2 Economische structuur en koopstromen Teylingen	36
	2.3 Distributieve analyse Teylingen	39
3.	**ANALYSE BELEID**	**41**
	3.1 Provincie Zuid-Holland	41
	3.2 Regio Holland Rijnland	42
	3.3 Gemeente Teylingen	43
4.	**SCENARIO'S STRUCTUUR DETAILHANDEL TEYLINGEN**	**46**
5.	**BEGRIPPEN**	**49**

ONTWERP

1. TRENDS EN ONTWIKKELINGEN WINKELAANBOD

In dit hoofdstuk beschrijven we de stand van zaken voor de detailhandel in Teylingen.

1.1 Trends

Consumentengedrag verandert
Het consumentengedrag verandert onder invloed van trends onder de bevolking. Zo zet de individualisering door, is er sprake van gezinsverdunning en vergrijzing. Al deze veranderingen hebben effect op de detailhandel in Teylingen. Ze leiden tot meer of minder bezoeken aan de winkels. Door tijdsdruk worden steeds vaker *multi purpose trips* afgelegd; het combineren van diverse (winkel)activiteiten (zoals boodschappen doen op de terugweg van het werk of na het ophalen van kinderen uit school). Een goede bereikbaarheid is hierbij essentieel.

Het winkelgedrag van consumenten is in te delen in drie hoofdcategorieën, namelijk: recreatief winkelen (als vrijetijdsbesteding of voor vermaak), boodschappen doen (snel en efficiënt, vaak gecombineerd met andere activiteiten) en doelgericht winkelen (heel gericht op zoek naar een product, ook wel *runshopping* genoemd).

Op basis van deze categorieën van het winkelgedrag is het mogelijk om aan te geven welke winkelgebieden het beste inspelen op het veranderend consumentengedrag. In de vastgoedvisie van Stec Groep[1] is een groslist opgesteld van sterke en minder sterke winkelcentra.

ONTWERP

[1] Succesvol veranderen, Vastgoedvisie Stec Groep 2011

Succesvol veranderen op de winkelmarkt – Stec Groep

Winkelgebieden die het moeilijk krijgen zijn de aanloopstraten zonder profiel of trekker, buurtwinkelcentra zonder sterke supermarkt en kleine monofunctionele woonboulevards. Voor deze winkelgebieden ligt de komende jaren een forse sanerings- en transformatieopgave. De opgave voor de detailhandel ligt kortom in het saneren en transformeren van slecht renderend winkelvastgoed op zwakke locaties (o.a. kleinschalige monofunctionele woonboulevards, aanloopstraten en buurtstrips) en in het vernieuwen en toevoegen van kwaliteitsmeters op A-locaties en kernwinkelgebieden.

Kortweg wil de consument compacte en goed bereikbare winkelgebieden met een compleet aanbod en ruime keuzemogelijkheden binnen het bezoekmotief. De toekomst is aan wijkcentra met een compleet dagelijks aanbod, binnensteden met alles om te funshoppen waar genoeg te beleven is en doelgerichte clusters grootschalige detailhandel met een compleet aanbod op het gebied van in en om het huis of vrije tijd.



We vertalen dit naar de specifieke situatie in Teylingen. Voor Teylingen betekent dit:

- dat het centrum van Sassenheim een goed toekomstperspectief heeft, waarbij wel keuzes gemaakt moeten worden over de oriëntatie en mix van winkels dat hier aangeboden wordt. Ook moet er gekeken worden naar vernieuwing en het verbeteren van de sfeer en beleving in het winkelcentrum.

- dat het centrum van Voorhout voor met name dagelijkse artikelen een voldoende toekomstperspectief heeft, en gelieerd daaraan enkele niet-dagelijkse winkels. Gestreefd moet worden naar het compact houden van het centrum om het combinatiebezoek te maximaliseren.
- dat het centrum van Warmond te klein is voor een sterk toekomstperspectief als solitair winkelgebied. Ondersteunend moet gezocht worden naar een aantrekkelijke mix en versterking van de samenhang tussen de toeristisch recreatieve functies en de winkelfunctie.
- dat het buurtcentrum Oosthoutplein relatief klein is voor een sterk toekomstperspectief. De Aldi is hier een sterke trekker, maar heel veel perspectief voor uitbreiding is hier niet. Dit terwijl Aldi op dit moment landelijk aan vernieuwing en schaalvergroting van haar winkels werkt.
- dat 'oudere' winkellocaties buiten het centrum een zeer zwak perspectief hebben en transformatie het beste alternatief is (denk onder andere aan Essenplein).
- dat Teylingen te klein is en er te veel concurrenten zijn voor een sterke, geclusterde locatie voor perifere en volumineuze detailhandel. Maatwerk per geval is nodig om de consument optimaal te bedienen.

Vergrijzing leidt tot ander koopgedrag

Net als in de rest van Nederland vergrijst de bevolking in Teylingen. Waar de bevolking van Teylingen krimpt, neemt die in Holland Rijnland nog toe met circa 10% tot en met 2030[2]. Voor de winkelgebieden in Teylingen is het van belang om de oudere consument goed te bedienen. Deze groep consumenten wordt steeds groter. Ouderen besteden hun geld anders dan jongeren. Ouderen winkelen minder vaak en geven minder geld uit aan kleding en interieur. De laatste modetrends worden niet meer gevolgd en ze doen langer met hun spullen. Wel is het zo dat de ouderen van de toekomst naar verwachting een ander koopgedrag hebben dan de ouderen van nu. De ouderen van nu, van net na de oorlog, zijn over het algemeen spaarzaam, terwijl de 'toekomstige' ouderen (al) gewend zijn om makkelijker geld uit te geven en voor een deel ook 'modieus' zijn.

Voor de ouderen (van nu) is het belangrijk dat een winkelgebied schoon en veilig is en dat het aangenaam verblijven is. Vaak is winkelen een dagje uit of wordt het gecombineerd met een andere vrijetijdsactiviteit, bijvoorbeeld een bezoek aan een museum. Daarnaast willen ouderen graag verrast worden. Zij willen wat nieuws beleven en daarover vertellen. De beleving wordt steeds belangrijker bij de keuze voor een

[2] Bron: Provincie Zuid Holland, 2012

CONCEPT

winkelgebied. Het is niet meer zo dat ouderen kiezen voor het winkelcentrum 'om de hoek', maar door de toegenomen mobiliteit juist voor het centrum dat voorziet in de hierboven beschreven behoefte.[3]



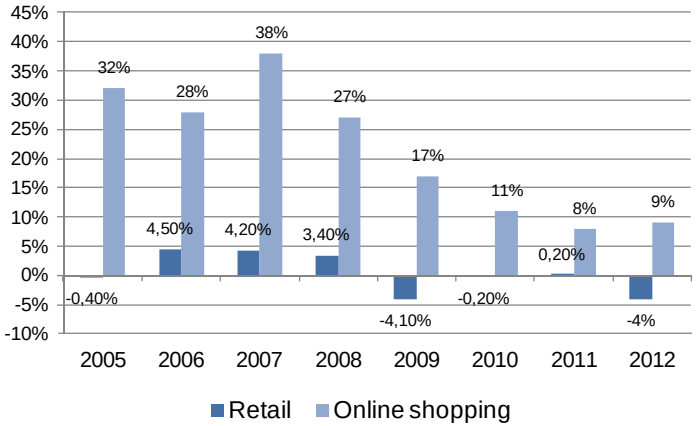




Groei van bestedingen via internet zorgt voor verlies aan omzet in fysieke winkelcentra

E-commerce gevoelige producten – cd's, boeken, reizen, wit- en bruingoed – worden steeds vaker online verkocht. Circa 10% van de omzet in de detailhandel ging in 2012 via internet[4]. De omzet en groeipercentages van online winkelen blijven groeien. Dit terwijl de omzet van de detailhandel totaal de afgelopen 4 jaren niet is gegroeid en zelfs is gedaald (zie figuur hiernaast). Waar dit eindigt, is lastig te voorspellen. Velen verwachten dat het aandeel van online verkopen op korte termijn kan oplopen naar 15 tot 20%, waarbij het vooral om de doelgerichte goederen gaat, zoals genoemde cd's en wit- en bruingoed. Voor keuzegevoelige producten speelt dit minder. Zo worden bij kleding steeds meer basisartikelen (o.a. T-shirts en spijkerbroeken) online gekocht, maar blijven veel consumenten ook sterk gericht op winkels. Zij willen

Figuur 2: Groeipercentages van online- en offline winkelen 2005-2012

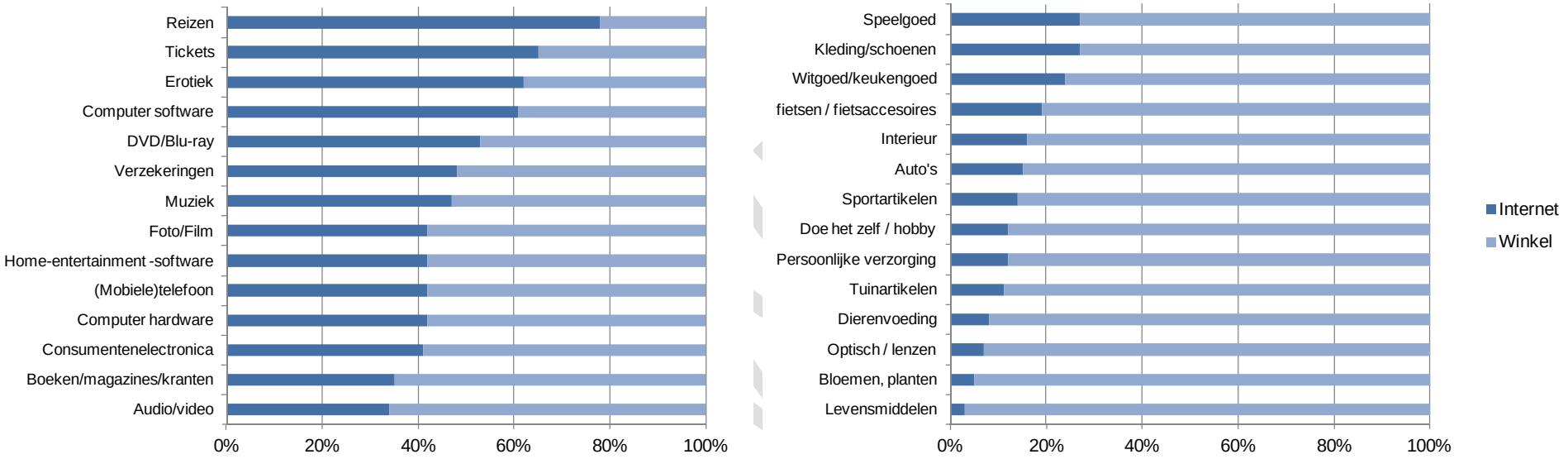


Bron: Thuiswinkel.org, 2012

[3] De Rabobank heeft in haar visie "50+ winkelideeën" een overzicht gemaakt van de kansen die er liggen voor ondernemers om dit groeiende marktsegment beter te bedienen.
[4] Bron: Thuiswinkel.org

kijken, vergelijken en de kleding zien, voelen en passen. Het gaat hier ook om funshoppen en een gezellig uitje.

Figuur 3: Aandeel in omzet per marktsegment via Internet of fysieke winkel



Bron: Thuiswinkel.org, 2012

Winkelcentra met een sterk aanbod aan mode en luxe en die mogelijkheden bieden om te funshoppen zijn zeer kansrijk naar de toekomst. Ook door de combinatie met horeca en leisure. Funshoppen is vrijetijdsbeleving nummer 1 in Nederland.

Clicks need bricks.....

ABN Amro waarschuwt dat alleen een winkel op internet exploiteren zijn beste tijd heeft gehad[5]. Hoewel nog steeds een grote verplaatsing van de fysieke winkel naar internet plaatsvindt, gaat de lol om alles op internet te kopen eraf. Op dit moment is de enkel fysiek kopende klant met 55% nog in de meerderheid. Een groep van 35% koopt zowel online als offline en 10% alleen online. Die verhouding gaat veranderen. Over drie jaar zal de meerderheid zowel op internet als in fysieke winkels kopen. Dit betekent dat winkeliers met alleen een vestiging op internet er een fysieke winkel bij moeten zoeken. 'Mensen willen zien, voelen, vergelijken en beoordelen. Hoe tegenstrijdig het ook klinkt, fysieke winkels worden een duidelijke succesfactor in het nieuwe internettijdperk'[6]. De aanbodkant verandert. Is nu nog de overgrote meerderheid van de webwinkels een pure *e-tailer*, in de toekomst zijn de zogenaamde *bricks & clicks* de grote e-commerce ondernemers. Deze verschuiving is duidelijk zichtbaar met online shops van onder andere Ikea, MediaMarkt en diverse andere spelers.

.....but bricks need clicks



Zoals in de vorige alinea is aangegeven zal de toekomstige consument heel bewust keuzes maken ten aanzien van het aankoopgedrag. Iedere consument heeft straks wel eens wat gekocht via internet, dus daar zit geen rem op. Vandaar ook dat experts voorspellen dat 20 tot 50% van de omzet op lange termijn straks via internet loopt. De consument is daarom kieskeurig in het aankoopkanaal dat gekozen wordt. Het zien, voelen, vergelijken en oordelen lukt steeds beter op internet, maar fysiek winkelen heeft nog steeds een voordeel. Voor ondernemers met een fysieke winkel is het dus noodzakelijk om naast een sterke fysieke winkel ook een online winkel te hebben. Zo kunnen vaste klanten direct online orders plaatsen (bij een vertrouwde winkel die dichtbij te bereiken is), kan een klant direct online een bestelling plaatsen (als de fysieke winkel geen voorraad meer heeft) of kunnen klanten die vooral online winkelen ook omzet in Teylingen achter laten. Kortom, het 'nieuwe winkelen' is een overlevingsstrategie voor fysieke winkels.

CONCEPT

[5] Bron: Cross channel retail de toekomst ABN Amro, CBW Mitex, 2011

[6] Bron: Telegraaf 13 januari 2012: Webshop is kansloos zonder winkel quote Michel Koster onderzoeker ABN Amro

In het nieuwe winkelen staat centraal hoe de detaillist de kansen van internet optimaal kan benutten. Zo brengt mobiel internet de webinformatie die voorheen enkel thuis werd gebruikt naar het winkelgebied. Koppel dat aan de voordelen die de winkelstraat biedt zoals sfeer, direct kopen en meenemen, product uitproberen, voelen, ruiken, proeven en passen, rondstruinen, iets unieks ontdekken en persoonlijke service. Met het 'nieuwe winkelen' neemt de service en beleving in de winkels toe. Denk bijvoorbeeld aan het plannen van een route door het winkelcentrum via het boodschappenlijstje, digitale spaarsystemen of het scannen van productinformatie na sluitingstijd. Hier ligt dus een helder belang om een en ander samen op te pakken en te doen.

ONTWERP

1.2 Winkelaanbod in Teylingen

Kernfeiten over het winkelaanbod in Teylingen
Het totale winkelaanbod in de gemeente Teylingen bestaat uit circa 50 winkels in de dagelijkse sector en circa 120 in de niet-dagelijkse sector. De totale omvang van de dagelijkse sector bedraagt 12.500 m² winkelvloeroppervlak (wvo) en niet-dagelijkse sector circa 24.500 m² wvo. Daarnaast zijn er ongeveer 70 leisurevoorzieningen (horeca, cultuur en ontspanning).

In verhouding tot het aantal inwoners kent Teylingen een vergelijkbaar dagelijks winkelaanbod en is het winkelaanbod niet-dagelijks een flink stuk lager dan gemiddeld in vergelijkbare plaatsen in de regio.

Tabel 2: winkelaanbod Teylingen (2013) en gemiddeld in Holland Rijnland en Zuid-Holland (2012), in aantal m² naar dagelijks en niet-dagelijks, exclusief leegstand

	Teylingen	Holland-Rijnland*	Zuid-Holland*
dagelijks	12.500	11.000	11.500
niet-dagelijks	24.500	43.500	39.500
totaal	37.000	54.500	51.000

Bron: Locatus en Nota Detailhandel Zuid-Holland, 2013, bewerking Stec Groep
*Het aantal m² wvo is gecorrigeerd voor het aantal inwoners van Teylingen.

Als we kijken naar de winkeldichtheid (aantal m² wvo per inwoner) dan zien we dat Teylingen relatief weinig winkels in het niet-dagelijkse segment kent ten opzichte van omliggende gemeenten en regionale gemiddelden. Dit hoeft overigens niet meteen te betekenen dat er behoefte is om winkelcentra uit te breiden. Immers de detailhandel is niet alleen een lokale, maar ook een regionale en bovenregionale markt (zeker voor een aantal segmenten). Een deel van het 'tekort' in Teylingen wordt in de regionale centra opgevangen. In hoofdstuk 2 van deze bijlage gaan we in op het presteren van de detailhandel in Teylingen en eventuele ruimte voor uitbreiding.

CONCEPT

Tabel 3: winkelaanbod Teylingen (2013), omliggende gemeenten en regionaal (in aantal m² per inwoner) per segment

Gebied	Dagelijks	Mode&Luxe	Volumineus	Vrije tijd	Overig	Totaal
Teylingen	0,35	0,26	0,39	0,06	0,05	1,13
Hillegom	0,37	0,31	0,91	0,31	0,06	1,97
Lisse	0,42	0,59	0,97	0,11	0,03	2,12
Noordwijkerhout	0,37	0,21	0,83	0,25	0,02	1,67
Holland-Rijnland	0,31	0,29	0,53	0,15	0,25	1,53
Zuid-Holland	0,32	0,32	0,46	0,14	0,19	1,43

Bron: Locatus en Nota Detailhandel Zuid-Holland, 2013, bewerking Stec Groep

Ten opzichte van 4 jaar geleden[7] is het winkelaanbod in Teylingen licht toegenomen (met circa 4.000 m² wvo). Het aantal vierkante meters van het dagelijkse winkelaanbod is nagenoeg gelijk gebleven. De groei is met name tot stand gekomen door perifere ontwikkelingen aan de Wasbeekerlaan (nieuwbouw) en het uitblijven van herontwikkeling van Postpromenade. Ook is het Voorhavenkwartier opgeleverd wat tot een beperkte toevoeging heeft geleid.

ONTWERP

[7] DPO Teylingen ten behoeve van het Economisch Beleidsplan, door Grontmij 2009

Verdeling naar branches

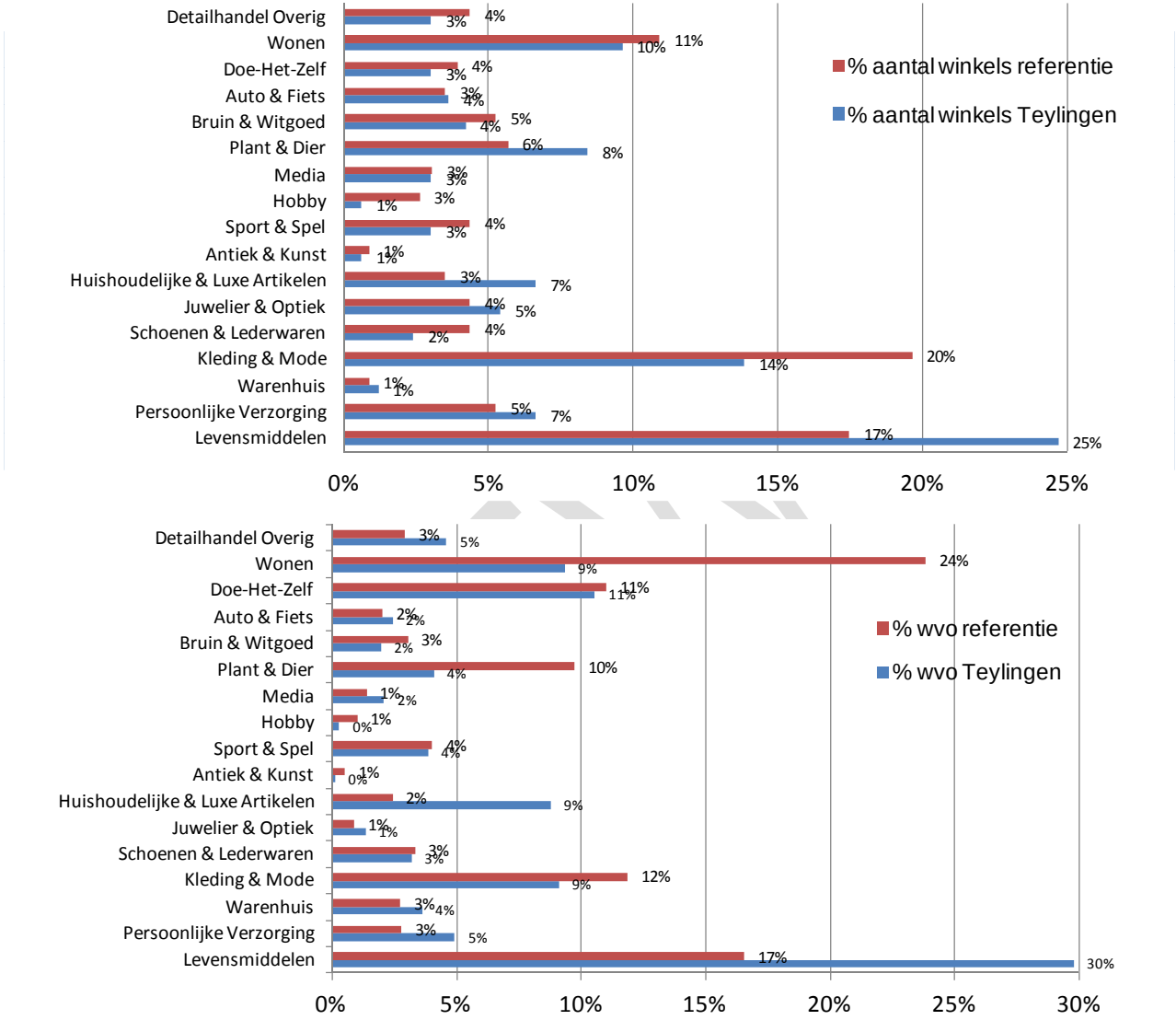
In onderstaande tabel en figuur de verdeling van het winkelaanbod in Teylingen vergeleken met gemeenten van gelijke omvang.

Tabel 4: verdeling winkelaanbod en verzorgingsindex naar branches in Teylingen en referentiegemeente

	Totaal	m² per 1.000 inwoners Teylingen	m² per 1.000 inwoners referentiegemeente*	Oordeel
Dagelijks	**12.474**			
Levensmiddelen	10.704	301	315	gelijk aan referentie
....waarvan supermarkt	8.727	-	-	
Persoonlijke Verzorging	1.770	50	55	gelijk aan referentie
Mode & Luxe	**9.395**			
Warenhuis	1.302	37	50	relatief weinig
Kleding & Mode	3.274	92	225	relatief zeer weinig
Schoenen & Lederwaren	1.146	32	65	relatief zeer weinig
Juwelier & Optiek	481	14	18	gelijk aan referentie
Huishoudelijke- & Luxe Artikelen	3.152	89	50	relatief veel
Antiek & Kunst	40	1	10	relatief zeer weinig
Vrije Tijd	2.245			
Sport & Spel	1.391	39	80	relatief weinig
Hobby	105	3	20	relatief weinig
Media	749	21	27	relatief weinig
In/Om Huis	**10.193**			
Plant & Dier	1.468	41	250	relatief zeer weinig
Bruin & Witgoed	706	20	55	relatief weinig
Auto & Fiets	875	25	42	relatief weinig
Doe-Het-Zelf-zaken	3.789	106	200	relatief weinig
Wonen	3355	94	480	relatief zeer weinig
Detailhandel Overig	**1.652**	**46**	**60**	**relatief weinig**
Leegstand	6.383	-	-	

* Teylingen kent ruim 35.000 inwoners. We vergelijken Teylingen dan ook met vergelijkbare gemeenten tussen 20.000 en 30.000 inwoners en tussen 30.000 en 50.000 inwoners. Gecorrigeerd is voor het inwonertal van Teylingen. Bij de leegstand tellen we 4.135 m² op Wasbeekerlaan niet mee. Bron: Locatus 2013, bewerking Stec Groep

Figuur 1: winkelaanbod Teylingen 2013 (aantal m² en aantal) naar branches



Bron: Locatus 2013, bewerking Stec Groep

Op basis van bovenstaande tabel en figuur blijkt dat in veel segmenten en branches het winkelaanbod in Teylingen beperkt is. Let op: bovenstaande betreft puur een aanbodsituatie en is geen vrijbrief om meer winkelmeters toe te voegen. Het aanbod aan winkels is immers een samenspel van het draagvlak binnen de gemeente, de ligging en afstand tot grotere of vergelijkbare kernen/centra en de detailhandelsstructuur.

Sassenheim is het echte centrum van de gemeente

Wanneer we specifiek naar het aanbod van detailhandel kijken, blijkt dat het centrum van Sassenheim zowel qua aantal verkooppunten (84) als qua oppervlakte (17.900 m² wvo) het grootste detailhandelgebied is. Het aanbod in Voorhout is stukken kleiner met 48 winkels en ruim 9.000 m² wvo (exclusief Oosthoutplein). De kern Warmond is met slechts 12 winkels en 2.100 m² wvo ook een zeer klein winkelgebied. Hier valt echter op dat er naast winkels ook diverse horeca- en ambachtszaken aanwezig zijn.

Daarnaast valt op dat bijna 30% van de winkels (11.800 m² wvo) in Teylingen bevindt zich buiten de getypeerde winkelgebieden. Het gaat om winkels binnen (1.500 m² wvo) of buiten de bebouwde kom (900 m² wvo) en om winkels op een bedrijventerrein (9.400 m² wvo). Vooral de laatste groep geeft een vertekend beeld. De PostPromenade wordt herontwikkeld en aan de Wasbeekerlaan ontstaat een concentratie van winkelactiviteiten.

ONTWERP

Tabel 5: winkelaanbod Teylingen 2013 in verkooppunten en aantal m² wvo naar winkelgebied

	verkooppunten	m² wvo	% in totaal m² wvo
Centrum Sassenheim*	84	17.900	38%
Centrum Voorhout	42	7.000	15%
Centrum Warmond	12	2.100	4%
Jacoba van Beierenhof	6	2.000	4%
Oosthoutplein	4	1.000	2%
*Totaal overige locaties***	*36*	*16.000*	34%
In bebouwde kom	18	1.500	3%
Buiten bebouwde kom	6	900	2%
Op bedrijventerreinen***	4	400	1%
Postpromenade****	6	5.200	11%
Wasbeekerlaan *****	2	8.000	17%
Totaal	**184**	**ca. 47.500**	**100**

Bron: Stec Groep op basis van Locatus, 2013.

*in Sassenheim is per 1 november 2013 1.200 m² wvo op de markt in het Voorhavenkwartier (o.a. Big Bazar en Xenos zijn nieuwe huurders) (voormalige AH). Deze toevoeging is opgenomen in de cijfers.

**op overige locaties is de vestiging van de Intratuin niet meegeteld

***het gaat om overige locaties op bedrijventerreinen in Teylingen

****Postpromenade is de naam van de herontwikkeling van dit perifere winkelgebied Koetsiersweg naar woningbouw. Vanwege de crisis is er nog geen zicht op herontwikkeling. Meerdere panden staan te huur. Cijfers over aantal meters wvo en leegstand zijn daarmee een momentopname (oktober 2013). Circa 2.200 m² wvo van de locatie is nog in gebruik. Het overige winkelaanbod staat te huur.

*****Wasbeekerlaan is een nieuw project voor volumineuze detailhandel. Multimate en Van der Voet Keukens zijn hierheen verhuisd (vanuit Postpromenade). Ook is er een fitnesscentrum gevestigd. Er is nog 4.135 m² wvo beschikbaar in 2 units van ca. 2.000 m² wvo).

1.3 Kwalitatief aanbod Teylingen

Leegstandcijfers in Teylingen geven vertekend beeld.
Leegstand is een momentopname. Zeker als het gaat om een gemeente met een relatief beperkt aanbod kan een groot leegstaand pand het leegstandscijfer omhoog duwen. Zo ook bij de ontwikkeling van nieuw aanbod (dat nog niet volledig gevuld is). Op basis van de meest actuele cijfers van Locatus (mei 2013) bedraagt de leegstand in Teylingen circa 15% (ca. 6.400 m² wvo, exclusief aanbod aan Wasbeekerlaan). Ten opzichte van 2011 en 2012 is de leegstand in Teylingen licht afgenomen. Het gaat om circa 20 winkels.

Op basis van een nadere inventarisatie (locatiebezoek) is de leegstand in perspectief geplaatst en geactualiseerd.

- Zo is de leegstand in het kernwinkelgebied van Sassenheim slechts 3,5%.
- In Voorhout is de leegstand circa 20%, maar wordt sterk gedomineerd door leegstand van de Plus-supermarkt (850 m² wvo). Als deze locatie buiten beschouwing worden gelaten is de leegstand circa 8%.
- In Warmond is de leegstand op basis van de cijfers ook ruim 20%. Het betreft voor het overgrote deel een leegstaand horecapand waar ook detailhandel gevestigd mag worden. Als we deze niet meetellen als detailhandel is de leegstand 2,5%.
- Het grootste deel van de leegstand vinden we buiten de kernwinkelgebieden. Hier zijn ook nuances aan te geven. Postpromenade (omgeving Koetsiersweg) is een transformatielocatie (woningbouw) waardoor de detailhandel de komende jaren verdwijnt. Slechts 2.200 m² wvo is nu bezet van de beschikbare 5.200 m² wvo. Ook de leegstand op de Wasbeekerlaan is relatief groot. Meer dan de helft van de beschikbare ruimte staat leeg (4.135 m² wvo). Deze ruimte is echter zeer courant waardoor verhuur zeker mogelijk is.
- Op overige locaties vallen twee zaken verder op. Aan het Essenplein is een aantal winkelruimten leeg (en nu deels gevuld met kapper of fitness). Het marktperspectief van een dergelijke locatie is zeer gering. Bovendien zijn op bedrijventerreinen enkele panden beschikbaar die ook een showroomfunctie hebben. Onder andere aan de Wattstraat staat circa 1.000 m² potentiële winkelmeters leeg.

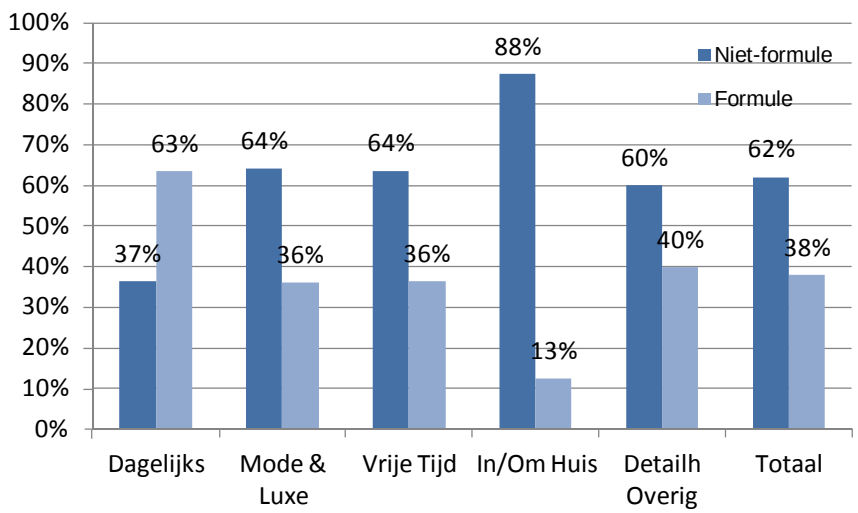
Kortom, de leegstand in de centrumgebieden is zeer beperkt en benedengemiddeld. Met name ‘oudere’ winkellocaties buiten de kernwinkelgebieden staan leeg. Zaak is te sturen op het uit de markt nemen van deze locaties om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen.

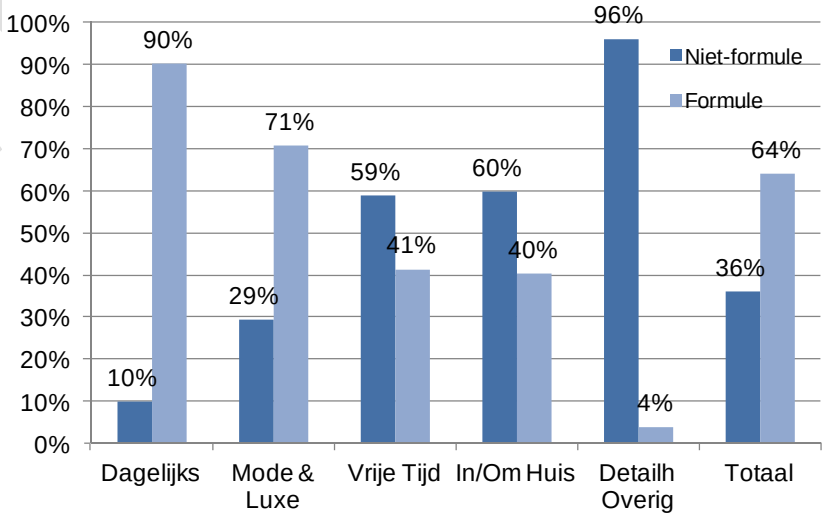
ONTWERP

Filialisering relatief hoog in Teylingen

Het aantal filiaalbedrijven in Teylingen is relatief hoog in vergelijking met andere gebieden en gemeenten. In totaal is circa 40% van de winkels in Teylingen onderdeel van een formule. Landelijk ligt dit rond de 37% (voor vergelijkbare plaatsen). Gemeten in vierkante meters winkelvloer is het beeld dat er weinig niet formules zijn (36% in Teylingen tegenover 46% gemiddeld in Nederland in vergelijkbare plaatsen) en veel formules (64% in Teylingen tegenover 54% gemiddeld in Nederland in vergelijkbare plaatsen). In het grootste winkelgebied, het centrum van Sassenheim, betreft is 50% van de verkooppunten en 75% van het totale winkelvloeroppervlak onderdeel van een formule. In het centrum van Voorhout is dit respectievelijk 43% en 63% en in het centrum van Warmond 42% en 55%. Het winkelaanbod in Teylingen is dus weinig speciaal.

Figuur 2: Filialisering gemeente Teylingen (links in aantal winkels en rechts in aantal m² wvo)





Bron: Locatus 2013, bewerking Stec Groep

1.4 Analyse per winkelgebied

Hieronder geven we een overzicht en beoordeling van de winkelgebieden in Teylingen met de RetailVitaliteits Scan (RVS). We geven een overzicht van de volgende winkelgebieden:

- Sassenheim centrum (incl. Voorhavenkwartier)
- Voorhout centrum
- Jacoba van Beierenhof Voorhout
- Oosthoutplein Voorhout
- Warmond centrum
- verspreide bewinkeling (met name bedrijventerreinen)

In de RVS kijken we naar de volgende aspecten:

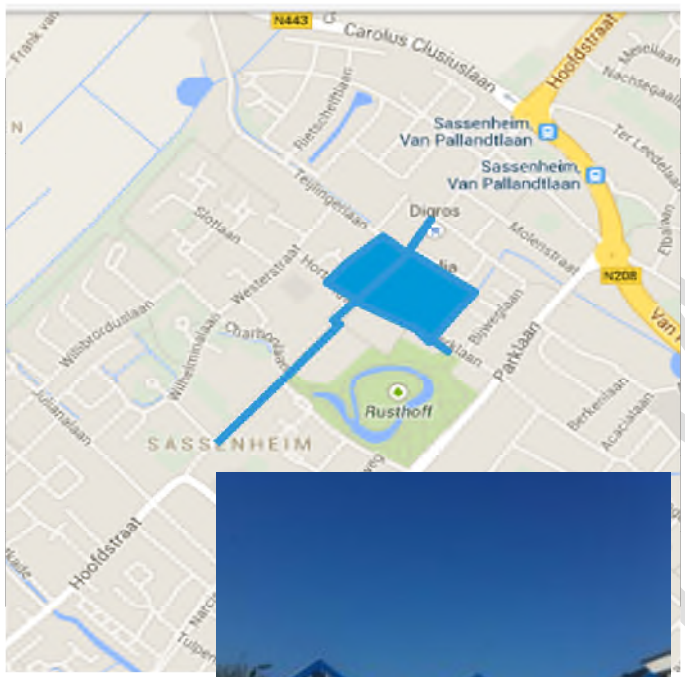
- aanbod kwantitatief
- aanbod kwalitatief
- effecten trends op aanbod betreffende winkelgebied
- vraag kwantitatief
- vraag kwalitatief
- effecten trends op vraag betreffende winkelgebied

Bronnen die gebruikt zijn bij het opstellen van de RVS zijn Locatus, propertyNL transactiedatabase, vastgoedjournaal transactiedatabase, WPM huurprijsvergelijker en diverse documenten van de gemeente Teylingen.

ONTWERP

Sassenheim Centrum (incl. Voorhavenkwartier)

Het centrum van Sassenheim is de grootste winkelconcentratie in Teylingen. Het winkelgebied telt circa 85 winkels, goed voor circa 18.000 m² wvo. Het winkelgebied strekt zich uit over de Hoofdstraat, Hortusplein, Passage, Boschplein, Voorhavenkwartier en Kerklaan. Iedere donderdag is er markt (ca. 35 kramen). Bovendien zijn er 16 horecazaken.













Tabel 6: Kwantitatief aanbod Sassenheim Centrum

Aanbod kwantitatief	
Aantal verkooppunten	84
Aantal m² wvo	17.931
Aandeel filialen	46% (% vkp), 72% (% wvo) (veel filialen)
Aantal en type niet-winkelvoorzieningen	40 niet-winkels (15 horeca, 9 ambachten en 16 overig)
Leegstand (in aantal panden en % van totaal)	Aantal: 5 Wvo: 622 (3%)
Huurniveau	€ 240 - 320 (www.huurprijsvergelijker.nl) € 185-200 (recente transacties)

Tabel 7: Kwantitatief aanbod Sassenheim Centrum in aantal verkooppunten en winkelvloeroppervlakte

Aanbod kwantitatief		
Dagelijks		
Levensmiddelen	20	5.426
Persoonlijke verzorging	5	1.043
Niet dagelijks		
Mode en luxe (warenhuis, kleding, huishoudelijk, ed.)	38	7.907
Vrije tijd (sport, spel, media, ed.)	5	1.036
In / om huis (wonen, doe het zelf, witgoed, ed.)	10	1.852
Detailhandel overig	1	45
Leegstand		
Leegstand	5	622

CONCEPT

Tabel 8: Kwalitatief aanbod Sassenheim Centrum

Kwalitatief								Toelichting
uitstraling	zeer slecht						zeer goed	Charmant, Voorhavenkwartier zeer goed
marktsegment	laagwaardig						hoogwaardig	Gemiddeld niveau
bereikbaarheid	slecht						goed	Enkele delen lastig bereikbaar (eenrichting)
parkeren	vol						uitstekend	Komt vol over (werkzaamheden)
routing	geen routing						circuit	Lange straat, weinig routing
verblijfsklimaat	slecht						uitstekend	Goed
samenwerking	nauwelijks						intensief	Weinig tot geen samenwerking
beleving	weinig sfeer						veel sfeer	Charmant, voldoende horeca
presentatie winkels	matig						sterk	Eigen stempel, enkel geval gedateerd
straatbeeld	rommelig						eenheid	Rommelig door reclame-uitingen
branchemix	weinig variatie						veel variatie	Vergelijkbaar met andere centra
filialisering	eenheidsworst						goede mix	Vergelijkbaar met andere centra
overige diensten	monofunctioneel						mix	Goede mix

ONTWERP

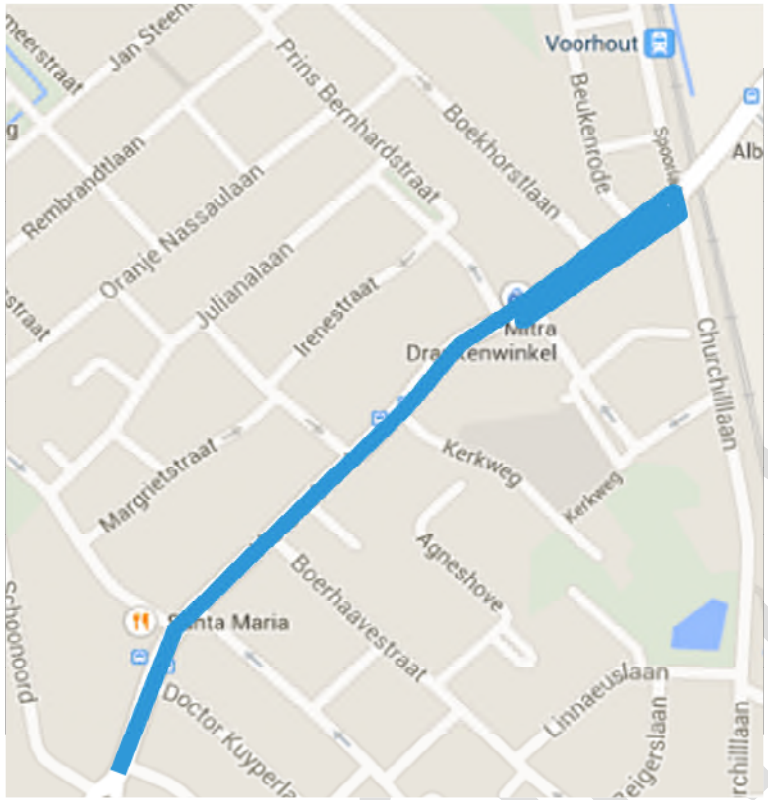
Tabel 9: Kwantitatieve vraag Sassenheim Centrum

Vraag kwantitatief	
Type winkelcentrum	groot kernverzorgend winkelgebied
Herkomst bezoekers	• dagelijks: lokaal 89%, regio 6%, overig 5% • niet dagelijks: lokaal 80%, regio 12%, overig 8%
Bezoekredenen	• dagelijkse boodschappen • funshoppen
Omzet / bestedingen	€ 70 miljoen
Koopkrachtbinding	• dagelijks: 44% van de inwoners van Teylingen winkelt in Sassenheim centrum • niet-dagelijks: 22% van de inwoners van Teylingen winkelt in Sassenheim • Stijging ten opzichte van 2004
Vloerproductiviteit	• dagelijks: € 6.567 per m² wvo • niet-dagelijks: € 2.502 per m² wvo • ten opzichte van het gemiddelde in de gemeente is dit gemiddeld tot hoog
Bezoekfrequentie en motief	• dagelijks: meerdere keren per week • niet dagelijks: 1 keer per week tot 1 keer per maand
Aantal inwoners straal 10 km	375.000
Gemiddeld inkomen inwoners	€ 24.300
Plannen en projecten	voorhavenkwartier wordt eind 2013 volledig opgeleverd

ONTWERP

Voorhout Centrum

Het centrum van Voorhout telt ruim 40 winkels, goed voor circa 7.045 m² wvo. Het gebied bestaat hoofdzakelijk uit de Herenstraat. Bovendien zijn er 13 horecazaken, waaronder enkele café/restaurants.











Tabel 10: Kwantitatief aanbod Voorhout Centrum

Aanbod kwantitatief	
Aantal verkooppunten	42
Aantal m² wvo	7.045
Aandeel filialen	31% (%vkp), 51% (% wvo) (veel filialen)
Aantal en type niet-winkelvoorzieningen	28 niet-winkels (12 horeca, 6 ambachten en 10 overig)
Leegstand (in aantal panden en % van totaal)	Aantal: 5 Wvo: 1.423 (20%)
Huurniveau	€ 200 - 240 (www.huurprijsvergelijker.nl) € 160 (recente transacties)

Tabel 11: Kwantitatief aanbod Voorhout Centrum in aantal verkooppunten en winkelvloeroppervlakte

Aanbod kwantitatief		
Dagelijks		
Levensmiddelen	10	1.647
Persoonlijke verzorging	3	537
Niet dagelijks		
Mode en luxe (warenhuis, kleding, huishoudelijk, ed.)	8	1.362
Vrije tijd (sport, spel, media, ed.)	3	439
In / om huis (wonen, doe het zelf, witgoed, ed.)	13	1.637
Detailhandel overig	0	0
Leegstand		
Leegstand	5	1.423

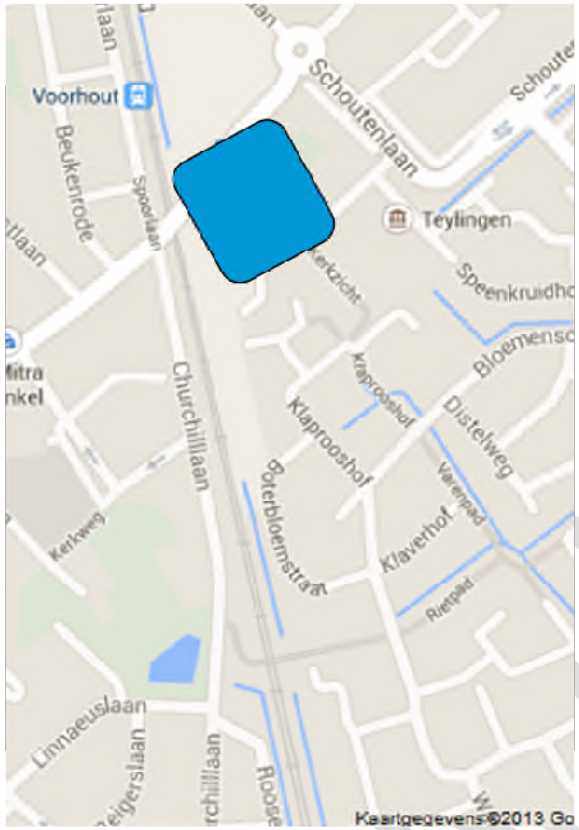
CONCEPT

Tabel 12: Kwalitatief aanbod Voorhout Centrum

Kwalitatief								Toelichting
uitstraling	zeer slecht						zeer goed	Impuls dankzij Herenstaete
marktsegment	laagwaardig						hoogwaardig	Gemiddeld niveau
bereikbaarheid	slecht						goed	Goed bereikbaar
parkeren	vol						uitstekend	Blauwe parkeerschijf, impuls Herenstaete
routing	geen routing						circuit	Lange straat, weinig routing
verblijfsklimaat	slecht						uitstekend	Goed
samenwerking	nauwelijks						intensief	Weinig tot geen samenwerking
beleving	weinig sfeer						veel sfeer	Sfeervol, voldoende horeca
presentatie winkels	matig						sterk	Eigen stempel, enkel geval gedateerd
straatbeeld	rommelig						eenheid	Weinig concentratie en eenheid
branchemix	weinig variatie						veel variatie	Vergelijkbaar met andere centra
filialisering	eenheidsworst						goede mix	Vergelijkbaar met andere centra
overige diensten	monofunctioneel						mix	Goede mix

ONTWERP

Jacoba van Beierenhof (Voorhout)









Het Jacoba van Beierenhof telt ruim 6 winkels, goed voor circa 2.040 m² wvo. Het gebied bestaat uit winkels aan de Jacoba van Beierenweg en Kerkzicht. Hier is ook de weekmarkt sinds enkele jaren (vrijdag, ca. 8-10 kramen). Er is ook een kapper op de locatie gevestigd.

Tabel 13: Kwantitatief aanbod Jacoba van Beierenhof

Aanbod kwantitatief	
Aantal verkooppunten	6
Aantal m² wvo	2.040
Aandeel filialen	50% (%vkp), 66% (%wvo) (gemiddeld)
Aantal en type niet-winkelvoorzieningen	2 niet-winkels
Leegstand (in aantal panden en % van totaal)	Aantal: 2 Wvo: 308 (15%)
Huurniveau	€ 200 - 240 (www.huurprijsvergelijker.nl) € 170 (recente transacties)

Tabel 14: Kwantitatief aanbod Jacoba van Beierenhof in aantal verkooppunten en winkelvloeroppervlakte

Aanbod kwantitatief		
Dagelijks		
Levensmiddelen	4	1.732
Persoonlijke verzorging	0	0
Niet dagelijks		
Mode en luxe (warenhuis, kleding, huishoudelijk, ed.)	0	0
Vrije tijd (sport, spel, media, ed.)	0	0
In / om huis (wonen, doe het zelf, witgoed, ed.)	0	0
Detailhandel overig	0	0
Leegstand		
Leegstand	2	308

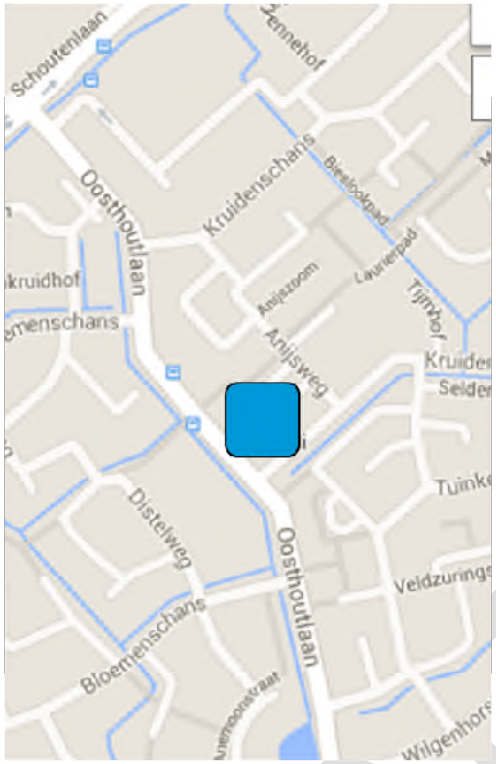
CONCEPT

Tabel 15: Kwalitatief aanbod Jacoba van Beierenhof

Kwalitatief								Toelichting
uitstraling	zeer slecht						zeer goed	Recent gerealiseerd
marktsegment	laagwaardig						hoogwaardig	Gemiddeld niveau
bereikbaarheid	slecht						goed	Goed bereikbaar
parkeren	vol						uitstekend	Voldoende parkeerruimte
routing	geen routing						circuit	Eenrichting
verblijfsklimaat	slecht						uitstekend	Goed
samenwerking	nauwelijks						intensief	Beperkte samenwerking
beleving	weinig sfeer						veel sfeer	Supermarktcentrum, markt kleinschalig
presentatie winkels	matig						sterk	Nieuw, hoogwaardig
straatbeeld	rommelig						eenheid	Netjes, verzorgd
branchemix	weinig variatie						veel variatie	Mix supermarkt / speciaalzaak
filialisering	eenheidsworst						goede mix	Vergelijkbaar met andere centra
overige diensten	monofunctioneel						mix	-

ONTWERP

Oosthoutplein (Voorhout)











Het Oosthoutplein telt 5 winkels, goed voor 1.050 m² wvo. De Aldi is de belangrijkste huurder op de locatie. Er zijn ook enkele diensten en een restaurant in het gebied gevestigd.

ONTWERP

Tabel 16: Kwantitatief aanbod Oosthoutplein

Aanbod kwantitatief	
Aantal verkooppunten	5
Aantal m² wvo	1.050
Aandeel filialen	60% (%vkp), 93% (%wvo) (gemiddeld)
Aantal en type niet-winkelvoorzieningen	2 niet-winkels (snackbar)
Leegstand (in aantal panden en % van totaal)	Aantal: -
Huurniveau	€ 200 - 220 (www.huurprijsvergelijker.nl)

Tabel 17: Kwantitatief aanbod Oosthoutplein in aantal verkooppunten en winkelvloeroppervlakte

Aanbod kwantitatief		
Dagelijks		
Levensmiddelen	2	905
Persoonlijke verzorging	1	70
Niet dagelijks		
Mode en luxe (warenhuis, kleding, huishoudelijk, ed.)	1	45
Vrije tijd (sport, spel, media, ed.)	0	0
In / om huis (wonen, doe het zelf, witgoed, ed.)	1	30
Detailhandel overig	0	0
Leegstand		
Leegstand	0	0

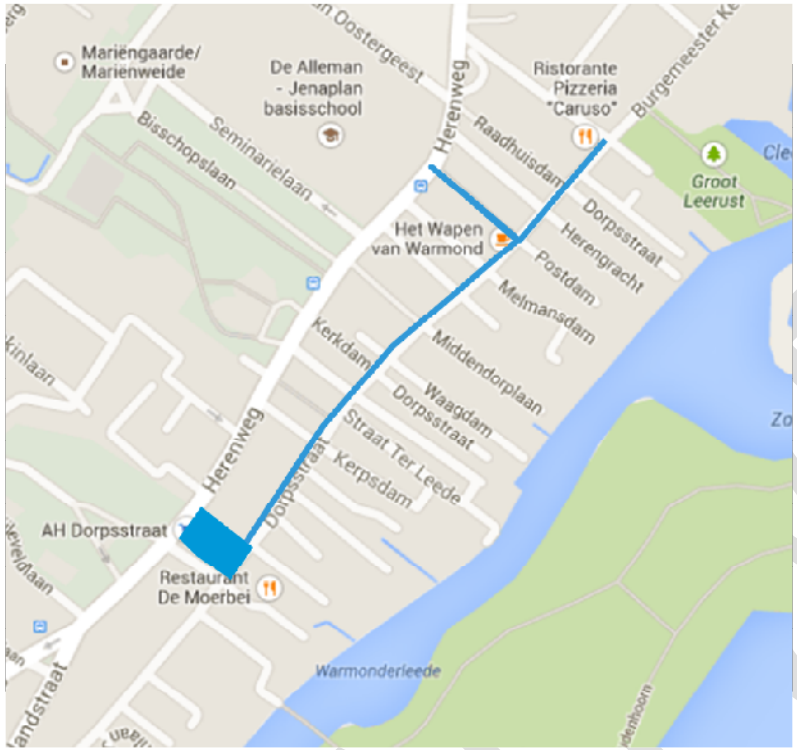
ONTWERP

Tabel 18: Kwalitatief aanbod Oosthoutplein

Kwalitatief								Toelichting
uitstraling	zeer slecht						zeer goed	Jaren '70/'80 uitstraling
marktsegment	laagwaardig						hoogwaardig	Runshopping
bereikbaarheid	slecht						goed	Goed bereikbaar
parkeren	vol						uitstekend	Onvoldoende parkeerruimte
routing	geen routing						circuit	-
verblijfsklimaat	slecht						uitstekend	Matig, geen verblijfsklimaat
samenwerking	nauwelijks						intensief	Beperkte samenwerking
beleving	weinig sfeer						veel sfeer	Supermarktcentrum, weinig beleving
presentatie winkels	matig						sterk	Gedateerd
straatbeeld	rommelig						eenheid	Netjes, verzorgd
branchemix	weinig variatie						veel variatie	Monofunctioneel
filialisering	eenheidsworst						goede mix	Vergelijkbaar met andere centra
overige diensten	monofunctioneel						mix	Zeer kleinschalig buurtcentrum

ONTWERP

Warmond Centrum









In Warmond zijn 12 winkels, goed voor 2.100 m² wvo. De winkels liggen verspreid over de Dorpsstraat en Baan.
Er zijn circa ook 10 horecazaken gevestigd in deze zone.

ONVERKOOPBAAR

Tabel 19: Kwantitatief aanbod Warmond Centrum

Aanbod kwantitatief	
Aantal verkooppunten	12
Aantal m² wvo	2.112
Aandeel filialen	25% (%vkp), 45% (%wvo) (gemiddeld)
Aantal en type niet-winkelvoorzieningen	22 niet-winkels (10 horeca, 6 ambacht, 6 overig)
Leegstand (in aantal panden en % van totaal)	Aantal: 2 Wvo: 444 (21%)
Huurniveau	€ 200 - 220 (www.huurprijsvergelijker.nl)

Tabel 20: Kwantitatief aanbod Warmond Centrum in aantal verkooppunten en winkelvloeroppervlak

Aanbod kwantitatief		
Dagelijks		
Levensmiddelen	3	944
Persoonlijke verzorging	1	80
Niet dagelijks		
Mode en luxe (warenhuis, kleding, huishoudelijk, ed.)	1	12
Vrije tijd (sport, spel, media, ed.)	1	146
In / om huis (wonen, doe het zelf, witgoed, ed.)	4	486
Detailhandel overig	0	0
Leegstand		
Leegstand	2	444

CONCEPT

Tabel 21: Kwalitatief aanbod Warmond Centrum

Kwalitatief								Toelichting
uitstraling	zeer slecht						zeer goed	Charmant dorpslint
marktsegment	laagwaardig						hoogwaardig	Gemiddeld niveau
bereikbaarheid	slecht						goed	Goed bereikbaar, smal
parkeren	vol						uitstekend	Aan de weg, smal
routing	geen routing						circuit	Lange straat, weinig routing
verblijfsklimaat	slecht						uitstekend	Goed
samenwerking	nauwelijks						intensief	Weinig tot geen samenwerking
beleving	weinig sfeer						veel sfeer	Sfeervol, voldoende horeca
presentatie winkels	matig						sterk	Eigen stempel, enkel geval gedateerd
straatbeeld	rommelig						eenheid	Weinig concentratie en eenheid
branchemix	weinig variatie						veel variatie	Vergelijkbaar met andere centra
filialisering	eenheidsworst						goede mix	Vergelijkbaar met andere centra
overige diensten	monofunctioneel						mix	Goede mix

ONTWERP

Verspreide bewinkeling









Teylingen kent 36 winkels buiten de voorgenoemde winkelgebieden. Het gaat om verspreide winkels in de bebouwde kom (18 winkels, divers van aard, allen kleiner dan 250 m² wvo) of daarbuiten (6 winkels, kleiner dan 250 m² wvo, concentratie aan N443 bij de Loosterweg). De rest van de winkels is gevestigd op een bedrijventerrein (bv. Sassenheim Zuid, Jagtlust en aan de Koetsiersweg).

2. VRAAG TEYLINGEN

2.1 Ontwikkelingen van invloed op detailhandel in Teylingen

Als we kijken naar de ontwikkelingen die van invloed kunnen zijn op de detailhandel in Teylingen is met name de bevolkingsontwikkeling belangrijk. Demografisch gezien is de bevolking in Teylingen vergelijkbaar met het regionale (Holland Rijnland) en nationale gemiddelde. Wat opvalt is dat er relatief veel kinderen (<15 jaar) zijn in Voorhout en relatief veel ouderen (45-65 en 65+ jaar) in Warmond. Daarnaast valt op dat het gemiddelde inkomen relatief hoog ligt in Teylingen ten opzichte van het nationale gemiddelde.

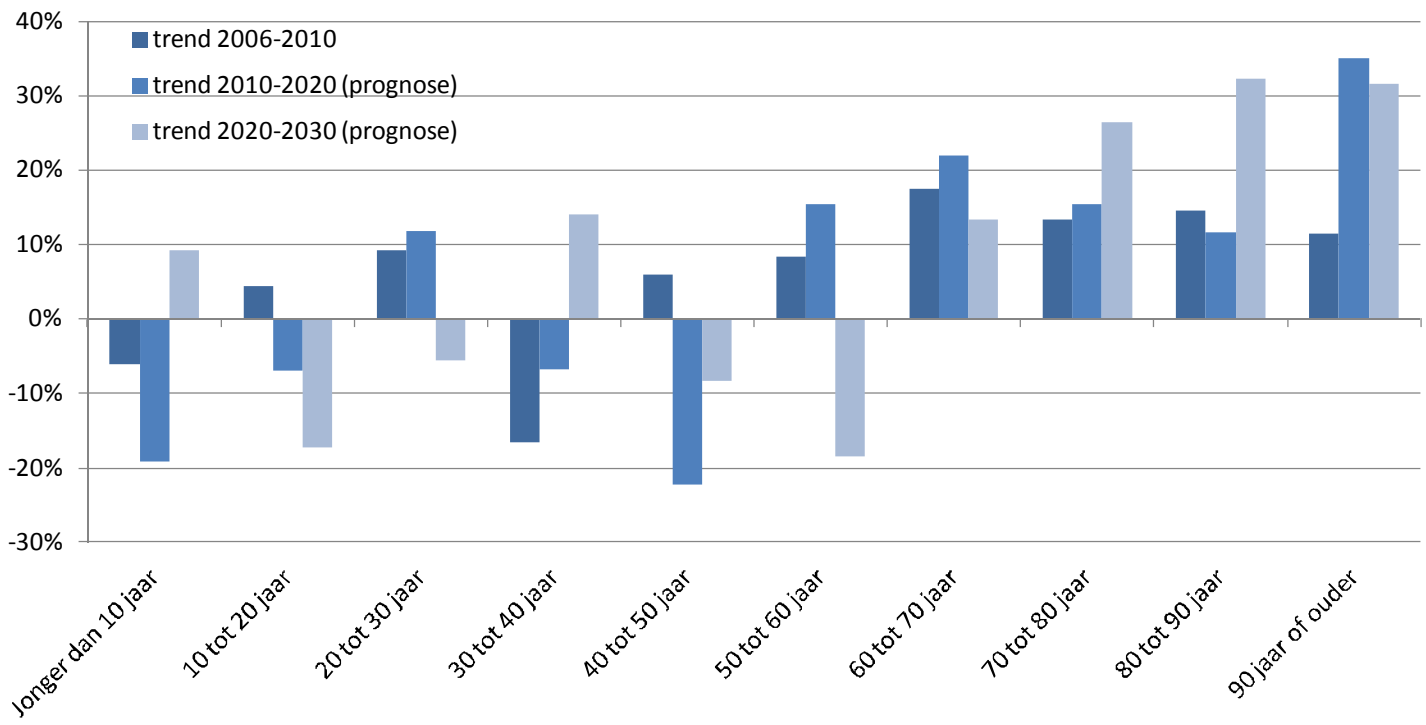
Tabel 22: Bevolkingsopbouw en inkomen Teylingen t.o.v. regionaal en landelijk gemiddelde

	Aantal inwoners	0 tot 15 jaar (%)	15 tot 25 jaar (%)	25 tot 45 jaar (%)	45 tot 65 jaar (%)	65 jaar en ouder (%)	Gemiddeld inkomen per inwoner
Teylingen	35.685	19	12	24	29	16	25.000
Sassenheim	15.435	18	11	24	29	18	24.300
Voorhout	15.325	22	12	24	29	12	24.600
Warmond	4.925	14	11	20	31	24	26.100
Holland-Rijnland	411.350	17	13	26	28	17	-
Nederland	16.730.350	17	12	26	28	16	21.700

Al sinds 2006 is er sprake van een daling van het aantal jongeren en een stijging van het aantal ouderen in Teylingen. Tot 2030 is de voorspelling dat de bevolking verder vergrijst en ontgroent. Daarbij verloopt de vergrijzing in Teylingen sneller dan gemiddeld in Nederland en de regio Holland Rijnland. Terwijl in de Bollenstreek en in Holland Rijnland de bevolking als geheel nog groeit (+10%), blijft het bevolkingsaantal in Teylingen stabiel. Vertraging in de groei van de omvang van de bevolking als gevolg de stagnerende woningbouwontwikkeling is niet verdisconteerd in deze cijfers. De woningbouw in Teylingen vindt met name plaats in Voorhout. Dit leidt overigens niet per saldo tot meer inwoners in deze kern.

ONTWERP

Figuur 3: Ontwikkeling bevolking Teylingen tot 2030



Bron: provincie Zuid-Holland, 2012, bewerking Stec Groep

2.2 Economische structuur en koopstromen Teylingen

In 2011 is door I&O Research in opdracht van de provincie, Kamer van Koophandel en gemeenten het koopstromenonderzoek voor de Randstad uitgevoerd. Dit onderzoek geeft inzicht in het functioneren van de detailhandel in de gemeente Teylingen.

Op de navolgende pagina's gaan we in op:

- koopkrachtbinding dagelijkse artikelen
- koopkrachtbinding niet-dagelijkse artikelen
- koopkrachttoevloeiing en -afvloeiing
- omzet en productiviteit

Koopkrachtbinding dagelijkse artikelen

De koopkrachtbinding voor de dagelijkse sector bedraagt 85%. Dit betekent dat 15% van de dagelijkse bestedingen buiten de gemeente worden gedaan. Dit cijfer is in vergelijking met het vorige koopstromenonderzoek verbeterd. In 2004 was de koopkrachtbinding 80%. Ook ten opzichte van gemeenten met een vergelijkbare omvang is het bindingspercentage hoog (gemiddeld 82%). Nieuwbouw aan het Jacoba van Beierenhof, Herenstraat en Voorhavenkwartier hebben geleid tot een modern aanbod dat kan concurreren met omliggende gemeenten zoals Noordwijk, Oegstgeest en Leiden.

Koopkrachtbinding niet-dagelijkse artikelen

De koopkrachtbinding voor de niet-dagelijkse sector bedraagt 36%. Dit betekent dat meer dan 60% van de niet-dagelijkse bestedingen buiten de gemeente worden gedaan. Dit cijfer is in vergelijking met het vorige koopstromenonderzoek sterk verslechterd. In 2004 was de koopkrachtbinding 43%. 12% van de aankopen aan niet-dagelijkse artikelen wordt via internet gekocht. In de niet-dagelijkse sector is de concurrentie op korte afstand relatief sterk, zoals Noordwijk, Katwijk, Leiden, overige centra in de Bollenstreek en iets verder Haarlem, Hoofddorp, Den Haag en Amsterdam. In vergelijking met omliggende gemeenten doet Teylingen het relatief goed. Ontwikkelingen in de detailhandel vragen echter om een antwoord. Er is geen tijd om achterover te leunen.

ONTWERP

Koopkrachttoevloeiing en -afvloeiing
Het winkelaanbod in Teylingen heeft ook aantrekkingskracht op inwoners van buiten de gemeente, mede vanuit toerisme (bijvoorbeeld in Warmond). Een behoorlijk deel (19%) van de omzet aan niet-dagelijkse artikelen komt van inwoners uit andere gemeenten. Omliggende gemeenten hebben het grootste aandeel hierin, maar ook 3% van de bestedingen komt van mensen van buiten de regio, overwegend toeristen.

Uit de gegevens kunnen we ook conclusies trekken over bestedingen van inwoners van Teylingen die elders winkelen (koopkrachtafvloeiing). In totaal wordt € 71 miljoen (van een totaal bestedingspotentieel van € 181 miljoen onder de Teylingse bevolking) niet in winkels in Teylingen uitgegeven. De verklaring hiervoor is de aantrekkingskracht van andere centra in de regio. Naast bestedingen in fysieke winkels is sinds 2004 het winkelen via internet enorm toegenomen (verzesvoudigd). Dit leidt tot afvloeiing van bestedingspotentieel (inmiddels circa 7% van het totale bestedingspotentieel, in 2004 was dit nog slechts 1%). In totaal circa € 12 miljoen op jaarbasis, met name niet-dagelijks. Verwachting is dat internet de komende jaren doorgroeit. Samen moeten ondernemers in Teylingen hier een antwoord voor zoeken.

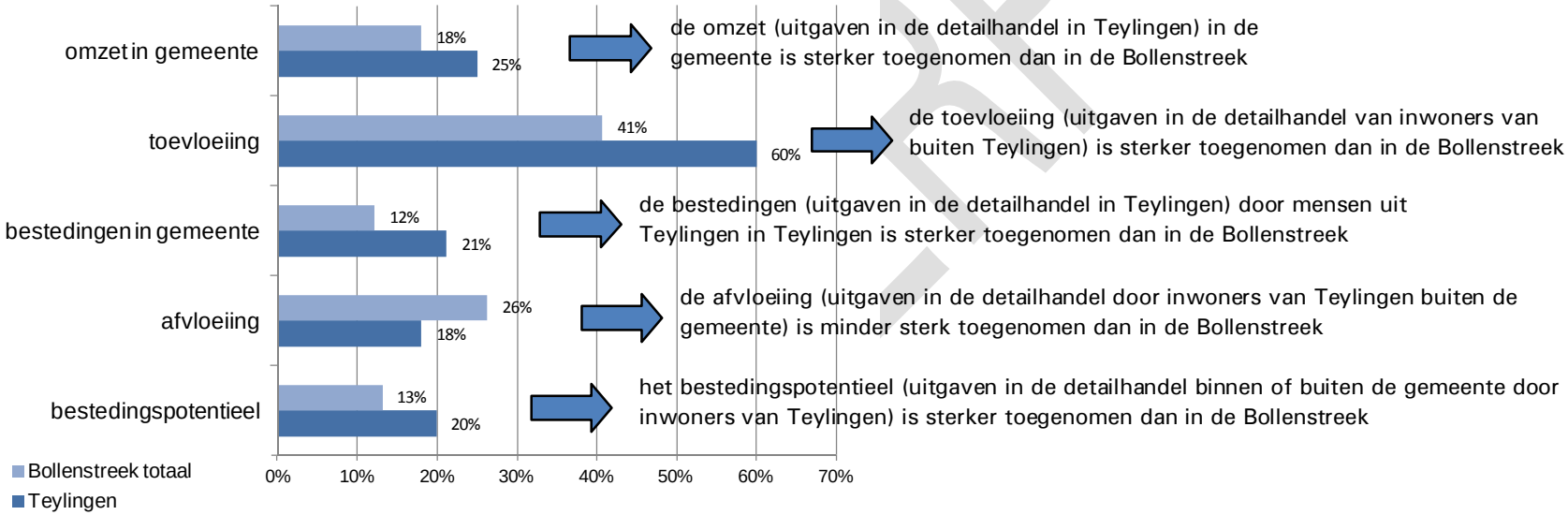
Omzet en productiviteit
De omzet van winkels in Teylingen is € 125 miljoen (68% dagelijks en 32% niet-dagelijks). Ten opzichte van 2004 is de omzet met 23% gestegen (dagelijks + 31%, niet-dagelijks +0%). Met name de verkoop via internet is een belangrijke reden voor de beperkte omzetgroei in niet-dagelijks.

De vloerproductiviteit (omzet per m² wvo) in Teylingen is voor dagelijkse artikelen laag (gemiddeld € 7.725 per m² wvo, Teylingen € 6.528 per m² wvo) en voor niet-dagelijkse artikelen hoog (gemiddeld € 1.423 per m² wvo, Teylingen € 1.719 per m² wvo).

Conclusie
De detailhandel in Teylingen functioneert op een gemiddeld niveau. Zeker ten opzichte van omliggende gemeenten zijn de prestaties goed. Een relatieve vergelijking met omliggende gemeenten in de Bollenstreek laat zien dat Teylingen op de meeste aspecten beter scoort. Het gaat dan om de verandering die gemeten is sinds 2004. Zie onderstaand figuur.

CONCEPT

Figuur 4: Ontwikkeling indicatoren koopstromen in Teylingen en de Bollenstreek tussen 2004 en 2011



Bron: Koopstromenonderzoek Randstad, 2011, bewerking Stec Groep

ON-RP

2.3 Distributieve analyse Teylingen

Tabel 23: huidig functioneren detailhandel Teylingen

	Teylingen	
sector	**Dagelijks**	**Niet-dagelijks**
inwoneraantal	35.700	35.700
bestedingen per hoofd*	€ 2.280	€ 2.660
koopkrachtbinding inwoners Teylingen**	85%	36%
gebonden bestedingen inwoners Teylingen	€ 69 mln.	€ 34 mln.
koopkrachttoevloeiing**	9%	19%
omzet afkomstig van buiten Teylingen	€ 7 mln.	18 mln. euro
totale omzet	€ 76 mln.	52 mln. euro
m² wvo***	12.500	24.500
vloerproductiviteit	€ 6.500 per m²	€ 1.700 per m²
normvloerproductiviteit****	€ 7.100 per m²	€ 1.950 per m²
haalbaar aanbod in m² wvo	10.800	26.500
indicatie actuele uitbreidingsruimte m² wvo	-1.700	2.000

* Bron: HBD

** Bron: Koopstromenonderzoek Randstad, 2011

*** Bron: Locatus 2013, exclusief leegstand (ca. 6.400 m² wvo)

**** Bron: HBD, bewerking Stec Groep

De vloerproductiviteit voor zowel de dagelijkse als de niet-dagelijkse sector in Teylingen ligt lager dan het niveau van het Nederlandse gemiddelde. Uitgaande van een gemiddelde vloerproductiviteit voor deze branches van respectievelijk circa € 7.000 en € 2.000 is er op dit moment geen marktruimte voor uitbreiding van de dagelijkse sector en zeer beperkt uitbreidingsruimte voor de niet dagelijkse sector in de gemeente Teylingen.

Opgemerkt dient te worden dat deze distributieve analyse een opname is van de huidige situatie en voor de hele gemeente.

Op basis van de analyse van de detailhandel en de trends en ontwikkelingen die op Teylingen af komen kunnen we het volgende opmerken ten aanzien van de ontwikkeling van de distributieve ruimte en het draagvlak voor nieuwe winkelmeters in Teylingen.

- De bevolking daalt licht en wordt ouder. Dit betekent dat er autonoom geen groei zit in het bestedingspotentieel van consumenten uit Teylingen.
- Het bestedingsniveau staat onder druk. Al enkele jaren zorgt de crisis voor een laag consumentenvertrouwen. Consumenten houden de hand op de knip. Hierdoor vlakt de groei in de bestedingen per hoofd van de bevolking af. Teylingen verkeert in de gunstige situatie dat het gemiddeld inkomen hoger ligt dan elders in de regio en het land. Hierdoor zit er mogelijk nog wat rek in de bestedingen per hoofd.
- De koopkrachtbinding- en toevloeiing in de dagelijkse sector zijn relatief goed te noemen. Ten opzichte van vergelijkbare gemeenten zijn de bestedingen op orde. Naar de toekomst verwachten we geen verdere groei in de binding of toevloeiing. Dit omdat ook omliggende plaatsen een sterk aanbod in de dagelijkse sector hebben en de afstanden tot andere kernen niet groot is. Een eventuele versterking van de cijfers zal teniet worden gedaan door de groei in bestedingen via Internet. Nu bedragen deze voor de dagelijkse sector circa 1% van de bestedingen. De verwachting is dat dit groeit de komende jaren.
- De koopkrachtbinding- en toevloeiing in de niet-dagelijkse sector staat onder druk. Met name door de sterke opkomst van online winkelen (groei van circa 2% in 2004 naar 12% in 2011) en de verwachte aandelen voor de toekomst (20 tot 50% afvloeiing via internet) is er geen reden om aan te nemen dat de koopkrachtbinding – en toevloeiing voor de niet– dagelijkse sector toeneemt.
- De bestedingen per m² winkelvloer staan al enkele jaren onder druk. De verwachting is dat deze bestedingen zich zullen stabiliseren of juist nog verder zullen dalen.

In sombere scenario's kan het bovenstaande tot gevolg hebben dat 10 tot 30% van de fysieke detailhandel verdwijnt. Blijft onverlet dat er ruimte moet zijn voor vernieuwing en nieuwe ontwikkelingen waar markt voor is op sterke locaties.

ONTWERP

3. ANALYSE BELEID

Hier sommen we het bestaande beleid van provincie, regio en gemeente op ten aanzien van detailhandel en aanverwante aspecten.

3.1 Provincie Zuid-Holland

Het detailhandelsbeleid van de provincie is erop gericht om de hoofdstructuur (hoofd- en ondersteunende centra, aangevuld met de belangrijkste clusters van PDV) zoveel mogelijk te versterken, zonder de dynamiek in de sector te willen verminderen. Dit realiseert de provincie door het beperken van het aantal nieuwe winkellocaties, door het versterken van een klein aantal winkelcentra en het blijven vasthouden aan het restrictieve beleid bij vestiging van detailhandel buiten de centra.

Nieuwe ontwikkelingen zijn alleen mogelijk als de behoefte is aangetoond en er regionale afstemming heeft plaatsgevonden. Bij de accommodatie van de ruimtevraag heeft herstructurering en inbreiding voorrang ten opzichte van nieuwe uitleglocaties (volgens de ladder voor duurzame verstedelijking). Een eventuele beperkte uitbreiding van winkelmeters moet in het teken staan van structuurverbetering van het centrum. In dit kader kan gedacht worden aan optimalisatie van de winkelrouting. De aankoopplaatsen die buiten de provinciale hoofdstructuur vallen, hebben soms minder toekomstperspectief en komen dan voor een facelift, herprofilering of functieverandering in aanmerking. Groei zal hier in ieder geval niet aan de orde kunnen zijn.

Bij de actualisatie van de Provinciale Structuurvisie in 2013 is het voornemen om de PDV zoeklocatie in de Noordelijke Bollenstreek te verwijderen, tenzij Holland Rijnland met een ruimtelijk goed onderbouwd voorstel komt. In principe verleent de provincie geen toestemming voor nieuwe PDV-locaties of voor de uitbreiding van bestaande PDV-locaties, tenzij hier bindende afspraken aan ten grondslag liggen. Perspectiefrijke locaties moeten wel versterkt kunnen worden. Het perifere detailhandelsbeleid blijft restrictief. Vooral in Zuid-Holland Zuid en Holland Rijnland is reeds sprake van een overaanbod aan PDV-locaties en vestigingen.

ONTWERP

3.2 Regio Holland Rijnland

Het in standhouden van een robuuste en gezonde detailhandelsstructuur in de regio is het doel van het regionale beleid op het gebied van detailhandel. Gekozen is voor het versterken van de winkelfunctie in de bestaande stads- en dorpscentra en op de aangewezen perifere locaties voor detailhandel, die niet in deze centra past.

Het Portefeuillehoudersoverleg Economische zaken en het Dagelijks Bestuur van Holland Rijnland hebben vanaf 1 januari 2011 de adviestaak van het Regionaal Economisch Overleg met betrekking tot detailhandelsontwikkelingen overgenomen. Het portefeuillehoudersoverleg Economische zaken en Arbeidsmarktbeleid heeft in 2013 nieuwe afspraken gemaakt voor perifere detailhandelslocaties. De afspraken over PDV-locaties zijn tot stand gekomen op basis van advies van DTNP in 2012.

De leegstand op de PDV-clusters in Holland Rijnland is tot op heden beperkt. Er is in de regio sprake een groot overaanbod, met name in de branche woninginrichting. Ook in de toekomst is er geen uitbreidingsruimte voor de woninginrichting. In de doe-het-zelfsector is nog enige ruimte voor uitbreiding. Voor tuincentra wordt geconcludeerd dat er regionaal gezien geen uitbreidingsruimte is.
DTNP adviseert om het volumineuze winkelaanbod te concentreren op zeven PDV-clusters:

- Wooon als regionaal woonthemacentrum met een groot aanbod woninginrichting.
- Zes overige clusters voor grootschalige winkels met volumineuze artikelen, met elkaar niet-overlappende verzorgingsgebieden.

Om de positie van de zeven PDV-clusters zoveel mogelijk te versterken, wordt perifere vestiging van nieuwe detailhandelsbedrijven of substantiële uitbreiding van winkels buiten de zeven PDV-clusters niet toegestaan (op bouwmarkten, tuincentra en enkele andere branches na). Alle initiatieven voor winkelvestiging op perifere locaties waarvoor een bestemmingswijziging of ontheffing nodig is, worden ter toetsing op regionale effecten voorgelegd aan de regio Holland Rijnland.

ONTWERP

3.3 Gemeente Teylingen

De winkelvoorzieningen van de drie kernen in Teylingen hebben de afgelopen jaren een flinke kwaliteitsimpuls gekregen in termen van straatbeeld, verblijfskwaliteit en winkelassortiment. De uitbreidingsruimte voor winkels in Teylingen in de toekomst is relatief beperkt, zo concludeert het economisch beleidsplan (2012) van de gemeente. De belangrijkste reden hiervoor is afvloeiing van winkelend publiek naar de nabijgelegen grote steden. Het is zaak om de kritische massa en keuzemogelijkheden van met name het winkelaanbod in niet-dagelijkse goederen op peil te houden de komende jaren. De gemeente kan hier een faciliterende rol in spelen met het doel de vitaliteit en kwaliteit van het winkelapparaat op peil te houden.

Per kern is hieronder de beleidslijn zoals die is verwoord in het economisch beleidsplan weergegeven.

Sassenheim

De gemeente ziet in Sassenheim een vitaal winkelhart voor de gemeente en zet in op de ontwikkeling naar een bovenlokaal winkelgebied dat de mogelijke effecten van krimp in de toekomst kan doorstaan. De afronding van het Voorhavenkwartier in Sassenheim is in dit kader een wenselijke ontwikkeling voor de verdere uitbouw van lokaal winkelhart Sassenheim, met name voor niet-dagelijkse goederen.
In het algemeen moet het beleid er op gericht zijn om branches die echt ondervertegenwoordigd zijn in de gemeente, met name in niet-dagelijkse goederen, vestigingsruimte te bieden, bij voorkeur dus in Sassenheim. Het gaat bijvoorbeeld om winkels in de categorie kleding en mode, hobby, plant en dier, bruin- en witgoed die relatief gezien ondervertegenwoordigd zijn. Het versterken van de winkelstructuur met winkels uit ondervertegenwoordigde categorieën maakt de noodzaak voor de eigen inwoners om hiervoor buiten de gemeente te gaan winkelen kleiner (met andere woorden: het vergroot de binding met de eigen winkelkern).
Er zijn in Sassenheim drie binnenstedelijke herontwikkelingsprojecten in voorbereiding. Alle drie betreft het supermarktlocaties. Bij twee van de locaties (de oude Albert Heijn-locatie en de Digros) is sprake van uitbreiding van winkelruimte en appartementen. Het derde project is de herontwikkeling van (delen van) de locatie Hortusplein, bij de bestaande Hoogvlietlocatie. Op bedrijventerrein Jagtlust wordt een grootschalige detailhandels locatie gerealiseerd. Hierin kunnen zich o.a verplaatsingen en uitbreidingen vestigen van bedrijven die nu nog aan de Koetsiersweg gevestigd zijn.

ONTWERP

Voorhout
De ambitie voor de kern Voorhout is het verder opbouwen van een compact winkelcentrum voor een dorpskern met winkels in (hoofdzakelijk) dagelijkse goederen. De verdere ontwikkeling van het winkelapparaat van Voorhout moet met name plaatsvinden in de Herenstraat. In de Herenstraat zijn nog verbeteringen mogelijk op het gebied van toekomstige branchering gericht op dagelijkse goederen en basiswinkels voor niet-dagelijkse goederen (na herontwikkeling van sommige panden) en de samenhangende kwaliteit. De gemeente neemt een actieve rol in als het gaat om het verder vorm geven van de Herenstraat.

Warmond
Warmond heeft een beperkt winkelaanbod, met als basis een moderne Albert Heijn vestiging. In Warmond liggen kansen om de recreatieve rol van deze kern verder vorm te geven door middel van het winkelaanbod. Er liggen kansen voor specifieke detailhandel op het gebied van kunst en cultuur en watersport. Aandachtspunt voor beide is wel de kritische massa om te kunnen functioneren.

Winkeltijden
In mei 2013 is de nieuwe winkeltijdenverordening in Teylingen door de raad aangenomen. Deze geeft ondernemers de vrijheid om iedere zondag geopend te zijn per 1 maart 2014. De gemeente geeft aan dat met name Warmond hiervan kan profiteren (vanwege het toeristische profiel van deze kern). Voor Sassenheim en in mindere mate Voorhout is de vrijheid in zondagopenstelling minder voor de hand liggend en noodzakelijk. Het draagvlak voor koopzondagen is onderzocht door I&O research (2012). Echter, vanuit de gedachte van een gelijk speelveld is de keuze gemaakt om de zondagopenstelling voor de hele gemeente te laten gelden.

Markt- en standplaatsen
Teylingen heeft het standplaatsenbeleid in 2011 herzien. Daarnaast wordt in regionaal verband gekeken naar de mogelijkheden voor samenwerking en verzelfstandiging bij weekmarkten. Dit in voorbereiding op de herziening van de marktverordening. In Teylingen zijn er markten in Voorhout en in Sassenheim. Markten dragen bij aan de toestroom van (fysiek) winkelend publiek, waardoor ook extra verkoop bij de 'gewone' winkels wordt gegenereerd.

ONTWERP

Standplaatsen zijn meer een aanvulling op het bestaande winkelaanbod, ook de openingstijden komen doorgaans overeen met die van het 'vaste' winkelaanbod. Standplaatsen zijn er in alle drie de kernen. De basis van het nieuwe beleid is het bieden van beslissingsbevoegdheid over marktbeleid aan de marktkooplui zelf. Deze bevoegdheid strekt van het innen van het marktgeld tot en met de invulling van kramen (producten en diensten). Dit geeft de markt een kans om te opereren als één bedrijf. De overheid (gemeente) krijgt dan een nieuwe rol als toezichthouder op afstand. De keuze voor een (rechts-)vorm en werking van de op te richten nieuwe marktorganisatie kan alleen komen van de marktkooplieden zelf, zij moeten dit dus zelf oppakken.

Het ligt voor de hand om de oprichting van een marktvereniging met de andere bollengemeenten op te zetten (schaal en draagvlak).

Evenementen
Teylingen heeft elk jaar een afwisselende kalender evenementen. Het meest bekende evenement is het grootschalige en regionale Bloemencorso. Behoud en ondersteuning van bestaande evenementen is de kern van het Teylingse evenementenbeleid, al zullen moeilijke keuzes gemaakt moeten worden in het kader van de gedeeltelijke afbouw van onze subsidiemogelijkheden.

Warmond heeft veel activiteiten, zoals de nationale zeilwedstrijden tijdens de Kaagweek, de Westlander Zeildagen en de Turf- en Strontrace, waar vele historische zeilschepen aan deelnemen. Ook de poldercross en de groenmarkt trekken veel belangstelling. Tijdens de Open Monumenten Dagen verzorgt het Historisch Genootschap speciale rondwandelingen langs prachtige monumenten en tuinen. Maar ook in Sassenheim en Voorhout zijn aantrekkelijke evenementen zoals de Biermarkt, het Havenfestival, het Sportparkpop en het Luchtkussenfestival. Zonder de inzet en bijdragen van de (lokale) ondernemers kunnen deze en andere evenementen niet bestaan.

ONTWERP

4. SCENARIO'S STRUCTUUR DETAILHANDEL TEYLINGEN

Globaal liggen drie scenario's voor met daarin een aantal keuzen die gemaakt kunnen worden om de detailhandel in Teylingen te versterken en in te spelen op trends en ontwikkelingen in de detailhandel. Het gaat om de scenario's 'markt ruim baan', 'bestaand beschermen' en 'samen sterk(er)'.

Scenario 1. Markt ruim baan		
Uitleg scenario	Gemeente stuurt de ontwikkeling in de detailhandel niet bij en faciliteert maximaal marktinitiatieven. Daarbij moet behoefte aan nieuw worden aangetoond alvorens de gemeente goedkeuring geeft.	
Structuur	Gemeente stuurt niet op een detailhandelsstructuur. De markt zoekt de beste plek voor de gewenste activiteit. Hierdoor kan versnippering ontstaan en zich (meer) perifere initiatieven voordoen.	
Uitbreiding	In principe is uitbreiding toegestaan mits binnen de bestaande voorraad. De gemeente werkt maximaal mee aan ondernemersinitiatieven. Ook ontwikkelingen in de periferie (mits behoefte aangetoond en passend binnen regionaal en provinciaal beleid) staat de gemeente toe, ondanks de branchevreemde producten die hier mogelijk verkocht worden (en daarmee beoogde concurrentie tussen winkels groter wordt). Er is dus sprake van maximale marktwerking.	
Leegstand	De leegstand neemt toe (met name op minder aantrekkelijke plekken en aan het einde van langere winkelstraten). Ook door ontwikkelingen in de periferie zal de leegstand mogelijk toenemen.	
Koopzondag	Koopzondag gaat voor alle kernen naar 52 dagen per jaar. Ondernemers zijn vrij om op zondag open te zijn.	
Samenwerking	Samenwerking komt tot stand vanuit de ondernemers zelf. De gemeente gaat hier niet actief op sturen en heeft hier ook geen / beperkt middelen voor beschikbaar.	
Internet	Per aanvraag wordt gekeken naar de inpasbaarheid van webwinkels. Er worden zeer beperkt aanvullende eisen gesteld.	
Voor- en nadelen	• geen belemmeringen voor de markt om optimaal te functioneren, hierdoor wordt de concurrentie vergroot (consument profiteert hiervan) • vernieuwing door concurrentie kan de aantrekkelijkheid van centra vergroten • nieuwe (perifere) ontwikkelingen hebben ook voordelen (extra werkgelegenheid, combinatiebezoek, beperken weglekeffect, vernieuwing)	• meer leegstand en verloedering buiten de kernzones • meer (ongewenste) ontwikkelingen buiten de kernwinkelgebieden ('versnippering') • draagvlak voor koopzondag onder niet-dagelijks is beperkt zo blijkt uit onderzoek van de gemeente • gemeente heeft weinig grip op het voorzieningenniveau en (gewenste) structuur

CONCEPT

Scenario 2. Bestaand beschermen		
Uitleg scenario	Gemeente zet in op het beschermen van de bestaande detailhandelstructuur. Dit betekent dat initiatieven die niet binnen de aangewezen gebieden plaatsvinden geen gehoor vinden. De gemeente erkent hiermee dat de detailhandel onder druk staat en een pas op de plaats nodig is om de middenstand te ondersteunen.	
Structuur	De gemeente beschermt de bestaande winkelstructuur en verhoudingen tussen de kernen. Ontwikkelingen en initiatieven buiten de bestaande winkelstructuur zijn in principe niet toegestaan (voorkomen versnippering).	
Uitbreiding	In principe is uitbreiding op plekken buiten het bestaande winkelgebied niet toegestaan. Voor perifere ontwikkelingen is maatwerk nodig en het mag niet leiden tot ontwrichting. Handhaving is een belangrijk uitgangspunt bij dit scenario, er mogen geen branchevreemde en niet-volumineuze producten verkocht worden op perifere locaties.	
Leegstand	De leegstand in de bestaande winkelgebieden neemt niet verder toe. Vernieuwing van het aanbod en inspelen op marktontwikkelingen komt slechts beperkt van de grond.	
Koopzondag	De volledige zondagopenstelling (52 dagen) geldt alleen voor dagelijks. Voor niet-dagelijks is er een aantal koopzondagen per jaar (rondom feestdagen).	
Samenwerking	De gemeente ziet in samenwerking een kans om bestaande winkelgebieden te versterken. Er worden werkgroepen opgezet om de structuur te versterken. De gemeente zet slechts beperkt middelen hiervoor in.	
Internet	Detailhandel is niet toegestaan buiten de bestaande winkelgebieden. Als een webwinkel een afhaalpunt of showroom heeft krijgt deze geen toestemming zich buiten de bestaande winkelgebieden te vestigen. Handhaving is nodig.	
Voor- en nadelen	• behoud en versterken bestaande kernen en winkelgebieden • sturen op gewenste ontwikkelingen in centrumgebieden (grip) en versterking kernen • voorkomen versnippering van (perifere) ontwikkelingen	• Teylingen minder interessant voor nieuwe ontwikkelingen van buiten • gemeente faciliteert samenwerking maar neemt geen actieve rol • bestedingen via internet zetten detailhandel nog verder onder druk

CONCEPT

Scenario 3. Samen sterk(er)		
Uitleg scenario	Gemeente stuurt actief op verandering van de detailhandelsstructuur. De gemeente maakt werk van versterken van centra en samenwerking en gaat actief met vastgoedeigenaren aan de slag om leegstand terug te dringen.	
Structuur	De gemeente kiest een heldere structuur, wijst kernzones aan en stuurt hier actief op. Samenwerking is cruciaal en dus worden samen met eigenaren en ondernemers werkgroepen opgezet en neemt ieder zijn verantwoordelijkheid.	
Uitbreiding	In de kernzones zijn mogelijkheden voor inbreiding en vernieuwing. De gemeente stuurt hier actief op en past 'verleidingsplanologie' maximaal toe. Samen met ondernemers wordt ook gezocht naar nieuwe – mogelijk versterkende – formules / winkels Ontwikkelingen in de periferie moeten echt iets toevoegen aan de structuur en zoveel mogelijk geconcentreerd op één locatie. Aangetoond moet worden dat ze de kernzones niet schaden (zeer beperkt versnippering en brancheverwaging – handhaving is nodig).	
Leegstand	De leegstand neemt af in de kernzones. Er wordt zoveel mogelijk slechte voorraad uit de markt genomen (in overleg met de eigenaren en ondernemers) door herontwikkeling en transformatie te stimuleren (gemeente moet vooral faciliteren en perspectief bieden, markt moet handelen).	
Koopzondag	Koopzondag in principe vrij maar in de praktijk werken gemeente en ondernemers aan draagvlak door te combineren met een evenement of thema (draagvlak creëren of in de vorm van een strippenkaart).	
Samenwerking	De gemeente hecht grote waarde aan samenwerking met ondernemers. Er wordt een ondernemersfonds opgericht (met bijdragen uit diverse hoeken) en er komt een centrummanager die projecten aanjaagt. Er worden werkgroepen opgericht waarbij (afhankelijk van het onderwerp) ondernemers, vertegenwoordigers, makelaars, eigenaren, banken/financiers etc. bij aanhaken. Er komt een actieprogramma per kern.	
Internet	De gemeente staat open voor nieuwe ontwikkelingen en modernisering van de detailhandel. Samen met ondernemers in de kernwinkelgebieden wordt gekeken naar de aanwezigheid en vindbaarheid op internet (lokale koopstraat op web) (thema onder samenwerking). Afhaalpunten in centra zijn een toevoeging voor het winkelbestand en zorgen voor reuring in de winkelstraat.	
Voor- en nadelen	• helder voor ondernemers en investeerders wat de koers is van de gemeente (zekerheid, schaarste, etc.) • grip op gewenste ontwikkelingen • verantwoord investeringsperspectief (voor alle partijen)	• gemeente kan niet alles afdwingen • intensiever voor alle partijen, kost meer inspanningen en €

CONCEPT

5. BEGRIPPEN

- Brutovloeroppervlak (BVO) en Winkelvloeroppervlak (WVO)

BVO: De totale ruimte van een winkel (winkelvloeroppervlak en niet voor consumenten toegankelijke ruimten zoals opslag, kantine, etc.). WVO: De voor het publiek toegankelijke winkelruimte ten behoeve van detailhandel. Het winkelvloeroppervlak bedraagt circa 70 à 80% van het brutovloeroppervlak. In sommige branches is er bijna geen onderscheid meer tussen WVO en BVO.

- Dagelijkse artikelen / niet-dagelijkse artikelen

Dagelijks: Artikelen in de branches voedings- en genotmiddelen en persoonlijke verzorging. De consument gebruikt deze goederen min of meer dagelijks. Niet-dagelijks: Artikelen die niet behoren tot de dagelijkse goederen. Het gaat onder andere om luxe goederen zoals kleding, wooninrichting en vrije tijd.

- Detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit alsmede anders dan voor verbruik ter plaatse.

- Filiaal

Een zaak of onderneming waarbij de eigenaar zelf niet de hoofdvestiging ter plekke heeft. Vele grote winkelketens hebben filialen in diverse plaatsen, die opereren onder het merk van de hoofdvestiging of van het overkoepelende concern.

- Grootschalige detailhandel (GDV) , perifere detailhandel (PDV) en volumineuze detailhandel

GDV: Winkel met omvang van minimaal 1.000 m² winkelvloeroppervlak. PDV: Detailhandel gevestigd buiten de reguliere winkelconcentraties. Volumineuze detailhandel: Detailhandel in goederen die qua aard, omvang

ONTWERP

en stalling niet passen in centrale winkelconcentraties. Het gaat om detailhandel in auto's, boten, caravans en tenten, bouwmaterialen, keukens, badkamers, sanitair, bouwmarkten en woninginrichting.

- Koopkrachtbinding en -toevloeiing

Binding: Aandeel van de bestedingen in een winkelgebied van inwoners in het verzorgingsgebied.
Toevloeiing: Aandeel van de bestedingen in een winkelgebied van inwoners van buiten het verzorgingsgebied.

- Leegstand, frictieleegstand, structurele leegstand

Leegstand: Op enig moment aangeboden winkelpand niet in gebruik. Uitgedrukt in percentage van de voorraad op dat moment. Hierbij wordt in de cijfers een inschatting gemaakt van de redelijkerwijs verhuurbare winkels (en dus niet puur panden met de bestemming detailhandel).
Frictieleegstand: Leegstand tussen twee verhuurperioden (van korte duur, maximaal 1 jaar).
Structurele leegstand: Aanbod dat langer dan 3 jaar leeg staat.

- Marktsegment

Het assortiment en de prijsstelling bepalen de indeling van een winkel is verschillende marktsegmenten (discount, service discount, fullservice, exclusief, etc.).

- Vloerproductiviteit

Gemiddelde omzet per m² winkelvloeroppervlak. Deze verschilt per branche, winkelgebied en regio.

ONTWERP

gemeente TEYLINGEN

VOORSTEL

OPSCHRIFT

Vergadering van maart 2014

Besluit nummer: 2014_Raad_00027

Onderwerp:
Wijziging APV Teylingen - Besluitvormend

Beknopte samenvatting:
De Algemene plaatselijke verordening 2012 wordt ter wijziging voorgelegd met als doel het op een aantal punten actualiseren van de huidige Algemene plaatselijke verordening.

Bestemd voor:
- Commissie BFT

DE GEMEENTERAAD

AANHEF

Bijgevoegde bijlage(n):
- 2014-01-24 nieuwe tekst APV
- 2014-01-24 Teylingen APV wijzigingen

Volgende niet-digitale bijlagen kunnen ook geraadpleegd worden:
nvt

MOTIVERING

Aanleiding en context:
De Algemene plaatselijke verordening 2012 (APV) wordt ter wijziging voorgelegd met als doel het op een aantal punten actualiseren van de huidige Algemene plaatselijke verordening. Uitgangspunt bij de wijziging is geweest, net als bij vorige wijzigingen, dat onze gemeente de modelverordening van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) volgt, tenzij er goede redenen zijn om dat niet te doen. Daar waar eerder is besloten af te wijken van de modelverordening blijven deze afwijkingen gehandhaafd aangezien de APV daarmee al werd toegespitst op de situatie in Teylingen en dit maatwerk in stand wordt gehouden.

In de bijlagen wordt weergegeven hoe de tekst van de APV er uitziet wanneer de voorgestelde wijzigingen worden overgenomen en zo de wijzigingen ten opzichte van de huidige APV duidelijk

gemaakt. Tot slot wordt per wijziging toelichting gegeven. De wijzigingen en de toelichtingen worden in de bestaande APV gevoegd.

Beoogd resultaat:
Het op een aantal punten actualiseren van de Algemene plaatselijke verordening Teylingen 2012.

Argumentatie:
1. *De APV wordt meer toegespitst op de situatie van Teylingen*

Een samenleving wijzigt voortdurend en daarmee ook de behoeften van die samenwerking. Uit de praktijk is gebleken dat een aantal artikelen van de huidige APV Teylingen nu onvoldoende is toegespitst op de lokale situatie. Om problemen met de uitvoering en handhaving te voorkomen moet dit worden aangepast. De APV is met name aangepast op het gewijzigd beleid met betrekking tot vaartuigen, de geslaagde pilot van langere openstelling van terrassen bij zomerweer, en het gebruik van het recreatie-eiland Koudenhoorn waaronder ook de horeca.

Daarnaast bleek dat een aantal juridisch technische aanpassingen nodig was. Zo is op punten de terminologie in de landelijke wet gewijzigd. Hierdoor zijn bepaalde benamingen in de APV verouderd en moeten deze worden aangepast.

Alternatieven:
nvt

Kanttekening:
nvt

Aanpak / uitvoering:
Nieuwe aanwijzingsbesluiten betreffende de onderwerpen Drank & Horeca, Weesfietsen en pleziervaartuigen zullen na de vaststelling van de wijzigingen worden genomen om uitvoering te geven aan bepaalde maatregelen.

Na besluitvorming wordt de wijzigingsverordening via de gebruikelijke wijze bekendgemaakt. De wijzigingen worden opgenomen in de APV van Teylingen.

Participatie niveau:
Geen rol

Duiding participatie niveau:
nvt

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

VOORSTEL

Besluitpunt 1:
de wijzigingen voor de APV vast te stellen met als doel de Algemene Plaatselijke Verordening van Teylingen te actualiseren.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Gemeentewerken — Handhaving Openbare Orde en Veiligheid

Financiële consequenties:
nvt

STEMMING

Ontwerpbesluit door de gemeenteraad in vergadering van 13 maart 2014

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- 2014-01-24 nieuwe tekst APV
- 2014-01-24 Teylingen APV wijzigingen

Aldus besloten in de raad van 13 maart 2014

de raad van de gemeente Teylingen,

de griffier, de voorzitter,

R. van Dijk Anne Lize E.C. van der Stoel

Geconsolideerde versie van de Algemene plaatselijke verordening 2012 waarin voorgestelde wijzigingen zijn verwerkt.

HOOFDSTUK 1. ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1:1 Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

a. openbare plaats: een voor het publiek toegankelijke plaats, waaronder begrepen de weg als bedoeld onder b;
b. weg: weg, als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994;
c. openbaar water: wateren die voor het publiek bevaarbaar of op andere wijze toegankelijk zijn;
d. bebouwde kom: de bebouwde kom of kommen waarvan gedeputeerde staten de grenzen hebben vastgesteld overeenkomstig artikel 27, tweede lid, van de Wegenwet;
e. rechthebbende: degene die over een zaak zeggenschap heeft krachtens een zakelijk of persoonlijk recht;
f. bouwwerk: bouwwerk als bedoeld in artikel 1 van de Bouwverordening Teylingen;
g. gebouw: gebouw als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder c, van de Woningwet;
h. aanplakgelegenheden: aanplakborden, zuilen en andere objecten;
i. handelsreclame: iedere openbare aanprijzing van goederen of diensten, waarmee kennelijk beoogd wordt een commercieel belang te dienen;
j. bevoegd gezag: bestuursorgaan als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Artikel 1:2 Beslistermijn

1. Het bevoegde bestuursorgaan beslist op een aanvraag voor een vergunning of ontheffing binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag.
2. Het bestuursorgaan kan de termijn voor ten hoogste acht weken verlengen.
3. Het bepaalde in het eerste en het tweede lid geldt niet voor de beslissing op een aanvraag om vergunning als bedoeld in artikel 2:25a en in artikel 3:4, eerste lid.
4. In afwijking van het tweede lid is artikel 3.9 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing indien beslist wordt op een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 2:10, vierde lid, artikel 2:11 of artikel 4:11.

Artikel 1:3 Indiening aanvraag

1. Indien een aanvraag voor een vergunning of ontheffing wordt ingediend minder dan zes weken vóór het tijdstip waarop de aanvrager de vergunning of ontheffing nodig heeft, kan het bestuursorgaan besluiten de aanvraag niet te behandelen.
2. Voor bepaalde, door het bestuursorgaan aan te wijzen, vergunningen of ontheffingen kan de in het eerste lid genoemde termijn worden verlengd tot ten hoogste tien weken.

Artikel 1:4 Voorschriften en beperkingen

1. Aan een vergunning of ontheffing kunnen voorschriften en beperkingen worden verbonden. Deze voorschriften en beperkingen strekken slechts tot bescherming van het belang of de belangen in verband waarmee de vergunning of ontheffing is vereist.
2. Degene aan wie een vergunning of ontheffing is verleend, is verplicht de daaraan verbonden voorschriften en beperkingen na te komen.

Artikel 1:5 Persoonlijk karakter van vergunning of ontheffing

De vergunning of ontheffing is persoonsgebonden, tenzij bij of krachtens deze verordening anders is bepaald of de aard van de vergunning zich daartegen verzet.

Artikel 1:6 Intrekking of wijziging van vergunning of ontheffing

De vergunning of ontheffing kan worden ingetrokken of gewijzigd:

a. indien ter verkrijging daarvan onjuiste of onvolledige gegevens zijn verstrekt;
b. indien op grond van een verandering van de omstandigheden of inzichten opgetreden na het verlenen van de ontheffing of vergunning, intrekking of wijziging noodzakelijk is vanwege het belang of de belangen ter bescherming waarvan de vergunning of ontheffing is vereist;
c. indien de aan de vergunning of ontheffing verbonden voorschriften en beperkingen niet zijn of worden nagekomen;
d. indien van de vergunning of ontheffing geen gebruik wordt gemaakt binnen een daarin gestelde termijn dan wel, bij het ontbreken van een gestelde termijn, binnen een redelijke termijn;
e. indien de houder dit verzoekt.

Artikel 1:7 Termijnen

De vergunning of ontheffing geldt voor onbepaalde tijd, tenzij bij de vergunning of ontheffing anders is bepaald of de aard van de vergunning of ontheffing zich daartegen verzet.

Artikel 1:8 Weigeringsgronden

De vergunning of ontheffing kan door het bevoegde gezag of het bevoegde bestuursorgaan worden geweigerd in het belang van:

a. de openbare orde;
b. de openbare veiligheid;
c. de volksgezondheid;
d. de bescherming van het milieu.

Artikel 1:9 Vergunning van rechtswege verleend

Paragraaf 4.1.3.3. van de Algemene wet bestuursrecht (positieve fictieve beschikking bij niet tijdig beslissen) is van toepassing voor de volgende artikelen in deze verordening:

a. Artikel 2:9: Ontheffing van het verbod optreden als straatartiest;
b. Artikel 5:23: Vergunning organisatie snuffelmarkt.

Artikel 1:10 Vergunning niet van rechtswege verleend

Paragraaf 4.1.3.3. van de Algemene wet bestuursrecht (positieve fictieve beschikking bij niet tijdig beslissen) is niet van toepassing op de volgende artikelen in deze verordening:

a. Artikel 2:25: Vergunning evenementen;
b. Artikel 2:39: Exploitatievergunning speelgelegenheid;
c. Artikel 3:4: Vergunning seksinrichting;
d. Artikel 4:18: Ontheffing van het verbod tot recreatief nachtverblijf buiten kampeerterreinen.

HOOFDSTUK 2. OPENBARE ORDE

AFDELING 1. BESTRIJDING VAN ONGEREGELDHEDEN

Artikel 2:1 Samenscholing en ongeregeldheden

1. Het is verboden op een openbare plaats deel te nemen aan een samenscholing, onnodig op te dringen of door uitdagend gedrag aanleiding te geven tot ongeregeldheden.
2. Hij die op een openbare plaats aanwezig is bij een voorval waardoor ongeregeldheden ontstaan of dreigen te ontstaan, of bij een tot toeloop van publiek aanleiding gevende gebeurtenis waardoor ongeregeldheden ontstaan of dreigen te ontstaan, dan wel zich bevindt in of aanwezig is bij een samenscholing, is verplicht op bevel van een ambtenaar van politie zijn weg te vervolgen of zich in de door hem aangewezen richting te verwijderen.
3. Het is verboden zich te begeven of te bevinden op openbare plaatsen die door of vanwege het bevoegde bestuursorgaan in het

belang van de openbare veiligheid of ter voorkoming van ongeregeldheden zijn afgezet.
4. De burgemeester kan ontheffing verlenen van het in het derde lid gestelde verbod.
5. Het bepaalde in de voorgaande leden geldt niet voor betogingen, vergaderingen en godsdienstige en levensbeschouwelijke samenkomsten als bedoeld in de Wet openbare manifestaties.

AFDELING 2. BETOGING

Artikel 2:2 Optochten

(Vervallen)

Artikel 2:3 Kennisgeving betogingen op openbare plaatsen

1. Hij die het voornemen heeft op een openbare plaats een betoging te houden, geeft daarvan voor de openbare aankondiging en ten minste 48 uur voordat de betoging wordt gehouden, schriftelijk kennis aan de burgemeester.
2. De kennisgeving bevat:
    a. naam en adres van degene die de betoging houdt;
    b. het doel van de betoging;
    c. de datum waarop de betoging wordt gehouden en het tijdstip van aanvang en van beëindiging;
    d. de plaats en, voorzover van toepassing, de route en de plaats van beëindiging;
    e. voorzover van toepassing, de wijze van samenstelling;
    f. maatregelen die degene die de betoging houdt zal treffen om een regelmatig verloop te bevorderen.
3. Hij die de kennisgeving doet, ontvangt daarvan een bewijs waarin het tijdstip van de kennisgeving is vermeld.
4. Indien het tijdstip van de schriftelijke kennisgeving valt op een vrijdag na 12.00 uur, een zaterdag, een zondag of een algemeen erkende feestdag, wordt de kennisgeving gedaan uiterlijk 12.00 uur op de aan de dag van dat tijdstip voorafgaande werkdag.
5. De burgemeester kan in bijzondere omstandigheden de in het eerste lid, genoemde termijn verkorten en een mondelinge kennisgeving in behandeling nemen.

Artikel 2:4 Afwijking termijn

(Vervallen)

Artikel 2:5 Te verstrekken gegevens

(Vervallen)

AFDELING 3. VERSPREIDEN VAN GEDRUKTE STUKKEN

Artikel 2:6 Beperking aanbieden e.d. van geschreven of gedrukte stukken of afbeeldingen

1. Het is verboden gedrukte of geschreven stukken dan wel afbeeldingen onder publiek te verspreiden dan wel openlijk aan te bieden op door het college aangewezen openbare plaatsen.
2. Het college kan de werking van het verbod beperken tot bepaalde dagen en uren.
3. Het verbod geldt niet voor het huis-aan-huis verspreiden of het aan huis bezorgen van gedrukte of geschreven stukken en afbeeldingen.
4. Het college kan ontheffing verlenen van het in het eerste lid gestelde verbod.

AFDELING 4. VERTONINGEN E.D. OP DE WEG

Artikel 2:7 Feest, muziek en wedstrijd e.d.

(Vervallen)

Artikel 2:8 Dienstverlening

(Vervallen)

Artikel 2:9 Straatartiest

1. Het is verboden ten behoeve van publiek als straatartiest, straatfotograaf, tekenaar, filmoperateur of gids op te treden op door de burgemeester in het belang van de openbare orde, de openbare veiligheid, de volksgezondheid en het milieu aangewezen openbare plaatsen.
2. De burgemeester kan de werking van het verbod beperken tot bepaalde dagen en uren.
3. De burgemeester kan ontheffing verlenen van het verbod.

AFDELING 5. BRUIKBAARHEID EN AANZIEN VAN DE WEG

Artikel 2:10 Het plaatsen van voorwerpen op of aan de weg in strijd met de publieke functie ervan

1. Het is verboden de openbare plaats anders te gebruiken dan overeenkomstig de publieke functie daarvan, als:
    a. Degene die voornemens is de openbare plaats anders te gebruiken dan overeenkomstig de publieke functie daarvan niet 4 weken van tevoren melding heeft gedaan aan het college.
    b. het beoogde gebruik schade toebrengt aan de weg, gevaar oplevert voor de bruikbaarheid van de weg of voor het doelmatig en veilig gebruik daarvan, dan wel een belemmering kan vormen voor het doelmatig beheer en onderhoud van de weg;

c. het beoogde gebruik hetzij op zichzelf, hetzij in verband met de omgeving niet voldoet aan redelijke eisen van welstand;
d. het gebruik het plaatsen van reclame- en aankondigingsborden betreft.

2. De openbare plaats kan anders gebruikt worden dan overeenkomstig de publieke functie indien het college niet binnen de in het eerste lid onder sub a genoemde termijn na ontvangst van de melding heeft beslist dat het gebruik wordt verboden.
3. Het bevoegd bestuursorgaan kan in het belang van de openbare orde of de woon- en leefomgeving nadere regels stellen ten aanzien van terrassen, uitstallingen en reclameborden.
4. Het bevoegd bestuursorgaan kan ontheffing verlenen van het in het eerste lid onder a, b en c gestelde verbod.
5. Het bevoegde gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het in het eerste lid bedoelde gebruik, voor zover dit een activiteit betreft als bedoeld in artikel 2.2, eerste lid, onder j. of onder k. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
6. Het verbod in het eerste lid is niet van toepassing op:
a. evenementen als bedoeld in artikel 2:24;
b. standplaatsen als bedoeld in artikel 5:17;
c. overige gevallen waarin krachtens een wettelijke regeling een vergunning voor het gebruik van de weg is verleend;
d. het plaatsen van reclame- en aankondigingsborden op van gemeentewege aangegeven locaties op basis van een met de gemeente gesloten overeenkomst;
e. het van gemeentewege plaatsen van verkiezingsborden ten behoeve van politieke partijen.
7. Het verbod in het eerste lid van dit artikel is niet van toepassing op situaties waarin wordt voorzien door de Wet beheer rijkswaterstaatwerken, artikel 5 van de Wegenverkeerswet 1994, of de provinciale wegenverordening.
8. Op de ontheffing bedoeld in het vierde lid is paragraaf 4.1.3.3. van de Algemene wet bestuursrecht (positieve fictieve beschikking bij niet tijdig beslissen) niet van toepassing.

Artikel 2:11 (Omgevings)vergunning voor het aanleggen, beschadigen en veranderen van een weg

1. Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning een weg aan te leggen, de verharding daarvan op te breken, in een weg te graven of te spitten, aard of breedte van de wegverharding te veranderen of anderszins verandering te brengen in de wijze van aanleg van een weg.
2. De vergunning wordt verleend:
a. als omgevingsvergunning door het bevoegd gezag, indien de activiteiten zijn verboden bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit;
b. door het college in de overige gevallen.
3. Het verbod in het eerste lid geldt niet voor overheden bij het uitvoeren van hun publieke taak.

4. Het verbod geldt voorts niet voorzover in het daarin geregelde onderwerp wordt voorzien door het Wetboek van Strafrecht, de Wet beheer rijkswaterstaatswerken, het Provinciaal wegenreglement, de Waterschapskeur, de Telecommunicatiewet of de daarop gebaseerde Telecommunicatieverordening.

Artikel 2:12 Maken, veranderen van een uitweg

1. Het is verboden een uitweg te maken naar de weg of verandering te brengen in een bestaande uitweg naar de weg:
    a. indien degene die voornemens is een uitweg te maken naar de weg of verandering te brengen in een bestaande uitweg naar de weg daarvan niet 4 weken van tevoren melding heeft gedaan aan het college, onder indiening van een situatieschets van de gewenste uitweg en een foto van de bestaande situatie;
    b. indien het college het maken of veranderen van de uitweg heeft verboden.
2. Het college verbiedt het maken of veranderen van de uitweg:
    a. indien daardoor het verkeer op de weg in gevaar wordt gebracht,
    b. indien dat zonder noodzaak ten koste gaat van een openbare parkeerplaats,
    c. indien het openbaar groen daardoor op onaanvaardbare wijze wordt aangetast,
    d. indien er sprake is van een uitweg van een perceel dat al door een andere uitweg wordt ontsloten, en de aanleg van deze tweede uitweg ten koste gaat van een openbare parkeerplaats of het openbaar groen.
3. De uitweg kan worden aangelegd indien het college niet binnen de in het eerste lid genoemde termijn na ontvangst van de melding heeft beslist dat de gewenste uitweg wordt verboden.
4. Het verbod in het eerste lid geldt niet voorzover in het daarin geregelde onderwerp wordt voorzien door de Wet beheer Rijkswaterstaatswerken, de Waterschapskeur of het Provinciaal wegenreglement.

AFDELING 6. VEILIGHEID OP DE WEG

Artikel 2:13 Veroorzaken van gladheid

(Vervallen)

Artikel 2:14 Winkelwagentjes

(Vervallen)

Artikel 2:15 Hinderlijke beplanting of gevaarlijk voorwerp

(Vervallen)

Artikel 2:16 Openen straatkolken e.d.

Het is aan degene die daartoe niet bevoegd is verboden een straatkolk, rioolput, brandkraan of een andere afsluiting die behoort tot een openbare nutsvoorziening, te openen, onzichtbaar te maken of af te dekken.

Artikel 2:17 Kelderingangen e.d.

(Vervallen)

Artikel 2:18 Rookverbod in bossen en natuurterreinen

1. Het is verboden te roken in bossen binnen een afstand van dertig meter daarvan gedurende een door het college aangewezen periode.
2. Het is verboden in bossen of binnen een afstand van honderd meter daarvan, voorzover het de open lucht betreft, brandende of smeulende voorwerpen te laten vallen, weg te werpen of te laten liggen.
3. Het in het eerste en tweede lid gestelde verbod geldt niet voorzover in het daarin geregelde onderwerp wordt voorzien door artikel 429, aanhef en onder 3, van het Wetboek van Strafrecht.
4. Het in het eerste lid gestelde verbod geldt voorts niet voorzover het roken plaatsvindt in gebouwen en aangrenzende erven.

Artikel 2:19 Gevaarlijk of hinderlijke voorwerp

(Vervallen)

Artikel 2:20 Vallende voorwerpen

(Vervallen)

Artikel 2:21 Voorzieningen voor verkeer en verlichting

1. De rechthebbende op een bouwwerk is verplicht toe te laten dat op of aan dat bouwwerk voorwerpen, borden of voorzieningen ten behoeve van het verkeer of de openbare verlichting worden aangebracht, onderhouden, gewijzigd of verwijderd.
2. Het bepaalde geldt niet voorzover in het daarin geregelde onderwerp wordt voorzien door de Waterstaatswet 1900, de Onteigeningswet, of de Belemmeringenwet Privaatrecht.

Artikel 2:22 Objecten onder hoogspanningslijn

1. Het is verboden binnen een afstand van zes meter aan weerszijden van voor stroomgeleiding bestemde draden van bovengrondse hoogspanningslijnen voorwerpen, opgaand houtgewas of andere objecten, die niet zijn aan te merken als bouwwerken, hoger dan twee meter te plaatsen of te hebben.
2. Het college kan van het in het eerste lid gestelde verbod ontheffing verlenen indien de elektrische spanning van de bovengrondse hoogspanningslijn dat toelaat.
3. Het in het eerste lid gestelde verbod geldt niet voor objecten die deel uitmaken van de hoogspanningslijn.

Artikel 2:23 Veiligheid op het ijs

1. Het is verboden:
    a. voor het publiek toegankelijke ijsvlakten te beschadigen, te verontreinigen, te versperren of het verkeer daarop op enige andere wijze te belemmeren of in gevaar te brengen;
    b. bakens of andere voorwerpen ten behoeve van de veiligheid geplaatst op de onder a bedoelde ijsvlakten te verplaatsen, weg te nemen, te beschadigen of op enige andere wijze het gebruik daarvan te verijdelen of te belemmeren.
2. Het verbod geldt niet voorzover in het daarin geregelde onderwerp wordt voorzien door het Wetboek van Strafrecht of de Provinciale vaarwegenverordening.

AFDELING 7. EVENEMENTEN

Artikel 2:24 Begripsbepaling

1. In deze afdeling wordt onder evenement verstaan elke voor publiek toegankelijke verrichting van vermaak, met uitzondering van:
    a. bioscoopvoorstellingen;
    b. markten als bedoeld in artikel 160, eerste lid, onder h, van de Gemeentewet en artikel 5:22 van deze verordening;
    c. kansspelen als bedoeld in de Wet op de kansspelen;
    d. het in een inrichting in de zin van de Drank en Horecawet gelegenheid geven tot dansen;
    e. betogingen, samenkomsten en vergaderingen als bedoeld in de Wet openbare manifestaties;
    f. activiteiten als bedoeld in artikel 2:9 en 2:39 van deze verordening.
2. Onder evenement wordt mede verstaan:
    a. een herdenkingsplechtigheid;
    b. een braderie;
    c. een optocht, niet zijnde een betoging als bedoeld in artikel 2:3 van deze verordening, op de weg;
    d. een feest, muziekvoorstelling of wedstrijd op of aan de weg;
    e. een klein evenement.

3. Onder klein evenement wordt verstaan een straatfeest of buurtbarbecue op één dag.

Artikel 2:25 Evenement

1. Het is verboden zonder vergunning van de burgemeester een evenement te organiseren.
2. Geen vergunning is vereist voor een klein evenement, indien:
    a. het aantal aanwezigen niet meer bedraagt dan 100 personen;
    b. het evenement tussen 07.00 en 24.00 uur plaats vindt;
    c. geen muziek ten gehore wordt gebracht voor 07.00 uur of na 24.00 uur;
    d. het evenement geen belemmering vormt voor het verkeer en de hulpdiensten;
    e. slechts kleine objecten worden geplaatst met een oppervlakte van minder dan 25 m2 per object;
    f. er een organisator is;
    g. de organisator binnen 10 werkdagen voorafgaand aan het evenement daarvan melding heeft gedaan aan de burgemeester.
3. De burgemeester kan binnen 5 dagen na ontvangst van de melding besluiten het organiseren van een evenement als bedoeld in het tweede lid te verbieden, indien daardoor de openbare orde, de openbare veiligheid, de volksgezondheid of het milieu in gevaar komt.
4. Het verbod van het eerste lid geldt niet voor een wedstrijd op of aan de weg, voorzover in het geregeld onderwerp wordt voorzien door artikel 10 juncto 148, van de Wegenverkeerswet 1994.
5. In afwijking van artikel 1:3 geldt voor het indienen van een aanvraag voor een evenementenvergunning het volgende. Indien een aanvraag voor een vergunning of ontheffing wordt ingediend minder dan twaalf weken vóór het tijdstip waarop de aanvrager de vergunning nodig heeft, kan de burgemeester besluiten de aanvraag niet te behandelen.

Artikel 2:25a Aanvraag vergunning voor het houden van een circus (speelvergunning)

1. Een aanvraag voor een speelvergunning dient vóór 1 september van het jaar voorafgaand aan het jaar waarvoor de vergunning wordt aangevraagd, te worden ingediend.
2. Indien een aanvraag niet tijdig is ingediend, laat de burgemeester deze buiten behandeling.
3. De burgemeester kan criteria vaststellen aan de hand waarvan een aanvraag wordt beoordeeld.
4. De burgemeester beslist op een aanvraag voor een speelvergunning uiterlijk 1 november van het jaar voorafgaand aan het jaar waarvoor de vergunning wordt aangevraagd.
5. De vergunninghouder is gehouden de activiteit uit te voeren overeenkomstig het gestelde in de beschikking tot verlening van de vergunning.

Artikel 2:26 Ordeverstoring

Het is verboden bij een evenement de orde te verstoren.

AFDELING 8. TOEZICHT OP OPENBARE INRICHTINGEN

Artikel 2:27 Begripsbepalingen

In deze afdeling wordt verstaan onder:

a. openbare inrichting: de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was logies wordt verstrekt of dranken worden geschonken of rookwaren of spijzen voor directe consumptie worden bereid of verstrekt. Onder een openbare inrichting wordt in ieder geval verstaan: een hotel, restaurant, pension, café, cafetaria, snackbar, discotheek, buurthuis of clubhuis. Onder openbare inrichting wordt tevens verstaan een bij deze inrichting behorend terras en andere aanhorigheden.
b. terras: een buiten de besloten ruimte van de openbare inrichting liggend deel daarvan waar sta- of zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken of spijzen voor directe consumptie kunnen worden bereid of verstrekt.

Artikel 2:28 Exploitatievergunning openbare inrichting

1. Het is verboden een openbare inrichting te exploiteren zonder vergunning van de burgemeester.
2. De burgemeester weigert de vergunning indien de exploitatie van de openbare inrichting in strijd is met het geldend bestemmingsplan.
3. Onverminderd het bepaalde in artikel 1:8 kan de burgemeester de vergunning geheel of gedeeltelijk weigeren, indien naar zijn oordeel moet worden aangenomen dat de woon- en leefsituatie in de omgeving van de openbare inrichting of de openbare orde op ontoelaatbare wijze nadelig wordt beïnvloed.
4. Bij de toepassing van het derde lid houdt de burgemeester rekening met het karakter van de straat en de wijk, waarin de openbare inrichting is gelegen of zal zijn gelegen, de aard van de openbare inrichting en de spanning, waaraan het woonmilieu ter plaatse reeds blootstaat of bloot zal komen te staan door de exploitatie.
5. Geen vergunning is vereist voor een openbare inrichting die een vergunning heeft op grond van artikel 3 van de Drank- en Horecawet.
6. Geen vergunning is vereist voor een openbare inrichting die zich bevindt:
    a. In een winkel als bedoeld in artikel 1 van de Winkeltijdenwet voor zover de activiteiten van de openbare inrichting een nevenactiviteit vormen van de winkelactiviteit;
    b. In een sportfaciliteit voor zover de activiteiten van de openbare inrichting een nevenactiviteit vormen van de sportactiviteit;

c. In een bedrijfskantine of -restaurant;
d. In een zorginstelling;
e. In een museum.

7. Bij de toepassing van het zesde lid houdt de burgemeester rekening met het karakter van de straat en de wijk, waarin de openbare inrichting is gelegen of zal zijn gelegen, de aard van de openbare inrichting en de spanning, waaraan het woonmilieu ter plaatse reeds blootstaat of bloot zal komen te staan door de exploitatie.

Artikel 2:29 Sluitingstijd

1. Openbare inrichtingen zijn gesloten op maandag (de nacht van zondag op maandag) tot en met vrijdag (de nacht van donderdag op vrijdag) tussen 01.00 uur en 06.00 uur, en op zaterdag (de nacht van vrijdag op zaterdag) en zondag (de nacht van zaterdag op zondag) tussen 01.30 uur en 06.00 uur.
Openbare inrichtingen op het eiland Koudenhoorn zijn iedere nacht gesloten tussen 22.00 en 06.00 uur.
2. Voor terrassen is het bepaalde in lid 1 van toepassing tussen 23.00 en 09.00 uur. Wanneer de temperatuur op een dag hoger is dan 25°C, blijkende uit de desbetreffende aanduiding op de gemeentelijke website, is voor terrassen het bepaalde in lid 1 van toepassing tussen 24.00 en 09.00 uur.
Voor terrassen op het eiland Koudenhoorn is het bepaalde in lid 1 van toepassing tussen 22.00 en 09.00 uur.
3. Het is verboden een openbare inrichting voor bezoekers geopend te hebben, of bezoekers in de inrichting te laten verblijven na sluitingstijd.
4. De burgemeester kan ontheffing verlenen van de sluitingstijd voor openbare inrichting of een terras.
5. Voor een openbare inrichting als bedoeld in artikel 2:28, zesde lid onder a t/m e, gelden dezelfde sluitingstijden als voor de inrichting die het betreft.
6. Het in het eerste, tweede en vierde lid bepaalde geldt niet voorzover in het daarin geregelde onderwerp wordt voorzien door op de Wet milieubeheer gebaseerde voorschriften.

Artikel 2:30 Afwijking sluitingstijd; tijdelijke sluiting

1. De burgemeester kan in het belang van de openbare orde, veiligheid, zedelijkheid of gezondheid of in geval van bijzondere omstandigheden voor een of meer openbare inrichtingen of een terras tijdelijk andere sluitingstijden vaststellen of tijdelijk sluiting bevelen.
2. Het is verboden zich in een openbare inrichting te bevinden na sluitingstijd of gedurende de tijd dat de inrichting gesloten dient te zijn op grond van een besluit krachtens het eerste lid.
3. Het in het eerste lid bepaalde geldt niet voorzover in het daarin geregelde onderwerp wordt voorzien door artikel 13b van de Opiumwet.

Artikel 2:31 Aanwezigheid in gesloten horecabedrijf

(Vervallen)

Artikel 2:32 Handel in openbare inrichtingen

1. In dit artikel wordt onder handelaar verstaan: de handelaar als bedoeld in artikel 1 van de algemene maatregel van bestuur op grond van artikel 437, eerste lid, van het Wetboek van Strafrecht.
2. De exploitant van een openbare inrichting laat niet toe dat een handelaar of een voor hem handelend persoon in de inrichting enig voorwerp verwerft, verkoopt of op enig andere wijze overdraagt.

Artikel 2:33 Ordeverstoring

Het is verboden in een openbare inrichting de orde te verstoren.

Artikel 2:34 Het college als bevoegd bestuursorgaan

Indien een openbare inrichting geen inrichting is in de zin van artikel 174 van de Gemeentewet, treedt het college op als bevoegd bestuursorgaan bij de toepassing van artikel 2:28 tot en met 2:30.

AFDELING 9. TOEZICHT OP INRICHTINGEN TOT HET VERSCHAFFEN VAN NACHTVERBLIJF

Artikel 2:35 Begripsbepaling

In deze afdeling wordt verstaan onder inrichting: elke al dan niet besloten ruimte waarin, in de uitoefening van beroep of bedrijf, aan personen de mogelijkheid van nachtverblijf of gelegenheid tot kamperen wordt verschaft.

Artikel 2:36 Kennisgeving exploitatie

Degene die een inrichting opricht, overneemt, verplaatst of de exploitatie of feitelijke leiding van een inrichting staakt, is verplicht binnen drie dagen daarna daarvan schriftelijk kennis te geven aan de burgemeester.

Artikel 2:37 Nachtregister

(Vervallen)

Artikel 2:38 Verschaffing gegevens nachtregister

Degene die in een inrichting nachtverblijf houdt of de kampeerder is verplicht de exploitant of feitelijk leidinggevende van die inrichting volledig en naar waarheid naam, adres, woonplaats, geboortedatum, geboorteplaats, betrekking, dag van aankomst en de dag van vertrek te verstrekken.

AFDELING 10. TOEZICHT OP SPEELGELEGENHEDEN

Artikel 2:39 Speelgelegenheden

1. Dit artikel verstaat onder speelgelegenheid: een voor het publiek toegankelijke gelegenheid waar bedrijfsmatig of in een omvang alsof deze bedrijfsmatig is de mogelijkheid wordt geboden enig spel te beoefenen, waarbij geld of in geld inwisselbare voorwerpen kunnen worden gewonnen of verloren.
2. Het is verboden zonder vergunning van de burgemeester een speelgelegenheid te exploiteren of te doen exploiteren. Het verbod is niet van toepassing op:
    a. speelautomatenhallen waarvoor op grond van artikel 30c, eerste lid, onder c, van de Wet op de Kansspelen vergunning is verleend;
    b. speelgelegenheden waarvoor de minister van Justitie of de Kamer van Koophandel bevoegd is vergunning te verlenen;
    c. speelgelegenheden waar de mogelijkheid wordt geboden om het kleine kansspel als bedoeld in artikel 7c van de Wet op de kansspelen te beoefenen, of te spelen op speelautomaten als bedoeld in artikel 30 van de Wet op de kansspelen, of de handeling als bedoeld in artikel 1, onder a, van de Wet op de kansspelen te verrichten.
3. De burgemeester weigert de vergunning:
    a. indien naar zijn oordeel moet worden aangenomen dat de woon en leefsituatie in de omgeving van de speelgelegenheid of de openbare orde op ontoelaatbare wijze nadelig worden beïnvloed door de exploitatie van de speelgelegenheid;
    b. indien de exploitatie van de speelgelegenheid in strijd is met een geldend bestemmingsplan.

Artikel 2:40 Speelautomaten

1. In dit artikel wordt verstaan onder:
    a. Wet: de Wet op de kansspelen;
    b. speelautomaat: automaat als bedoeld in artikel 30, onder a, van de Wet;
    c. kansspelautomaat: automaat als bedoeld in artikel 30, onder c, van de Wet;
    d. hoogdrempelige inrichting: inrichting als bedoeld in artikel 30, onder d, van de Wet;
    e. laagdrempelige inrichting: inrichting als bedoeld in artikel 30, onder e, van de Wet.
2. In hoogdrempelige inrichtingen zijn 3 speelautomaten toegestaan, waarvan maximaal twee kansspelautomaten.
3. In laagdrempelige inrichtingen zijn 2 speelautomaten toegestaan, met dien verstande dat kansspelautomaten in het geheel niet zijn toegestaan.

AFDELING 11. MAATREGELEN TEGEN OVERLAST EN BALDADIGHEID

Artikel 2:41 Betreden gesloten woning of lokaal

1. Het is verboden zonder ontheffing van de burgemeester een krachtens artikel 174a van de Gemeentewet gesloten woning, een niet voor publiek toegankelijk lokaal of een bij die woning of dat lokaal behorend erf te betreden.
2. Het is verboden zonder ontheffing van de burgemeester een krachtens artikel 13b van de Opiumwet gesloten woning, een niet voor het publiek toegankelijk lokaal, een bij die woning of dat lokaal behorend erf, een voor het publiek toegankelijk lokaal of bij dat lokaal behorend erf te betreden.
3. Deze verboden gelden niet voor personen wier aanwezigheid in de woning of het lokaal wegens dringende reden noodzakelijk is.

Artikel 2:42 Plakken en kladden

1. Het is verboden een openbare plaats of dat gedeelte van een onroerende zaak dat vanaf die plaats zichtbaar is te bekrassen of te bekladden.
2. Het is verboden zonder schriftelijke toestemming van de rechthebbende op een openbare plaats of dat gedeelte van een onroerende zaak dat vanaf die plaats zichtbaar is:
    a. een aanplakbiljet of ander geschrift, afbeelding of aanduiding aan te plakken, te doen aanplakken, op andere wijze aan te brengen of te doen aanbrengen;
    b. met kalk, krijt, teer of een kleur of verfstof een afbeelding, letter, cijfer of teken aan te brengen of te doen aanbrengen.
3. Het in het tweede lid gestelde verbod is niet van toepassing indien gehandeld wordt krachtens wettelijk voorschrift.
4. Het college kan aanplakgelegenheden aanwijzen voor het aanbrengen van meningsuitingen en bekendmakingen.
5. Het is verboden om op specifiek daartoe bedoelde aanplakgelegenheden een niet makkelijk te verwijderen plakmiddel te gebruiken.
6. Het is verboden de in het vierde lid bedoelde aanplakgelegenheden te gebruiken voor het aanbrengen van handelsreclame.
7. Het college kan nadere regels stellen voor het aanbrengen van meningsuitingen en bekendmakingen, die geen betrekking mogen hebben op de inhoud van de meningsuitingen en bekendmakingen.
8. De houder van de in het tweede lid bedoelde schriftelijke toestemming is verplicht die aan een opsporingsambtenaar op diens eerste vordering terstond ter inzage af te geven.

Artikel 2:43 Vervoer plakgereedschap e.d.

1. Het is verboden op de openbare plaats of openbaar water te vervoeren of bij zich te hebben enig aanplakbiljet, aanplakdoek, kalk, teer, kleur of verfstof of verfgereedschap.
2. Dit verbod is niet van toepassing, indien de genoemde materialen of gereedschappen niet zijn gebruikt of niet zijn bestemd voor handelingen als verboden in artikel 2:42.

Artikel 2:44 Vervoer inbrekerswerktuigen

1. Het is verboden op een openbare plaats inbrekerswerktuigen te vervoeren of bij zich te hebben.
2. Het verbod is niet van toepassing indien de genoemde gereedschappen, voorwerpen of middelen niet zijn gebruikt of niet zijn bestemd voor de in het eerste lid bedoelde handelingen.

Artikel 2:45 Betreden van plantsoenen e.d.

Het is aan degene die daartoe niet bevoegd is verboden zonder ontheffing van het college zich te bevinden in of op bij de gemeente in onderhoud zijnde parken, wandelplaatsen, plantsoenen, groenstroken of grasperken, buiten de daarin gelegen wegen of paden.

Artikel 2:46 Rijden over bermen e.d.

(Vervallen)

Artikel 2:47 Hinderlijk gedrag op openbare plaatsen

1. Het is verboden:
   a. op een openbare plaats te klimmen of zich te bevinden op een beeld, monument, overkapping, constructie, openbare toiletgelegenheid, voertuig, hekheining of andere afsluiting, verkeersmeubilair en daarvoor niet bestemd straatmeubilair;
   b. zich op een openbare plaats zodanig op te houden dat aan weggebruikers of bewoners van nabij de weg gelegen woningen onnodig overlast of hinder wordt veroorzaakt
2. Het verbod geldt niet voorzover in het daarin geregelde onderwerp wordt voorzien door artikel 424, 426bis of 431 van het Wetboek van Strafrecht of artikel 5 van de Wegenverkeerswet 1994.

Artikel 2:48 Verboden drankgebruik

1. Het is verboden op een openbare plaats, die deel uitmaakt van een door het college aangewezen gebied, alcoholhoudende drank te vervoeren of te nuttigen of aangebroken of gesloten flessen, blikjes en dergelijke met alcoholhoudende drank bij zich te hebben, wanneer daarmee wordt beoogd op de openbare plaats alcoholhoudende drank te nuttigen.

2. Het bepaalde in het eerste lid geldt niet voor:
   - a. een terras dat behoort bij een horecabedrijf, als bedoeld in artikel 1 van de Drank- en Horecawet;
   - b. de plaats, niet zijnde een horecabedrijf, als bedoeld onder a, waarvoor een ontheffing geldt krachtens artikel 35 van de Drank en Horecawet.

Artikel 2:49 Verboden gedrag bij of in gebouwen

1. Het is verboden:
   a. zich zonder redelijk doel in een portiek of poort op te houden;
   b. zonder redelijk doel in, op of tegen een raamkozijn of een drempel van een gebouw te zitten of te liggen.
2. Het is aan anderen dan bewoners of gebruikers van flatgebouwen, appartementsgebouwen en soortgelijke meergezinshuizen en van gebouwen die voor publiek toegankelijk zijn, verboden zich zonder redelijk doel te bevinden in een voor gemeenschappelijk gebruik bestemde ruimte van zo'n gebouw.

Artikel 2:50 Hinderlijk gedrag in voor het publiek toegankelijke ruimten

Het is verboden zich zonder redelijk doel op een voor anderen hinderlijke wijze op te houden in of op een voor het publiek toegankelijk portaal, telefooncel, wachtlokaal voor een openbaar vervoermiddel, parkeergarage, rijwielstalling of een andere soortgelijke, voor het publiek toegankelijke ruimte dan wel deze te verontreinigen of te bezigen voor een ander doel dan waarvoor de desbetreffende ruimte is bestemd.

Artikel 2:51 Neerzetten van fietsen e.d.

Het is verboden op een openbare plaats een fiets of een bromfiets te plaatsen of te laten staan tegen een raam, een raamkozijn, een deur, de gevel van een gebouw dan wel in de ingang van een portiek indien:
a. dit in strijd is met de uitdrukkelijk verklaarde wil van de gebruiker van dat gebouw of dat portiek;
b. daardoor die ingang versperd wordt.

Artikel 2:52 Overlast van fiets of bromfiets op markt en kermisterrein e.d.

Het is verboden op de door het college of de burgemeester aangewezen uren en plaatsen zich met een fiets of bromfiets te bevinden op een door het college of de burgemeester aangewezen terrein waar een markt, kermis, uitvoering, bijeenkomst of plechtigheid gehouden wordt die publiek trekt, mits dit verbod kenbaar is aan de bezoekers van het terrein.

Artikel 2:53 Bespieden van personen

(Vervallen)

Artikel 2:54 Bewakingsapparatuur

(Vervallen)

Artikel 2:55 Nodeloos alarmeren

(Vervallen)

Artikel 2:56 Alarminstallaties

(Vervallen)

Artikel 2:57 Loslopende honden

1. Het is de eigenaar of houder van een hond verboden die hond te laten verblijven of te laten lopen:
    a. binnen de bebouwde kom op de openbare plaats zonder dat die hond aangelijnd is;
    b. op een voor het publiek toegankelijke en kennelijk als zodanig ingerichte kinderspeelplaats, zandbak of speelweide of op een andere door het college aangewezen plaats;
    c. op de openbare plaats zonder voorzien te zijn van een halsband of een ander identificatiekenmerk dat de eigenaar of houder duidelijk doet kennen.
2. Het college kan plaatsen aanwijzen waar het verbod genoemd in het eerste lid, onder a niet geldt.
3. De verboden genoemd in het eerste lid, onder a en b gelden niet voorzover de eigenaar of houder van een hond zich vanwege zijn handicap door een geleidehond laat begeleiden of als een eigenaar of houder van een hond deze aantoonbaar gekwalificeerd opleidt tot geleidehond.

Artikel 2:58 Verontreiniging door honden

1. De eigenaar of houder van een hond is verplicht ervoor te zorgen dat die hond zich niet van uitwerpselen ontdoet:
    a. op een gedeelte van de openbare plaats dat bestemd is of mede bestemd voor het verkeer van voetgangers;
    b. op een voor het publiek toegankelijke en kennelijk als zodanig ingerichte kinderspeelplaats, zandbak of speelweide;
    c. op een andere door het college aangewezen plaats.
2. Het college kan plaatsen aanwijzen waar het verbod genoemd in het eerste lid, onder a niet geldt.
3. De strafbaarheid wegens overtreding van het in het eerste lid gestelde gebod wordt opgeheven indien de eigenaar of houder van de hond er zorg voor draagt dat de uitwerpselen onmiddellijk worden verwijderd.

Artikel 2:59 Gevaarlijke honden

1. Het is de eigenaar of houder van een hond verboden die hond te laten verblijven of te laten lopen op een openbare plaats of op het terrein van een ander:
    a. anders dan kort aangelijnd nadat het college aan de eigenaar of de houder heeft bekendgemaakt dat het die hond gevaarlijk of hinderlijk acht en een aanlijngebod in verband met het gedrag van die hond noodzakelijk vindt;
    b. anders dan kort aangelijnd en voorzien van een muilkorf nadat het college aan de eigenaar of de houder heeft bekendgemaakt dat het die hond gevaarlijk of hinderlijk acht en een aanlijn en muilkorfgebod in verband met het gedrag van die hond noodzakelijk vindt.
2. In afwijking van artikel 2:57, eerste lid onder c, geldt voor het bepaalde in het eerste lid bovendien dat de hond voorzien moet zijn van een optisch leesbaar, niet-verwijderbaar identificatiekenmerk in het oor of de buikwand.
3. In het eerste lid wordt verstaan onder:
    a. muilkorf: een muilkorf vervaardigd van stevige kunststof, of van stevig leer of van beide stoffen, die door middel van een stevige leren riem rond de hals zodanig is aangebracht dat verwijdering zonder toedoen van de mens niet mogelijk is en die zodanig is ingericht dat de drager geen mens of dier kan bijten, dat de afgesloten ruimte binnen de korf een geringe opening van de bek toelaat en dat geen scherpe delen binnen de korf aanwezig zijn;
    b. kort aanlijnen: aanlijnen van een hond met een lijn met een lengte, gemeten van hand tot halsband, die niet langer is dan 1,50 meter.

Artikel 2:60 Houden van hinderlijke of schadelijke dieren

1. Het college kan buiten een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer plaatsen aanwijzen waar het ter voorkoming of opheffing van overlast of schade aan de openbare gezondheid verboden is daarbij aangeduide dieren:
    a. aanwezig te hebben, of
    b. aanwezig te hebben anders dan met inachtneming van de door hen gestelde regels, of
    c. aanwezig te hebben tot een groter aantal dan in die aanwijzing is aangegeven.
2. Het is verboden op een krachtens het eerste lid aangewezen plaats daarbij aangeduide dieren aanwezig te hebben, dan wel aanwezig te hebben anders dan met inachtneming van de door het college gestelde regels, dan wel aanwezig te hebben in een groter aantal dan door het college is aangegeven.
3. Het college kan de rechthebbende op een onroerende zaak gelegen binnen een krachtens het eerste lid aangewezen gedeelte van de

gemeente ontheffing verlenen van het in het tweede lid gestelde verbod.

Artikel 2:61 Wilde dieren

(Vervallen)

Artikel 2:62 Loslopend vee

De rechthebbende op vee dat zich bevindt in een aan een weg liggend weiland of terrein dat niet van die weg is afgescheiden door een deugdelijke veekering, is verplicht ervoor te zorgen dat zodanige maatregelen getroffen worden dat dit vee die weg niet kan bereiken.

Artikel 2:63 Duiven

1. De rechthebbende op duiven is verplicht ervoor te zorgen dat die duiven niet kunnen uitvliegen tussen 8.00 uur en 18.00 uur in een door het college te bepalen tijdvak dat ligt tussen 1 maart en 1 juni.
2. Het college kan ontheffing verlenen van het in het eerste lid gesteld gebod.
3. Het in het eerste lid bepaalde geldt niet voorzover in het daarin geregelde onderwerp wordt voorzien door de Provinciale ophokverordening.

Artikel 2:64 Bijen

1. Het is verboden bijen te houden:
    a. binnen een afstand van dertig meter van woningen of andere gebouwen waar overdag mensen verblijven;
    b. binnen een afstand van dertig meter van de weg.
2. Het in het eerste lid gestelde verbod geldt niet indien op een afstand van ten hoogste zes meter vanaf de korven of kasten een afscheiding is aangebracht van twee meter hoogte of zoveel hoger als noodzakelijk is om het laag uit en invliegen van de bijen te voorkomen.
3. Het in het eerste lid, aanhef en onder a, gestelde verbod geldt niet voorzover de bijenhouder rechthebbende is op de woningen of gebouwen als bedoeld in dat lid.
4. Het in het eerste lid, aanhef en onder b, gestelde verbod geldt niet voorzover in het daarin geregelde onderwerp wordt voorzien door het Provinciaal wegenreglement.
5. Het college kan van het in het eerste lid gestelde verbod ontheffing verlenen.

Artikel 2:65 Bedelarij

Het is verboden in door het college aangewezen gebieden op of aan de weg of in een voor het publiek toegankelijk gebouw te bedelen om geld of andere zaken.

AFDELING 12. BEPALINGEN TER BESTRIJDING VAN HELING VAN GOEDEREN

(Vervallen)

AFDELING 13. VUURWERK

Artikel 2:71 Begripsbepalingen

In deze afdeling wordt verstaan onder consumentenvuurwerk: Consumentenvuurwerk waarop het Besluit van 22 januari 2002, houdende nieuwe regels met betrekking tot consumenten- en professioneel vuurwerk (Vuurwerkbesluit) van toepassing is.

Artikel 2:72 Ter beschikking stellen van consumentenvuurwerk tijdens de verkoopdagen

(Vervallen)

Artikel 2:73 Bezigen van consumentenvuurwerk tijdens de jaarwisseling

1. Het is verboden consumentenvuurwerk te bezigen op een door het college in het belang van de voorkoming van gevaar, schade of overlast aangewezen plaats.
2. Het is verboden consumentenvuurwerk op een openbare plaats te bezigen als dat gevaar, schade of overlast kan veroorzaken.
3. De in het eerste en tweede lid gestelde verboden gelden niet voorzover in het daarin geregelde onderwerp wordt voorzien door artikel 429, aanhef en onder 1, van het Wetboek van Strafrecht.

AFDELING 14. DRUGSOVERLAST

Artikel 2:74 Drugshandel op straat

Onverminderd het bepaalde in de Opiumwet is het verboden op of aan de weg post te vatten of zich daar heen en weer te bewegen en zich op of aan wegen in of op een voertuig te bevinden of daarmee heen en weer of rond te rijden, met het kennelijke doel om middelen als bedoeld in artikel 2 en 3 van de Opiumwet, of daarop gelijkende waar, al dan niet tegen betaling af te leveren, aan te bieden of te verwerven, daarbij behulpzaam te zijn of daarin te bemiddelen.

Artikel 2:74a Openlijk gebruik

Het is verboden op of aan de openbare plaats, op een voor het publiek toegankelijke plaats of in een voor het publiek toegankelijk gebouw, middelen als bedoeld in de artikelen 2 en 3 van de Opiumwet te gebruiken, toe te dienen, dan wel voorbereidingshandelingen daartoe te treffen of ten behoeve van dat gebruik voorwerpen en/of stoffen te hebben.

Artikel 2:74b Weggooien van spuiten

Het is verboden injectiespuiten of onderdelen daarvan op of aan de openbare plaats dan wel in afvalbakken achter te laten, indien redelijkerwijs kan worden aangenomen dat zulks geschiedt om afstand van het voorwerp te doen.

AFDELING 15. BESTUURLIJKE OPHOUDING, VEILIGHEIDSRISICOGEBIEDEN EN CAMERATOEZICHT OP OPENBARE PLAATSEN

Artikel 2:75 Bestuurlijke ophouding

De burgemeester kan overeenkomstig artikel 154a van de Gemeentewet besluiten tot het tijdelijk doen ophouden van door hem aangewezen groepen van personen op een door hem aangewezen plaats indien deze personen het bepaalde in artikel 2:1, 2:10, 2:11, 2:16, 2:19, 2:23, 2:47, 2:48, 2:49, 2:50, 2:73, 5:35 van de Algemene plaatselijke verordening groepsgewijs niet naleven.

Artikel 2:76 Veiligheidsrisicogebieden

De burgemeester kan overeenkomstig artikel 151b van de Gemeentewet bij verstoring van de openbare orde door de aanwezigheid van wapens, dan wel bij ernstige vrees voor het ontstaan daarvan, een gebied, met inbegrip van de daarin gelegen voor het publiek openstaande gebouwen en daarbij behorende erven, aanwijzen als veiligheidsrisicogebied.

Artikel 2:77 Cameratoezicht op openbare plaatsen

1. De burgemeester kan overeenkomstig artikel 151c van de Gemeentewet besluiten tot plaatsing van vaste camera's voor een bepaalde duur ten behoeve van het toezicht op een openbare plaats.

Artikel 2:78 Verblijfsontzegging

1. Het is degene aan wie dit door of namens de burgemeester in het belang van de openbare orde en veiligheid is bekendgemaakt, verboden zich te bevinden op of aan de in de bekendmaking aangewezen wegen en plaatsen gedurende de uren daarin genoemd.
2. Het in het eerste lid gestelde verbod is niet van toepassing op de persoon die in het door de burgemeester aangewezen gebied:
    a. zich bevindt in een openbaar middel van vervoer;
    b. aldaar werkzaam is;
    c. volgens het bevolkingsregister aldaar woonachtig is en daar ook feitelijk woonachtig is;
    d. een aantoonbaar belang heeft zich in het aangewezen gebied te begeven.
3. Het in het eerste lid gestelde verbod geldt gedurende de in de bekendmaking genoemde periode.

HOOFDSTUK 3. SEKSINRICHTINGEN, SEKSWINKELS, STRAATPROSTITUTIE E.D.

AFDELING 1. BEGRIPSBEPALINGEN

Artikel 3:1 Begripsbepalingen

In dit hoofdstuk wordt verstaan onder:

a. prostitutie: het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
b. prostituee: degene die zich beschikbaar stelt tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
c. seksinrichting: de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;
d. escortbedrijf: de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend;
e. sekswinkel: de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin hoofdzakelijk goederen van erotisch-pornografische aard aan particulieren plegen te worden verkocht of verhuurd;
f. exploitant: de natuurlijke persoon of personen of rechtspersoon of rechtspersonen die een seksinrichting of escortbedrijf exploiteert, dan wel exploiteren en de tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of rechtspersonen bevoegde natuurlijke persoon of personen;
g. beheerder: de natuurlijke persoon of personen die de onmiddellijke feitelijke leiding uitoefent, dan wel uitoefenen in een seksinrichting of escortbedrijf;
h. bezoeker: degene die aanwezig is in een seksinrichting, met uitzondering van:

1. de exploitant;
2. de beheerder;
3. de prostituee;
4. het personeel dat in de seksinrichting werkzaam is;
5. toezichthouders die zijn aangewezen op grond van artikel 6.2 van deze verordening;
6. andere personen wier aanwezigheid in de seksinrichting wegens dringende redenen noodzakelijk is.

Artikel 3:2 Bevoegd bestuursorgaan

In dit hoofdstuk wordt verstaan onder bevoegd bestuursorgaan: het college of, voorzover het betreft voor het publiek openstaande gebouwen en daarbij behorende erven als bedoeld in artikel 174 van de Gemeentewet, de burgemeester.

Artikel 3:3 Nadere regels

Met het oog op de in artikel 3:13 genoemde belangen, kan het college over de uitoefening van de bevoegdheden zoals genoemd in dit hoofdstuk nadere regels vaststellen.

AFDELING 2. SEKSINRICHTINGEN, STRAATPROSTITUTIE EN DERGELIJKE

Artikel 3:4 Seksinrichtingen

1. Het is verboden zonder vergunning van het bevoegd bestuursorgaan een seksinrichting of escortbedrijf te exploiteren of te wijzigen.
2. (vervallen)
3. Een vergunning zoals bedoeld in het eerste lid kan slechts worden verleend tot een maximum van 1 vergunning voor een seksinrichting en 1 vergunning voor een escortbedrijf.
4. In de aanvraag om vergunning en in de vergunning wordt in ieder geval vermeld:
    a. de persoonsgegevens van de exploitant;
    b. de persoonsgegevens van de beheerder;
    c. het aantal werkzame prostituees;
    d. de aard van de seksinrichting of het escortbedrijf;
    e. de plaatselijke en kadastrale ligging van de seksinrichting door middel van een situatietekening met een schaal van tenminste 1:100;
    f. de plattegrond van de seksinrichting door middel van een tekening met een schaal van tenminste 1:100;
    g. bewijs van inschrijving in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel;
    h. bewijs waaruit blijkt dat de exploitant gerechtigd is tot het gebruik van de ruimte bestemd voor de seksinrichting.

Artikel 3:5 Gedragseisen exploitant en beheerder

1. De exploitant en de beheerder:
    a. staat niet onder curatele en is niet ontzet uit de ouderlijke macht of de voogdij;
    b. is niet in enig opzicht van slecht levensgedrag; en
    c. heeft de leeftijd van eenentwintig jaar bereikt.
2. Naast de gestelde eisen in het eerste lid, is de exploitant en de beheerder niet:
    a. met toepassing van de artikel 37 van het Wetboek van Strafrecht in een psychiatrisch ziekenhuis geplaatst of met toepassing van artikel 37a van het Wetboek van Strafrecht ter beschikking gesteld;
    b. binnen de laatste vijf jaar onherroepelijk veroordeeld tot een onvoorwaardelijke vrijheidsstraf van zes maanden of meer door de rechter in Nederland, de Nederlandse Antillen of Aruba, dan wel door een andere rechter wegens een misdrijf waarvoor naar

Nederlands recht een bevel tot voorlopige hechtenis ingevolge artikel 67, eerste lid van het Wetboek van Strafvordering is toegelaten;
c. binnen de laatste vijf jaar bij tenminste twee rechterlijke uitspraken onherroepelijk veroordeeld tot een onvoorwaardelijke geldboete van 500 euro of meer of tot een andere hoofdstraf als bedoeld in artikel 9, eerste lid, onder a van het Wetboek van Strafrecht, wegens dan wel mede wegens overtreding van:
- bepalingen gesteld bij of krachtens de Drank- en Horecawet, de Opiumwet, de Vreemdelingenwet en de Wet arbeid vreemdelingen;
- de artikelen 137c tot en met 137g, 140, 240b, 242 tot en met 249, 252, 250a (oud), 273a, 300 tot en met 303, 416, 417, 417bis, 426, 429quater en 453 van het Wetboek van Strafrecht;
- de artikelen 8 en 162, derde lid, alsmede artikel 6 juncto artikel 8 of juncto artikel 163 van de Wegenverkeerswet 1994;
- de artikelen 1, onder a, b en d, 13, 14, 27 en 30b van de Wet op de kansspelen;
- de artikelen 2 en 3 van de Wet op de weerkorpsen;
- de artikelen 54 en 55 van de Wet wapens en munitie.

3. Met een veroordeling als bedoeld in het tweede lid wordt gelijk gesteld:
a. vrijwillige betaling van een geldsom als bedoeld in artikel 74, tweede lid onder a van het Wetboek van Strafrecht of artikel 76, derde lid onder a van de Algemene wet inzake rijksbelastingen, tenzij de geldsom minder dan 375 euro bedraagt;
b. een bevel tot tenuitvoerlegging van een voorwaardelijke straf.
4. De periode van vijf jaar, genoemd in het tweede lid, wordt:
a. bij de weigering van een vergunning teruggerekend vanaf de datum van beslissing op de aanvraag van de vergunning;
b. bij de intrekking van een vergunning teruggerekend vanaf de datum van de intrekking van deze vergunning.
5. De exploitant of de beheerder is binnen de laatste vijf jaar geen exploitant of beheerder geweest van een seksinrichting of escortbedrijf die voor ten minste een maand door het bevoegde bestuursorgaan is gesloten, of waarvan de vergunning bedoeld in artikel 3.4, eerste lid, is ingetrokken, tenzij aannemelijk is dat hem terzake geen verwijt treft.

Artikel 3:6 Sluitingstijden

1. Het is verboden een seksinrichting voor bezoekers geopend te hebben en daarin bezoekers toe te laten of te laten verblijven:
a. op maandag tot en met vrijdag tussen 01.00 uur en 08.00 uur;
b. op zaterdag en zondag tussen 01.30 uur en 08.00 uur.
2. Het bevoegd bestuursorgaan kan door middel van een voorschrift als bedoeld in artikel 1:4 voor een afzonderlijke seksinrichting andere sluitingstijden vaststellen.

3. Het is bezoekers van een seksinrichting verboden zich daarin te bevinden gedurende de tijd dat die seksinrichting krachtens het eerste lid of tweede lid, dan wel krachtens artikel 3:7, eerste lid, gesloten dient te zijn.
4. Het in het eerste tot en met derde lid bepaalde geldt niet voorzover in de daarin geregelde onderwerpen wordt voorzien door de op de Wet milieubeheer gebaseerde voorschriften.

Artikel 3:7 Tijdelijke afwijking sluitingstijden; (tijdelijke) sluiting

1. Met het oog op de in artikel 3:13, tweede lid, genoemde belangen of in geval van strijdigheid met de bepalingen in dit hoofdstuk kan het bevoegd bestuursorgaan:
    a. tijdelijk andere dan de krachtens artikel 3:6, eerste of tweede lid, geldende sluitingsuren vaststellen;
    b. van een afzonderlijke seksinrichting al dan niet tijdelijk de gedeeltelijke of algehele sluiting bevelen.
2. Onverminderd het bepaalde in artikel 3:41 van de Algemene wet bestuursrecht, maakt het bevoegd bestuursorgaan het in het eerste lid bedoelde besluit openbaar bekend overeenkomstig artikel 3:42 Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 3:8 Aanwezigheid van en toezicht door exploitant en beheerder

1. Het is verboden een seksinrichting voor bezoekers geopend te hebben, zonder dat de ingevolge artikel 3:4 op de vergunning vermelde exploitant of beheerder in de seksinrichting aanwezig is.
2. De exploitant en de beheerder zien er voortdurend op toe dat in de seksinrichting:
    a. geen strafbare feiten plaatsvinden, waaronder in ieder geval de feiten genoemd in de titels XIV (misdrijven tegen de zeden), XVIII (misdrijven tegen de persoonlijke vrijheid), XX (mishandeling), XXII (diefstal) en XXX (heling) van het Tweede Boek van het Wetboek van Strafrecht, in de Opiumwet en in de Wet wapens en munitie; en
    b. geen prostitutie wordt uitgeoefend door personen in strijd met het bij of krachtens de Wet arbeid vreemdelingen of de Vreemdelingenwet bepaalde.

Artikel 3:9 Straatprostitutie

1. Het is verboden, door handelingen, houding, woord, gebaar of op andere wijze, passanten tot prostitutie te bewegen, uit te nodigen dan wel aan te lokken.
2. Met het oog op de naleving van het in het eerste lid gestelde verbod, kan door politieambtenaren het bevel worden gegeven zich onmiddellijk in een bepaalde richting te verwijderen.
3. Met het oog op de in artikel 3:13, tweede lid, genoemde belangen kan door politieambtenaren aan personen die zich bevinden op de wegen en gedurende de tijden bedoeld in het eerste lid, het bevel

worden gegeven zich onmiddellijk in een bepaalde richting te verwijderen.
4. De burgemeester kan met het oog op de in artikel 3:13, tweede lid, genoemde belangen personen aan wie ten minste eenmaal een bevel is gegeven als bedoeld in het derde lid bij besluit verbieden zich gedurende bepaalde termijn, anders dan in een openbaar middel van vervoer, te bevinden op of aan de wegen en op de tijden bedoeld in het eerste lid.
5. De burgemeester beperkt het in het vierde lid genoemde verbod indien dat in verband met de persoonlijke omstandigheden van betrokkene noodzakelijk is.
6. Het is verboden zich te gedragen in strijd met een door de burgemeester opgelegd verbod als bedoeld in het vierde lid.

Artikel 3:10 Sekswinkels

(Vervallen)

Artikel 3:11 Tentoonstellen, aanbieden en aanbrengen van erotisch-pornografische goederen, afbeeldingen en dergelijke

1. Het is de rechthebbende op een onroerende zaak verboden daarin of daarop goederen, opschriften, aankondigingen, gedrukte of geschreven stukken dan wel afbeeldingen van erotisch-pornografische aard openlijk ten toon te stellen, aan te bieden of aan te brengen:
    a. indien het bevoegd bestuursorgaan aan de rechthebbende heeft bekendgemaakt dat de wijze van tentoonstellen, aanbieden of aanbrengen daarvan, de openbare orde of de woon- en leefomgeving in gevaar brengt;
    b. anders dan overeenkomstig de door het bevoegd bestuursorgaan in het belang van de openbare orde of de woon- en leefomgeving gestelde regels.
2. Het in het eerste lid gestelde verbod is niet van toepassing op het tentoonstellen, aanbieden of aanbrengen van goederen, opschriften, aankondigingen, gedrukte of geschreven stukken dan wel afbeeldingen, die dienen tot het openbaren van gedachten en gevoelens als bedoeld in artikel 7, eerste lid, van de Grondwet.

AFDELING 3. BESLISSINGSTERMIJN; WEIGERINGSGRONDEN

Artikel 3:12 Beslissingstermijn

1. Het bevoegd bestuursorgaan neemt het besluit op de aanvraag om vergunning bedoeld in artikel 3:4, eerste lid, binnen twaalf weken na de dag waarop de aanvraag ontvangen is.
2. Het bevoegd bestuursorgaan kan zijn besluit voor ten hoogste twaalf weken verdagen.

Artikel 3:13 Weigeringsgronden

1. De vergunning bedoeld in artikel 3:4, eerste lid, wordt geweigerd indien:
    a. de exploitant of de beheerder niet voldoet aan de in artikel 3:5 gestelde eisen;
    b. de vestiging of de exploitatie van de seksinrichting of het escortbedrijf in strijd is met een geldend bestemmingsplan, stadsvernieuwingsplan of leefmilieuverordening;
    c. er aanwijzingen zijn dat in de seksinrichting of het escortbedrijf personen werkzaam zijn of zullen zijn in strijd met artikel 273f van het Wetboek van Strafrecht of met het bij of krachtens de Wet arbeid vreemdelingen of de Vreemdelingenwet bepaalde.
2. In afwijking van artikel 1:8 kan de vergunning bedoeld in artikel 3:4, eerste lid, dan wel de aanwijzing of vaststelling bedoeld in artikel 3:9, eerste lid, worden geweigerd in het belang van:
    a. de openbare orde;
    b. het voorkomen of beperken van overlast;
    c. het voorkomen of beperken van aantasting van het woon- en leefklimaat;
    d. de veiligheid van personen of goederen;
    e. de verkeersvrijheid of -veiligheid;
    f. de gezondheid of zedelijkheid;
    g. de arbeidsomstandigheden van de prostituee.

AFDELING 4. BEËINDIGING EXPLOITATIE; WIJZIGING BEHEER

Artikel 3:14 Beëindiging exploitatie

1. De vergunning vervalt zodra de ingevolge artikel 3:4 op de vergunning vermelde exploitant, de exploitatie van de seksinrichting of het escortbedrijf feitelijk heeft beëindigd.
2. Binnen een week na de feitelijke beëindiging van de exploitatie, geeft de exploitant daarvan schriftelijk kennis aan het bevoegd bestuursorgaan.

Artikel 3:15 Wijziging beheer

1. Indien een beheerder als bedoeld in artikel 3:1, onder g, het beheer in de seksinrichting of het escortbedrijf feitelijk heeft beëindigd, geeft de exploitant daarvan binnen een week na de feitelijke beëindiging van het beheer schriftelijk kennis aan het bevoegd bestuursorgaan.
2. Het beheer kan worden uitgeoefend door een nieuwe beheerder, indien het bevoegd bestuursorgaan op aanvraag van de exploitant heeft besloten de verleende vergunning overeenkomstig de wijziging in het beheer te wijzigen. Het bepaalde in artikel 3:13, eerste lid, aanhef en onder a, is van overeenkomstige toepassing.
3. In afwachting van het besluit bedoeld in het tweede lid, kan het beheer worden uitgeoefend door een nieuwe beheerder zodra de exploitant een aanvraag als bedoeld in het tweede lid heeft ingediend, totdat over de aanvraag is besloten.

AFDELING 5. OVERGANGSBEPALING

(Vervallen)

HOOFDSTUK 4. BESCHERMING VAN HET MILIEU EN HET NATUURSCHOON EN ZORG VOOR HET UITERLIJK AANZIEN VAN DE GEMEENTE

AFDELING 1. GELUIDHINDER EN VERLICHTING

Artikel 4:1 Begripsbepalingen

In deze afdeling wordt verstaan onder:

a. Besluit: het Activiteitenbesluit milieubeheer;
b. inrichting: inrichting type A of type B als bedoeld in het Besluit;
c. houder van een inrichting: degene die als eigenaar, bedrijfsleider, beheerder of anderszins een inrichting drijft;
d. collectieve festiviteit: festiviteit die niet specifiek aan één of een klein aantal inrichtingen is verbonden;
e. incidentele festiviteit: festiviteit of activiteit die gebonden is aan één of een klein aantal inrichtingen;
f. geluidsgevoelige gebouwen: woningen en gebouwen die op grond van artikel 1 van de Wet geluidhinder worden aangemerkt als geluidsgevoelige gebouwen met uitzondering van gebouwen behorende bij de betreffende inrichting;
g. geluidsgevoelige ruimte: ruimte binnen een woning voor zover die kennelijk als slaap-, woon-, of eetkamer wordt gebruikt of voor een zodanig gebruik is bestemd, alsmede een keuken van tenminste 11 m²;
h. geluidsgevoelige terreinen: terreinen die op grond van artikel 1 van de Wet geluidhinder worden aangemerkt als geluidsgevoelige terreinen met uitzondering van terreinen behorende bij de betreffende inrichting;
i. onversterkte muziek: muziek die niet elektronisch is versterkt;
j. HRMI-99: Handleiding meten en rekenen industrielawaai, van het ministerie VROM, uitgave 1999.

Artikel 4:1a Wijze van geluidmeten

1. Metingen en berekeningen ter controle van de in artikel 4:2 en 4:3 genoemde geluidniveaus vinden plaats overeenkomstig de HRMI-99.
2. In tegenstelling tot de HRMI-99 worden op het gemeten signaal in dB(A) of dB(C) geen correcties meer toegepast.
3. In tegenstelling tot de HRMI-99 mogen metingen ook uitgevoerd worden met een, volgens de specificaties van IEC-publicatie 651: 1979, type 2 geluidniveaumeter.
4. Metingen in de buitenlucht vinden plaats op een hoogte van minimaal 1,5 m en maximaal 2 m boven plaatselijk maaiveld.
5. In geval het geluidniveau op de gevel van een geluidgevoelig gebouw wordt vastgesteld, wordt de gevel op de begane grond ook als gevel van het geluidgevoelig gebouw gezien, als geluidgevoelige ruimten slechts op de hoger gelegen etages aanwezig zijn.

Artikel 4:2 Aanwijzing collectieve festiviteiten

1. De geluidsnormen als bedoeld in de artikelen 2.17, 2.19 en 2.20 van het Besluit gelden niet voor door het college per kalenderjaar aan te wijzen collectieve festiviteiten gedurende de daarbij aan te wijzen dagen of dagdelen.
2. De voorwaarden met betrekking tot de verlichting ten behoeve van sportbeoefening in de buitenlucht als bedoeld in artikel 3.148, van het Besluit gelden niet voor door het college per kalenderjaar aan te wijzen collectieve festiviteiten gedurende de daarbij aan te wijzen dagen of dagdelen.
3. In een aanwijzing als bedoeld in het eerste en tweede lid, kan het college bepalen dat de aanwijzing slechts geldt in een of meer van de volgende dorpen: Sassenheim, Voorhout of Warmond.
4. Het college maakt de aanwijzing ten minste vier weken voor het begin van een nieuw kalenderjaar bekend.
5. Het college kan wanneer een collectieve festiviteit redelijkerwijs niet te voorzien was, een festiviteit terstond als collectieve festiviteit als bedoeld in het eerste lid aanwijzen.
6. Het equivalente geluidsniveau Leq, T veroorzaakt door de inrichting, bedraagt niet meer dan 80 dB(A) en 95 dB(C), gemeten op de gevel van geluidsgevoelige gebouwen.
7. In geval er in- en aanpandige woningen zijn mag het equivalente geluidniveau LAeq veroorzaakt door de inrichting, niet meer bedragen dan 60 dB(A) in een geluidsgevoelige ruimte van de woning.
8. Op de dagen als bedoeld in het eerste lid wordt het, binnen de bebouwing van de inrichting, ten gehore brengen van extra muziek - hoger dan de geluidsnorm als bedoeld in de artikelen 2.17, 2.19 en 2.20 van het Besluit - van zondag tot en met donderdag uiterlijk om 24.00 uur beëindigd en op zaterdagnacht (de nacht van vrijdag op zaterdag) en zondagnacht (de nacht van zaterdag op zondag) uiterlijk om 00.30 uur.
9. Op de dagen als bedoeld in het eerste lid wordt het, op het buitenterrein van de inrichting, ten gehore brengen van extra muziek –

hoger dan de geluidsnorm als bedoeld in de artikelen 2.17, 2.19 en 2.20 van het Besluit – uiterlijk om 23.00 uur beëindigd.
10. In een aanwijzing als bedoeld in het eerste lid kan het college afwijken van de in het zesde lid genoemde geluidsnormen en van de in het achtste en negende lid bepaalde eindtijden.

Artikel 4:3 Kennisgeving incidentele festiviteiten

1. Het is een inrichting toegestaan maximaal 4 incidentele festiviteiten per kalenderjaar te houden waarbij de geluidsnormen als bedoeld in de artikelen 2.17, 2.19 en 2.20 van het Besluit niet van toepassing zijn, mits de houder van de inrichting ten minste twee weken voor de aanvang van de festiviteit het college daarvan in kennis heeft gesteld.
2. Het is een inrichting toegestaan om tijdens maximaal 4 incidentele festiviteiten per kalenderjaar de verlichting langer aan te houden ten behoeve van sportactiviteiten waarbij artikel 3.148 van het Besluit niet van toepassing is, mits de houder van de inrichting ten minste tien werkdagen voor de aanvang van de festiviteit het college daarvan in kennis heeft gesteld.
3. Het college stelt een formulier vast voor het doen van een kennisgeving.
4. De kennisgeving wordt geacht te zijn gedaan wanneer het formulier, volledig en naar waarheid ingevuld, tijdig is ingeleverd op de plaats op dat formulier vermeld.
5. De kennisgeving wordt tevens geacht te zijn gedaan wanneer het college op verzoek van de houder van een inrichting een incidentele festiviteit, die redelijkerwijs niet te voorzien was, terstond toestaat.
6. Het equivalente geluidsniveau Leq, T veroorzaakt door de inrichting bedraagt niet meer dan 80 dB(A) en 95 dB(C), gemeten op de gevel van geluidgevoelige gebouwen.
7. In geval er in- en aanpandige woningen zijn mag het equivalente geluidniveau LAeq veroorzaakt door de inrichting, niet meer bedragen dan 60 dB(A) in een geluidsgevoelige ruimte van de woning.
8. Op de dagen als bedoeld in het eerste lid wordt het, binnen de bebouwing van de inrichting, ten gehore brengen van extra muziek - hoger dan de geluidsnorm als bedoeld in de artikelen 2.17, 2.19 en 2.20 van het Besluit – van zondag tot en met donderdag uiterlijk om 24.00 uur beëindigd en op zaterdagnacht (de nacht van vrijdag op zaterdag) en zondagnacht (de nacht van zaterdag op zondag) uiterlijk om 00.30 uur.
9. Op de dagen als bedoeld in het eerste lid wordt het, op het buitenterrein van de inrichting, ten gehore brengen van extra muziek – hoger dan de geluidsnorm als bedoeld in de artikelen 2.17, 2.19 en 2.20 van het Besluit – uiterlijk om 23.00 uur beëindigd.
10. Bij het ten gehore brengen van muziekgeluid binnen de bebouwing van de inrichting na 23.00 uur blijven ramen en deuren gesloten, behoudens voor het onmiddellijk doorlaten van personen of goederen.
11. Het college kan afwijken van de in het zesde lid genoemde geluidsnormen en van de in het achtste en negende lid bepaalde eindtijden.

Artikel 4:4 Verboden incidentele festiviteiten

(Vervallen)

Artikel 4:5 Oversterkte muziek

(Vervallen)

Artikel 4:6 Overige geluidhinder

1. Het is verboden buiten een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer of het Besluit in de open lucht toestellen of geluidsapparaten in werking te hebben of handelingen te verrichten op een zodanige wijze dat voor een omwonende of voor de omgeving geluidhinder wordt veroorzaakt.
2. Het college kan van het verbod ontheffing verlenen.
3. Het college kan nadere regels stellen ten aanzien van bouwwerkzaamheden.
4. Het verbod geldt niet voorzover in het daarin geregelde onderwerp wordt voorzien door de Wet geluidhinder, de Zondagswet, de Wet openbare manifestaties, het Vuurwerkbesluit of de Provinciale milieuverordening.

AFDELING 2. BODEM-, WEG- EN MILIEUVERONTREINIGING

Artikel 4:7 Straatvegen

(Vervallen)

Artikel 4:8 Natuurlijke behoefte doen

Het is verboden binnen de bebouwde kom op een openbare plaats zijn natuurlijke behoefte te doen buiten daarvoor bestemde plaatsen.

Artikel 4:9 Toestand van sloten en andere wateren en niet openbare riolen en putten buiten gebouwen

Sloten en andere wateren en niet openbare riolen en putten buiten gebouwen mogen zich niet bevinden in een toestand die gevaar oplevert voor de veiligheid, nadeel voor de gezondheid of hinder voor de gebruikers van de gebouwen of voor anderen.

AFDELING 3. HET BEWAREN VAN HOUTOPSTANDEN

Artikel 4:10 Begripsbepalingen

1. In deze afdeling wordt verstaan onder:
    a. houtopstand: hakhout, een houtwal, landschappelijke hagen of een of meer bomen;

b. hakhout: een of meer bomen die na te zijn geveld, opnieuw op de stronk uitlopen.

2. In deze afdeling wordt onder vellen mede verstaan: rooien, met inbegrip van verplanten, alsmede het verrichten van handelingen die de dood of ernstige beschadiging of ontsiering van houtopstand ten gevolge kunnen hebben.

Artikel 4:11 Omgevingsvergunning voor het vellen van houtopstanden

1. Het is verboden zonder vergunning van het bevoegde gezag te vellen of te doen vellen:
   a. door het college als beschermingswaardig aangewezen houtopstanden.
   b. gemeentelijke bomen met een dwarsdoorsnede van de stam vanaf 20 cm op 1,3 meter boven het maaiveld.
2. De vergunning kan worden geweigerd op grond van:
   a. de natuurwaarde van de houtopstand;
   b. de landschappelijke waarde van de houtopstand;
   c. de waarde van de houtopstand voor stads- en dorpsschoon;
   d. de beeldbepalende waarde van de houtopstand;
   e. de cultuurhistorische waarde van de houtopstand;
   f. de waarde voor de leefbaarheid van de houtopstand.
3. Het bevoegde gezag kan een herplantplicht opleggen onder nader te stellen voorschriften.

Artikel 4:12 Vergunning van rechtswege

(vervallen)

Artikel 4:12a Bijzondere vergunningvoorschriften

1. De vergunning vervalt 1 jaar nadat de vergunning definitief is geworden.
2. Een vergunning wordt verleend onder de standaardvoorwaarde van feitelijk niet-gebruik tot het moment van definitief worden van de vergunning, oftewel tot het moment dat:
   a. de bezwaar- of beroepstermijn voor derden is verstreken zonder dat bezwaar of beroep is ingediend;
   b. beslist is op een verzoek om een voorlopige voorziening;
   c. beslist is op het beroep van derden en geen verzoek tot voorlopige voorziening is gedaan.

AFDELING 4. MAATREGELEN TEGEN ONTSIERING EN STANKOVERLAST

Artikel 4:13 Opslag voertuigen, vaartuigen, mest, afvalstoffen enz.

1. Het is verboden op een door het college aangewezen plaats buiten een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer, in de openlucht en buiten de weg gelegen in het belang van het uiterlijk aanzien van de

gemeente, ter voorkoming of opheffing van overlast dan wel voorkoming van schade aan de openbare gezondheid, de volgende voorwerpen of stoffen op te slaan, te plaatsen of aanwezig te hebben:

a. onbruikbare of aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken voer- of vaartuigen of onderdelen daarvan;
b. bromfietsen en motorvoertuigen of onderdelen daarvan;
c. kampeermiddelen als bedoeld in artikel 4:17 of onderdelen daarvan, indien het plaatsen of aanwezig hebben daarvan geschiedt voor verkoop of verhuur of anderszins voor een commercieel doel;
d. mestopslag, gierkelder of andere verzamelplaatsen van vuil, een verzameling ingekuild gras, loof of pulp of ingekuilde landbouwproducten, afbraakmaterialen en oude metalen.

2. Het is verboden op een door het college aangewezen plaats een bepaald voorwerp of bepaalde stof: op te slaan, te plaatsen of aanwezig te hebben.
3. Het college kan bij de aanwijzing als bedoeld in het eerste en tweede lid nadere regels stellen.
4. Het in dit artikel bepaalde geldt niet voorzover in het daarin geregelde onderwerp wordt voorzien door de Wet ruimtelijke ordening of de Provinciale Verordening.

Artikel 4:14 Stankoverlast door gebruik van meststoffen

(Vervallen)

Artikel 4:15 Verbod hinderlijke of gevaarlijke reclame

Het is verboden op of aan een onroerende zaak handelsreclame te maken of te voeren door middel van een opschrift, aankondiging of afbeelding waardoor het verkeer in gevaar wordt gebracht of ernstige hinder ontstaat voor de omgeving.

Artikel 4:16 Vergunningsplicht lichtreclame

(Vervallen)

AFDELING 5. KAMPEREN BUITEN KAMPEERTERREINEN

Artikel 4:17 Begripsbepaling

In deze afdeling wordt onder kampeermiddel verstaan: Een onderkomen of voertuig waarvoor geen bouwvergunning in de zin van artikel 40 van de Woningwet is vereist, dat bestemd of opgericht is dan wel gebruikt wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

Artikel 4:18 Recreatief nachtverblijf buiten kampeerterreinen

1. Het is verboden ten behoeve van recreatief nachtverblijf kampeermiddelen te plaatsen of geplaatst te houden buiten een kampeerterrein dat als zodanig in het bestemmingsplan is bestemd of mede bestemd.
2. Het verbod geldt niet voor het plaatsen van kampeermiddelen voor eigen gebruik door de rechthebbende op een terrein.
3. Het college kan ontheffing verlenen van het verbod als bedoeld in het eerste lid.
4. Onverminderd het bepaalde in artikel 1:8. kan de ontheffing worden geweigerd in het belang van:
    a. de bescherming van natuur en landschap;
    b. de bescherming van een stadsgezicht.

Artikel 4:19 Aanwijzing kampeerplaatsen

1. Het college kan plaatsen aanwijzen waarop het verbod van artikel 4:18, eerste lid niet geldt.
2. Het college kan daarbij nadere regels stellen in het belang van de gronden, genoemd in artikel 4:18, vierde lid.

HOOFDSTUK 5. ANDERE ONDERWERPEN BETREFFENDE DE HUISHOUDING DER GEMEENTE

AFDELING 1. PARKEEREXCESSEN

Artikel 5:1 Begripsbepalingen

In deze afdeling wordt verstaan onder:

a. voertuigen: voertuigen als bedoeld in artikel 1, onder al, van het Reglement verkeersregels en verkeerstekens (RVV 1990) met uitzondering van kleine wagens zoals: kruiwagens, kinderwagens en rolstoelen;

b. parkeren: parkeren als bedoeld in artikel 1, onder ac, van het Reglement verkeersregels en verkeerstekens (RVV 1990).

Artikel 5:2 Parkeren van voertuigen van autobedrijf e.d.

1. Onder verhuren als bedoeld in dit artikel wordt mede verstaan:
    a. het gebruiken van een voertuig voor het geven van lessen;
    b. het gebruiken van een voertuig voor het vervoeren van personen tegen betaling.
2. Tot de voertuigen als bedoeld in dit artikel worden niet gerekend:

a. voertuigen waaraan herstel- of onderhoudswerkzaamheden worden verricht die in totaal niet meer dan een uur vergen, en dit gedurende de tijd die nodig is en gebruikt wordt voor deze werkzaamheden;

b. voertuigen voor persoonlijk gebruik van de in het derde lid bedoelde persoon.

3. Het is degene die er zijn bedrijf, nevenbedrijf dan wel een gewoonte van maakt voertuigen te stallen, te herstellen, te slopen, te verhuren of te verhandelen, verboden:
    a. drie of meer voertuigen die hem toebehoren of zijn toevertrouwd, op de weg te parkeren binnen een cirkel met een straal van 25 meter met als middelpunt een van deze voertuigen;
    b. de weg als werkplaats voor voertuigen te gebruiken.
4. Het college kan ontheffing van het verbod verlenen.

Artikel 5:3 Te koop aanbieden van voertuigen

1. Het is verboden op een door het college aangewezen weg een voertuig te parkeren met het kennelijke doel het te koop aan te bieden of te verhandelen.
2. Het college kan ontheffing van het verbod verlenen.

Artikel 5:4 Defecte voertuigen

Het is verboden een voertuig waarmee als gevolg van andere dan eenvoudig te verhelpen gebreken niet kan of mag worden gereden, langer dan op drie achtereenvolgende dagen op de weg te parkeren.

Artikel 5:5 Voertuigwrakken

1. Het is verboden een voertuig dat rijtechnisch in onvoldoende staat van onderhoud en tevens in een kennelijk verwaarloosde toestand verkeert op de weg te parkeren.
2. Het verbod geldt niet voorzover in het daarin geregelde onderwerp wordt voorzien door de Wet milieubeheer.

Artikel 5:6 Kampeermiddelen e.a.

1. Het is verboden een voertuig dat voor recreatie of anderszins voor andere dan verkeersdoeleinden wordt gebruikt:
    a. langer dan op drie achtereenvolgende dagen te plaatsen of te hebben op een door het college aangewezen weg, waar dit naar zijn oordeel buitensporig is met het oog op de verdeling van beschikbare parkeerruimte of schadelijk is voor het uiterlijk aanzien van de gemeente;
    b. op een door het college aangewezen plaats te parkeren, waar dit naar zijn oordeel schadelijk is voor het uiterlijk aanzien van de gemeente.
2. Het college kan ontheffing verlenen van het in het eerste lid, aanhef en onder a, gestelde verbod.
3. Het in het eerste lid gestelde verbod geldt niet voorzover in het daarin geregelde onderwerp wordt voorzien door het Provinciaal wegenreglement.

Artikel 5:7 Parkeren van reclamevoertuigen

1. Het is verboden een voertuig dat is voorzien van een aanduiding van handelsreclame, op de weg te parkeren met het kennelijk doel om daarmee handelsreclame te maken.
2. Het college kan van het verbod ontheffing verlenen.

Artikel 5:8 Parkeren van grote voertuigen

1. Het is verboden een voertuig dat, met inbegrip van de lading, een lengte heeft van meer dan 6 meter of een hoogte van meer dan 2,4 meter te parkeren op een door het college aangewezen plaats, waar dit naar zijn oordeel schadelijk is voor het uiterlijk aanzien van de gemeente.
2. Het is verboden een voertuig dat, met inbegrip van de lading, een lengte heeft van meer dan 6 meter te parkeren op een door het college aangewezen weg, waar dit parkeren naar zijn oordeel buitensporig is met het oog op de verdeling van beschikbare parkeerruimte.
3. Het in het eerste en tweede lid gestelde verbod geldt niet ten behoeve van het laden en lossen:
    a. gedurende de tijd die nodig is en gebruikt wordt voor het uitvoeren van werkzaamheden waarvoor de aanwezigheid van het voertuig ter plaatse nodig is;

4. Het college kan, anders dan voor laden en lossen, van de in het eerste en tweede lid gestelde verboden ontheffing verlenen.
5. Het college kan gebieden aanwijzen waar alleen geparkeerd mag worden door vrachtwagens.

Artikel 5:9 Parkeren van uitzichtbelemmerende voertuigen

1. Het is verboden een voertuig dat, met inbegrip van lading, een lengte heeft van meer dan 6 meter of een hoogte van meer dan 2,4 meter, op de weg te parkeren bij een voor bewoning of ander dagelijks gebruik bestemd gebouw op zodanige wijze dat daardoor het uitzicht van bewoners of gebruikers vanuit dat gebouw op hinderlijke wijze wordt belemmerd of hun anderszins hinder of overlast wordt aangedaan.
2. Het verbod geldt niet gedurende de tijd die nodig is voor en gebruikt wordt voor het uitvoeren van werkzaamheden waarvoor de aanwezigheid van het voertuig ter plaatse noodzakelijk is.

Artikel 5:10 Parkeren van voertuigen met stankverspreidende stoffen

(Vervallen)

Artikel 5:11 Aantasting groenvoorzieningen door voertuigen

1. Het is verboden met een voertuig te rijden door of deze te doen of te laten staan in een park of plantsoen of een van gemeentewege aangelegde beplanting of groenstrook.
2. Dit verbod is niet van toepassing:
    a. op de weg;
    b. op voertuigen die worden gebruikt voor werkzaamheden door of vanwege de overheid;
    c. op voertuigen, waarmee standplaats wordt of is ingenomen op terreinen die voor dit doel zijn bestemd.
3. Het college kan van het verbod ontheffing verlenen.

Artikel 5:12 Overlast van fiets of bromfiets

1. Het college kan op de weg gelegen plaatsen aanwijzen waar het in het belang van het uiterlijk aanzien van de gemeente, ter voorkoming of opheffing van overlast, of ter voorkoming van schade aan de openbare gezondheid, verboden is fietsen of bromfietsen onbeheerd buiten de daarvoor bestemde ruimten of plaatsen te laten staan.
2. Het college kan openbare (brom)fietsstallingsgebieden aanwijzen waar het, in het belang van het beheer van de openbare ruimte, verboden is een fiets of bromfiets langer dan een door het college te bepalen periode onafgebroken te stallen.

AFDELING 2. COLLECTEREN

Artikel 5:13 Inzameling van geld of goederen

1. Het is verboden zonder vergunning van het college een openbare inzameling van geld of goederen te houden of daartoe een intekenlijst aan te bieden.
2. Onder een inzameling van geld of goederen wordt mede verstaan: het bij het aanbieden van goederen, waartoe ook worden gerekend geschreven of gedrukte stukken, dan wel bij het aanbieden van diensten aanvaarden van geld of goederen, indien daarbij te kennen wordt gegeven of de indruk wordt gewekt dat de opbrengst geheel of ten dele voor een liefdadig of ideëel doel is bestemd.
3. Het verbod geldt niet voor een inzameling die in besloten kring gehouden wordt.

AFDELING 3. VENTEN

Artikel 5:14 Begripsbepaling

1. In deze afdeling wordt onder venten verstaan: het in de uitoefening van de ambulante handel te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen dan wel diensten aan te bieden op een openbare en in de open lucht gelegen plaats of aan huis;
2. Onder venten wordt niet verstaan:
    a. het aan huis afleveren van goederen door of vanwege degene die dit doet ter exploitatie van zijn winkel als bedoeld in artikel 1 van de Winkeltijdenwet;
    b. het te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen dan wel het aanbieden van diensten op jaarmarkten en markten als bedoeld in artikel 160, eerste lid, onder h, van de Gemeentewet of op snuffelmarkten als bedoeld in artikel 5:22;
    c. het te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen dan wel het aanbieden van diensten op een standplaats als bedoeld in artikel 5:17.

Artikel 5:15 Ventverbod

1. Het is verboden te venten indien daardoor de openbare orde, de openbare veiligheid, de volksgezondheid of het milieu in gevaar komt.
2. Het is verboden te venten op zondagen en maandag t/m zaterdag tussen 20.00 uur en 08.00 uur.
3. Het verbod als bedoeld in het eerste lid geldt niet voor zover in het daarin geregelde onderwerp wordt voorzien door artikel 5 van de Wegenverkeerswet.

Artikel 5:16 Venten met gedrukte stukken

1. Het verbod als bedoeld in artikel 5:15, eerste lid geldt niet voor venten met gedrukte of geschreven stukken waarin gedachten en gevoelens worden geopenbaard als bedoeld in artikel 7, eerste lid, van de Grondwet.
2. Het college kan de vrijheid van meningsuiting als bedoeld in het eerste lid beperken door een verbod in te stellen:
    a. op door het college aangewezen openbare plaatsen, of
    b. voor bepaalde dagen en uren.
3. Het college kan ontheffing verlenen van het verbod als bedoeld in het tweede lid.

AFDELING 4. STANDPLAATSEN

Artikel 5:17 Begripsbepaling

1. In deze afdeling wordt verstaan onder standplaats: het vanaf een vaste plaats op een openbare en in de openlucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen dan wel diensten aan te bieden, gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel.
2. Onder standplaats wordt niet verstaan:
    a. een vaste plaats op een jaarmarkt of markt als bedoeld in artikel 160, eerste lid, aanhef en onder h, van de Gemeentewet;
    b. een vaste plaats op een evenement als bedoeld in artikel 2:24.

Artikel 5:18 Standplaatsvergunning en weigeringsgronden

1. Het is verboden zonder vergunning van het college een standplaats in te nemen of te hebben.
2. Het college weigert de vergunning wegens strijd met een geldend bestemmingsplan.
3. Onverminderd het bepaalde in artikel 1:8 kan de vergunning worden geweigerd:
    a. indien de standplaats hetzij op zichzelf hetzij in verband met de omgeving niet voldoet aan eisen van redelijke welstand;
    b. indien als gevolg van bijzondere omstandigheden in de gemeente of in een deel van de gemeente redelijkerwijs te verwachten is dat door het verlenen van de vergunning voor een standplaats voor het verkopen van goederen een redelijk verzorgingsniveau voor de consument ter plaatse in gevaar komt.

Artikel 5:19 Toestemming rechthebbende

Het is de rechthebbende op een perceel verboden toe te staan dat daarop zonder vergunning van het college standplaats wordt of is ingenomen.

Artikel 5:20 Afbakeningsbepalingen

1. Het verbod van artikel 5:18, eerste lid geldt niet voor zover in het daarin geregelde onderwerp wordt voorzien door de Wet beheer rijkswaterstaatswerken of het Provinciaal wegenreglement.
2. De weigeringsgrond van artikel 5:18, derde lid, onder a, geldt niet voor bouwwerken.

Artikel 5:21 Aanhoudingsplicht

(Vervallen)

AFDELING 5. SNUFFELMARKTEN

Artikel 5:22 Begripsbepaling

1. In deze afdeling wordt verstaan onder snuffelmarkt: een markt in een voor het publiek toegankelijk gebouw waar hoofdzakelijk tweedehands en incourante goederen worden verhandeld of diensten worden aangeboden vanaf een standplaats.
2. Onder een snuffelmarkt wordt niet verstaan:
    a. een markt of jaarmarkt als bedoeld in artikel 160, eerste lid, aanhef en onder h, van de Gemeentewet;
    b. een evenement als bedoeld in artikel 2:24.

Artikel 5:23 Organiseren van een snuffelmarkt

1. Het is verboden zonder vergunning van de burgemeester een snuffelmarkt te organiseren.
2. Het verbod geldt niet voor ruimten die uitsluitend dan wel nagenoeg geheel en voortdurend in gebruik zijn als winkel in de zin van de Winkeltijdenwet.
3. De burgemeester weigert de vergunning wegens strijd met een geldend bestemmingsplan.

AFDELING 6. OPENBAAR WATER

Artikel 5:24 Voorwerpen op, in of boven openbaar water

1. Het is in verband met de veiligheid op het openbaar water verboden zonder vergunning van het college een voorwerp, niet zijnde een vaartuig, op, in of boven openbaar water te plaatsen, aan te brengen of te hebben.

2. Het in het eerste lid bepaalde is niet van toepassing op voorwerpen waarop gedachten of gevoelens worden geopenbaard.
3. Het is verboden op, in of boven openbaar water voorwerpen waarop gedachten of gevoelens worden geopenbaard te plaatsen, aan te brengen of te hebben, indien deze door hun omvang of vormgeving, constructie of plaats van bevestiging gevaar opleveren voor de bruikbaarheid van het openbaar water of voor het doelmatig en veilig gebruik daarvan, dan wel een belemmering vormen voor het doelmatig beheer en onderhoud van het openbaar water.
4. De verboden in het eerste en derde lid gelden niet voorzover in de daarin geregelde onderwerpen wordt voorzien door het Wetboek van Strafrecht, de Scheepvaartverkeerswet, het Binnenvaartpolitiereglement, de Wet beheer rijkswaterstaatswerken, de Provinciale vaarwegenverordening, de Telecommunicatiewet of de daarop gebaseerde Telecommunicatieverordening.

Artikel 5:25 Ligplaats woonschepen en overige vaartuigen

1. Het is verboden met een vaartuig een ligplaats in te nemen of te hebben dan wel een ligplaats voor een vaartuig beschikbaar te stellen op buiten de door het college aangewezen gedeelten van openbaar water.
2. Het is verboden zonder vergunning met een vaartuig een ligplaats in te nemen of te hebben dan wel een ligplaats voor een vaartuig beschikbaar te stellen.
3. Het is verboden met een woonschip te varen, te ankeren, aan te leggen of ligplaats in te nemen door, in of aan een rietkraag, alsmede binnen een strook van twee meter vanaf de rietkraag.
4. Onder rietkraag wordt verstaan: een van een water of oever deel uitmakende oppervlakte van tenminste 1 m2, welke is begroeid met riet, biezen, lisdodden en/of andere helofyten.
5. Het college kan aan het innemen, hebben of beschikbaar stellen van een ligplaats met dan wel voor een vaartuig op niet krachtens het eerste lid aangewezen gedeelten van openbaar water:
a. nadere regels stellen in het belang van de openbare orde, volksgezondheid, veiligheid, milieuhygiëne en het aanzien van de gemeente;
b. beperkingen stellen naar soort en aantal vaartuigen.
6. Het verbod in het eerste, tweede en derde lid geldt niet voorzover in het daarin geregelde onderwerp wordt voorzien door de Wet milieubeheer, het Binnenvaartpolitiereglement, de Wet beheer rijkswaterstaatswerken, de Provinciale vaarwegenverordening, de gemeentelijke Woonschepenverordening.

Artikel 5:26 Aanwijzingen ligplaats

1. Onverminderd het krachtens het vijfde lid van artikel 5:25 bepaalde kan het college aan de rechthebbende op een vaartuig aanwijzingen geven met betrekking tot het innemen, veranderen of gebruik van een ligplaats in het belang van de openbare orde, volksgezondheid,

veiligheid, de milieuhygiëne en het aanzien van de gemeente.
2. De rechthebbende op een vaartuig is verplicht alle door of vanwege het college gegeven aanwijzingen met betrekking tot het innemen, veranderen of gebruik van een ligplaats op te volgen.
3. Het in het eerste en tweede lid bepaalde geldt niet voorzover in de daarin geregelde onderwerpen wordt voorzien door het Binnenvaartpolitiereglement, de Wet beheer rijkswaterstaatswerken, de Provinciale vaarwegenverordening, de gemeentelijke Woonschepenverordening.

Artikel 5:27 Verbod innemen ligplaats

Het is verboden een ligplaats in te nemen, te hebben of beschikbaar te stellen in strijd met het krachtens artikel 5:26, tweede lid bepaalde. Het verbod geldt niet voorzover in het daarin geregelde onderwerp wordt voorzien door de gemeentelijke Woonschepenverordening.

Artikel 5:28 Beschadigen van waterstaatswerken

1. Het is verboden schade toe te brengen aan of veranderingen aan te brengen in de toestand van bij de gemeente in beheer zijnde openbare wateren, havens, dijken, wallen, kaden, trekpaden, beschoeiingen, oeverbegroeiing, bruggen, zetten, duikers, pompen, waterleidingen, gordingen, aanlegpalen, stootpalen, bakens of sluizen.
2. Het verbod geldt niet voorzover in het daarin geregelde onderwerp wordt voorzien door het Wetboek van Strafrecht, het Binnenvaartpolitiereglement, de Wet beheer rijkswaterstaatswerken of de Provinciale vaarwegenverordening.

Artikel 5:29 Reddingsmiddelen

Het is verboden een voor het redden van drenkelingen bestemd en daartoe bij het water aangebracht voorwerp te gebruiken voor een ander doel dan wel voor dadelijk gebruik ongeschikt te maken.

Artikel 5:30 Veiligheid op het water

1. Het is aan een ieder die zich als bader of zwemmer in het openbaar water ophoudt, verboden zich zodanig te gedragen dat het scheepvaartverkeer daarvan hinder of gevaar kan ondervinden.
2. Het verbod geldt niet voorzover in het daarin geregelde onderwerp wordt voorzien door het Binnenvaartpolitiereglement, de Wet beheer rijkswaterstaatswerken of de Provinciale vaarwegenverordening.

Artikel 5:31 Overlast aan vaartuigen

1. Het is verboden zonder redelijk doel zich vast te houden aan een vaartuig in openbaar water, daarop te klimmen of zich daarop of daarin te begeven of te bevinden.

2. Het is aan degene die daartoe niet bevoegd is verboden een vaartuig, liggend in of aan een openbaar water, los te maken.

AFDELING 7. CROSSTERREINEN EN GEMOTORISEERD EN RUITERVERKEER IN NATUURGEBIEDEN

Artikel 5:32 Crossterreinen

1. Het is verboden op enig terrein, geen weg zijnde, met een motorvoertuig als bedoeld in artikel 1, onderdeel z, en een bromfiets als bedoeld in artikel 1, onderdeel i van het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990 een wedstrijd dan wel, ter voorbereiding van een wedstrijd, een trainings- of proefrit te houden of te doen houden dan wel daaraan deel te nemen, dan wel een motorvoertuig of een bromfiets met het kennelijke doel daartoe aanwezig te hebben.
2. Het college kan terreinen aanwijzen waarvoor het verbod niet van toepassing is. Het kan daarbij regels stellen voor het gebruik van deze terreinen:
    a. in het belang van het voorkomen of beperken van overlast;
    b. in het belang van de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving en ter bescherming van andere milieuwaarden;
    c. in het belang van de veiligheid van de deelnemers van de in het eerste lid bedoelde wedstrijden en ritten of van het publiek.
3. Voor de toepassing van het eerste lid wordt dat onder weg verstaan wat artikel 1 van de Wegenverkeerswet 1994 daaronder verstaat.
4. Het verbod in het eerste lid geldt niet voorzover in het daarin geregelde onderwerp wordt voorzien door de Wet milieubeheer of het Besluit geluidproductie sportmotoren.

Artikel 5:33 Beperking verkeer in natuurgebieden

1. Het is verboden binnen voor publiek toegankelijke natuurgebieden, parken, plantsoenen of voor recreatief gebruik beschikbare terreinen te rijden of zich te bevinden met een motorvoertuig als bedoeld in artikel 1, onder z, Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990, een bromfiets als bedoeld in artikel 1, onder i, Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990 of met een fiets of een paard.
2. Het college kan terreinen aanwijzen waarvoor het in het eerste lid gestelde verbod niet van toepassing is. Het kan daarbij regels stellen ten aanzien van het gebruik van deze terreinen:
    a. in het belang van het voorkomen van overlast;
    b. in het belang van de bescherming van natuur- of milieuwaarden;
    c. in het belang van de veiligheid van het publiek.
3. Het verbod in het eerste lid geldt niet voor bestuurders van motorvoertuigen en bromfietsen en voor fietsers of berijders van paarden:
    a. ten dienste van politie, brandweer en geneeskundige hulpverlening en van andere krachtens artikel 29, eerste lid,

Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990 door de minister van Verkeer en Waterstaat aangewezen hulpverleningsdiensten;
b. die worden gebruikt in verband met beheer, onderhoud of exploitatie van de terreinen als in het eerste lid bedoeld;
c. die worden gebruikt in verband met werken die krachtens wettelijk voorschrift moeten worden uitgevoerd;
d. van de zakelijk gerechtigden, huurders en pachters van percelen die gelegen zijn binnen de terreinen als in het eerste lid bedoeld;
e. voor het verkeer ten behoeve van bezoek en van de verzorging van de onder d bedoelde personen.

4. Het in het eerste lid gestelde verbod geldt voorts niet:
a. op wegen als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994;
b. binnen de bij of krachtens de Provinciale verordening 'Stiltegebieden' aangewezen stiltegebieden, ten aanzien van motorrijtuigen die bij of krachtens die verordening zijn aangewezen als 'toestel'.

5. Het college kan ontheffing verlenen van het in het eerste lid gestelde verbod.

AFDELING 8. VERBOD VUUR TE STOKEN

Artikel 5:34 Verbod afvalstoffen te verbranden buiten inrichtingen of anderszins vuur te stoken

1. Het is verboden in de openlucht afvalstoffen te verbranden buiten inrichtingen in de zin van de Wet milieubeheer of anderszins vuur aan te leggen, te stoken of te hebben.
2. Het verbod geldt niet voorzover het betreft:
a. verlichting door middel van kaarsen, fakkels en dergelijke;
b. sfeervuren zoals terrashaarden en vuurkorven, indien geen afvalstoffen worden verbrand;
c. vuur voor koken, bakken en braden, voorzover dat geen gevaar, overlast of hinder voor de omgeving oplevert.
3. Het college kan van dit verbod ontheffing verlenen.
4. Onverminderd het bepaalde in artikel 1:8 kan de ontheffing worden geweigerd ter bescherming van de flora en fauna.
5. Het verbod geldt niet voorzover in het geregelde onderwerp wordt voorzien door artikel 429, aanhef en onder 1 of 3, van het Wetboek van Strafrecht of de Provinciale milieuverordening.

AFDELING 9. VERSTROOIING VAN AS

Artikel 5:35 Begripsbepaling

In deze afdeling wordt verstaan onder incidentele asverstrooiing: het verstrooien van as als bedoeld in de Wet op de lijkbezorging op een door de

overledene of nabestaande(n) gewenste plek buiten een permanent daartoe bestemd terrein.

Artikel 5:36 Verboden plaatsen

1. Incidentele asverstrooiing is verboden op andere plaatsen dan:
    a. Park Rusthof;
    b. Terweegen Park;
    c. Het stiltegebied op Koudenhoorn;
    d. Park Overbos te Voorhout;
    e. De Kagerplassen.
2. Het college kan een besluit nemen waarin de plaatsen genoemd in het eerste lid voor een bepaalde termijn worden onttrokken aan de mogelijkheid voor asverstrooiing.
3. Het college kan op verzoek van de nabestaande die zorgdraagt voor de asbus op grond van bijzondere omstandigheden ontheffing verlenen van het verbod voor het verstrooiien op andere plaatsen dan op de plaatsen genoemd in het eerste lid.

Artikel 5:37 Hinder of overlast

Incidentele asverstrooiing is verboden indien daardoor hinder of overlast wordt veroorzaakt voor derden.

HOOFDSTUK 6. STRAF-, OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

Artikel 6:1 Strafbepaling

1. Overtreding van het bij of krachtens de volgende artikelen bepaalde en de op grond van artikel 1:4 daarbij gegeven voorschriften en beperkingen wordt gestraft met hechtenis van ten hoogste drie maanden of geldboete van de tweede categorie: artikel
2:10 (m.u.v. het vierde lid)
2:12
2:18 en 2:19
2:23
2:25 t/m 2:26
2:29
2:31
2:33
2:39
2:41 en 2:42
2:47 t/m 2:49
2:51 en 2:52
2:58
2:64
2:73 t/m 2:74 b
2:78
3:4
3:6

3:8 en 3:9
3:11
4:8
4:13
4:15
5:2
5:4 t/m 5:13
5:15 en 5:16
5:18 en 5:19
5:23 t/m 5:30
5:32 en 5:33
2. Overtreding van het bij of krachtens de volgende artikelen bepaalde en de op grond van artikel 1:4 daarbij gegeven voorschriften en beperkingen wordt gestraft met een geldboete van de eerste categorie: artikel
2:1
2:6
2:16
2:22
2:43 t/m 2:45
2:50
2:57
2:59 en 2:60
2:65
4:6
4:18
5:3
5:31
5:34
5:36 en 5:37

Artikel 6:2 Toezichthouders

1. Met het toezicht op de naleving van het bepaalde bij of krachtens deze verordening zijn belast: de Buitengewone Opsporingsambtenaren (BOA), politie, de havenmeester en de marktmeester.
2. Voorts zijn met het toezicht op de naleving van het bepaalde bij of krachtens deze verordening belast de bij besluit van het college dan wel de burgemeester aan te wijzen personen.

Artikel 6:3 Binnentreden woningen

Zij die belast zijn met het toezicht op de naleving of de opsporing van een overtreding van de bij of krachtens deze verordening gegeven voorschriften welke strekken tot handhaving van de openbare orde of veiligheid of bescherming van het leven of de gezondheid van personen, zijn bevoegd tot het binnentreden in een woning zonder toestemming van de bewoner.

Artikel 6:4 Inwerkingtreding nieuwe en intrekking oude verordening

1. De Algemene plaatselijke verordening voor de gemeente Teylingen 2012 wordt gewijzigd.
2. Deze verordening treedt in werking op de achtste dag na die waarop zij is bekendgemaakt.

Artikel 6:5 Overgangsbepaling

Besluiten, genomen krachtens de verordening bedoeld in artikel 6:4, eerste lid, die golden op het moment van de inwerkingtreding van deze verordening en waarvoor deze verordening overeenkomstige besluiten kent, gelden als besluiten genomen krachtens deze verordening.

Artikel 6:6 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als: Algemene plaatselijke verordening Teylingen.

Aldus besloten in de raad van 13 maart 2014

de raad van de gemeente Teylingen,

de griffier, de voorzitter,

R. van Dijk Anne Lize E.C. van der Stoel

Behoort bij besluit van de
Raad van de gemeente Teylingen,

dd. 13 maart 2014

nr. 2014_Raad_00027

Mij bekend,
De griffier van Teylingen

Overzicht wijzigingen Algemene Plaatselijke Verordening Teylingen

Wijziging 1:
Indieningstermijn evenementenaanvraag, minimaal 12 weken voor evenement.

Uitwerking:
Invoegen Apv artikel 2:25 lid 5:

In afwijking van artikel 1:3 geldt voor het indienen van een aanvraag voor een evenementenvergunning het volgende. Indien een aanvraag voor een vergunning of ontheffing wordt ingediend minder dan twaalf weken vóór het tijdstip waarop de aanvrager de vergunning nodig heeft, kan de burgemeester besluiten de aanvraag niet te behandelen.

Invoegen Toelichting bij artikel 2:25 lid 5:

In ons regionaal evenementenbeleid staat dat een vergunning 12 weken van te voren moet worden aangevraagd, daar waar overige " Apv-vergunningen" 6 weken van te voren moeten worden aangevraagd. Dit is confrom het regionale beleid. Om een zorgvuldige beoordeling van een aanvraag van een evenementenvergunning mogelijk te maken en waar gewenst externe adviseurs de mogelijkheid te geven zorgvuldig advies te geven, zonder dat de organisatie van het evenement "in de knel" komt, wordt een langere termijn gegeven.

Er is sprake van een "kan-bepaling". Wanneer een aanvraag te laat wordt ingediend, mag deze nog wel behandeld worden. De afweging zal steeds zijn of de voorbereidingstijd voor betreffende aanvraag voldoende lang is om op verantwoorde wijze vergunning te kunnen verlenen. Wanneer de aanvrager te laat een vergunning aanvraagt, loopt hij door de aanpassing van dit artikel het risico dat de aanvraag niet behandeld wordt.

Wijziging 2: Aanpassen openingstijden terrassen bij mooi weer: temperatuur hoger dan 25°C dan sluiting 24.00 uur (uur later).

Uitwerking:

Wijzigen Apv artikel 2:29, tweede lid door volgende zin toe te voegen:

Wanneer de temperatuur op een dag hoger is dan 25°C, blijkende uit de desbetreffende aanduiding op de gemeentelijke website, is voor terrassen het bepaalde in lid 1 van toepassing tussen 24.00 en 09.00 uur.

Invoegen Toelichting bij artikel 2:29 lid 2:

In 2012 is een proef uitgevoerd met verruimde openingstijden van terrassen bij mooi weer. Zodra de temperatuur in Teylingen boven de 27°C kwam,

mochten de terrassen een uur langer open blijven.

Deze proef is geëvalueerd met een klankbordgroep bestaande uit omwonenden. Gebleken is dat omwonenden geen overlast hadden ondervonden van de verruimde openingstijden. Vanwege positieve ervaringen heeft men ingestemd met het verlagen van de temperatuur naar 25°C, zodat de terrassen iets vaker langer open mogen.

Bij een temperatuur van 25°C of hoger spreken we van terrasweer. De terrassen mogen dan een uur langer (tot 24.00 uur) open blijven. Op onze website is een link gemaakt naar een website waarop de temperatuur wordt aangegeven. Ondernemers krijgen de vrijheid, verantwoordelijkheid en het vertrouwen om zelf via deze website te controleren wanneer het terrasweer is.

Wijziging 3: In Apv regelen dat maximaal 1 prostitutiebedrijf en 1 escortbedrijf mogelijk zijn, dit met het oog op de wijziging van bestemmingsplannen.

Uitwerking:
Wijzigen Apv artikel 3:4 lid 2 door deze te laten vervallen.
Wijzigen Apv artikel 3:4 lid 3 in:

Een vergunning zoals bedoeld in het eerste lid kan slechts worden verleend tot een maximum van 1 vergunning voor een seksinrichting en 1 vergunning voor een escortbedrijf.

Invoegen Toelichting bij artikel 3:4 lid 2:

Ten tijde van het vaststellen van deze APV waren in de verschillende bestemmingsplannen nog geen beperkingen opgenomen voor het vestigen van seksinrichtingen en/of escortbedrijven. De raad heeft gekozen voor:
- een concentratiebeleid (aangewezen gebieden), en
- een maximumbeleid (slechts één vergunning),

daarom is bij het opstellen van artikel 3:4 afgeweken van de modelverordening.

Bestemmingsplannen
In 2012 is het bestemmingsplan Bedrijventerreinen vastgesteld. Het bestemmingplan Buitengebied Teylingen is in voorbereiding en zal in 2014 worden vastgesteld. In deze bestemmingplannen is/wordt opgenomen dat “burgemeester en wethouders onder voorwaarden met een omgevingsvergunning kunnen afwijken van het artikel in het bestemmingsplan (waarin dit niet is toegestaan), voor maximaal één prostitutiebedrijf en één escortbedrijf.”

In alle andere bestemmingsplannen is prostitutie niet toegestaan.

Omdat via de bestemmingsplannen is geregeld dat prostitutiebedrijven alleen op bedrijventerreinen en in het buitengebied kunnen worden gevestigd

(concentratiebeleid) en dat er slechts twee vergunningen (één voor een seksinrichting en één voor een escortbedrijf) kunnen worden verleend (maximumbeleid), is het niet langer nodig om een aanwijzingsbesluit op te stellen.

Wijziging 4: Regeling in artikel 4:1 zo aanpassen dat verouderde term BARIM niet meer wordt gebruikt.

Wijzigen Apv Artikel 4:1 onder a in:

a. Besluit: het Activiteitenbesluit milieubeheer;

Wijzigen Apv Artikel 4:2 lid 2 in:
De voorwaarden met betrekking tot de verlichting ten behoeve van sportbeoefening in de buitenlucht als bedoeld in artikel 3.148, van het Besluit gelden niet voor door het college per kalenderjaar aan te wijzen collectieve festiviteiten gedurende de daarbij aan te wijzen dagen of dagdelen.

Wijzigen Apv Artikel 4:3 lid 2 in:
Het is een inrichting toegestaan om tijdens maximaal 4 incidentele festiviteiten per kalenderjaar de verlichting langer aan te houden ten behoeve van sportactiviteiten waarbij artikel 3.148 van het Besluit niet van toepassing is, mits de houder van de inrichting ten minste tien werkdagen voor de aanvang van de festiviteit het college daarvan in kennis heeft gesteld.

Invoegen Toelichting bij artikel 4:1:
Vanwege een wijziging van landelijke wetgeving moet een aantal artikelen in de Apv worden gewijzigd. Artikel 4.113 BARIM' is namelijk geworden 'artikel 3.148 Activiteitenbesluit milieubeheer.
Om deze reden zijn de terminologie en de verwijzing naar de betreffende artikelen in de landelijke in artikel 4:1 a, artikel 4:1 b 4:2 en artikel 4:3 gewijzigd.

Wijziging 5: Apv wijzigen i.v.m. intrekking Provinciale verordening tot bescherming van landschap en natuur

Uitwerking:
Wijzigen Apv artikel 5:6 lid 3 in:

Het in het eerste lid gestelde verbod geldt niet voorzover in het daarin geregelde onderwerp wordt voorzien door het Provinciaal wegenreglement.

Wijzigen Apv artikel 5:25 lid 5 in:

Het verbod in het eerste en tweede lid geldt niet voorzover in het daarin geregelde onderwerp wordt voorzien door de Wet milieubeheer, het Binnenvaartpolitiereglement, de Wet beheer rijkswaterstaatswerken, de Provinciale vaarwegenverordening, de gemeentelijke Woonschepenverordening.

Wijzigen Apv 5:26 lid 3 in:
Het in het eerste en tweede lid bepaalde geldt niet voorzover in de daarin geregelde onderwerpen wordt voorzien door het Binnenvaartpolitiereglement, de Wet beheer rijkswaterstaatswerken, de Provinciale vaarwegenverordening, de gemeentelijke Woonschepenverordening.

Wijzigen Toelichting door toe te voegen bij artikel 5:6, derde lid Apv, artikel 5:25, vijfde lid Apv, artikel 5:26, derde lid Apv:

Deze artikelen zijn zo gewijzigd dat niet meer wordt verwezen naar de (ingetrokken) landschapsverordening. Het gaat om een aanpassing van artikel 5:6, derde lid Apv, artikel 5:25, zesde lid Apv en 5:26, derde lid Apv.

Wijziging 6: Naar aanleiding van gewijzigd beleid de regelgeving wijzigen met betrekking tot vaartuigen.

Wijzigen Apv artikel 5:25 in:
1. Het is verboden met een vaartuig een ligplaats in te nemen of te hebben dan wel een ligplaats voor een vaartuig beschikbaar te stellen op buiten de door het college aangewezen gedeelten van openbaar water.
2. Het is verboden zonder vergunning met een vaartuig een ligplaats in te nemen of te hebben dan wel een ligplaats voor een vaartuig beschikbaar te stellen.
3. Het is verboden met een woonschip te varen, te ankeren, aan te leggen of ligplaats in te nemen door, in of aan een rietkraag, alsmede binnen een strook van twee meter vanaf de rietkraag.
4. Onder rietkraag wordt verstaan: een van een water of oever deel uitmakende oppervlakte van tenminste 1 m2, welke is begroeid met riet, biezen, lisdodden en/of andere helofyten.
5. Het college kan aan het innemen, hebben of beschikbaar stellen van een ligplaats met dan wel voor een vaartuig op niet krachtens het eerste lid aangewezen gedeelten van openbaar water:
a. nadere regels stellen in het belang van de openbare orde, volksgezondheid, veiligheid, milieuhygiëne en het aanzien van de gemeente;
b. beperkingen stellen naar soort en aantal vaartuigen.
6. Het verbod in het eerste en tweede lid geldt niet voorzover in het daarin geregelde onderwerp wordt voorzien door de Wet milieubeheer, het Binnenvaartpolitiereglement, de Wet beheer rijkswaterstaatswerken, de Provinciale vaarwegenverordening, de gemeentelijke Woonschepenverordening.

Wijziging Toelichting door toe te voegen bij artikel 5.25:
Conform het collegebesluit van 24 september 2013 is een vergunningenstelsel voor het innemen van ligplaatsen in de APV opgenomen. De bepaling geldt alleen voor kades die in gemeentelijk eigendom zijn.

Wijzigen APV artikel 5.25 lid 6 in:

Het verbod in het eerste en tweede lid geldt niet voorzover in het daarin geregelde onderwerp wordt voorzien door de Wet milieubeheer, het Binnenvaartpolitiereglement, de Wet beheer rijkswaterstaatswerken, de Provinciale vaarwegenverordening, de gemeentelijke Woonschepenverordening.

Wijzigen APV artikel 5:27 in:

Het is verboden een ligplaats in te nemen, te hebben of beschikbaar te stellen in strijd met het krachtens artikel 5:26, tweede lid bepaalde. Het verbod geldt niet voorzover in het daarin geregelde onderwerp wordt voorzien door de gemeentelijke Woonschepenverordening.

Wijzigen APV artikel 5:26 lid 3 in:
Het in het eerste en tweede lid bepaalde geldt niet voorzover in de daarin geregelde onderwerpen wordt voorzien door het Binnenvaartpolitiereglement, de Wet beheer rijkswaterstaatswerken, de Provinciale vaarwegenverordening, de gemeentelijke Woonschepenverordening.

Wijziging Toeilichting door toe te voegen bij artikel 5:25 lid 5, 5:26 lid 3 en 5:27:

In het kader van deregulering is een aparte pleziervaartuigenverordening niet vastgesteld. Daarom wordt deze verwijzing aangepast.

Wijziging 7: Openingstijden openbare inrichtingen en terrassen op Koudenhoorn wijzigen (horeca: 22.00 – 6.00, terassen: 22.00 – 09.00).

Uitwerking:

Wijzigen Apv artikel 2:29 lid 1 door aan het einde van dit lid de volgende zin toe te voegen:

Openbare inrichtingen op het eiland Koudenhoorn zijn iedere nacht gesloten tussen 22.00 en 06.00 uur.

Wijzigen Apv artikel 2:29 lid 2 door aan het einde van dit lid de volgende zin toe te voegen:

Terrassen op het eiland Koudenhoorn zijn iedere nacht gesloten tussen 22.00 en 09.00 uur.

Wijzigen Toelichting door toe te voegen bij artikel 2:29:
In overeenstemming met bewoners en horecaexploitanten is afgesproken dat de sluitingstijden van horeca op het eiland Koudenhoorn worden beperkt. Dit wordt nu geregeld in de APV

Wijziging 8: Aanpassen verwijzing van artikel 5:26, eerste lid naar artikel 5:25, tweede lid in verwijzing naar artikel 5:25, vijfde lid.

Wijzigen Apv artikel 5:26 lid 1 in:
Onverminderd het krachtens het vijfde lid van artikel 5:25 bepaalde kan het college aan de rechthebbende op een vaartuig aanwijzingen geven met betrekking tot het innemen, veranderen of gebruik van een ligplaats in het belang van de openbare orde, volksgezondheid, veiligheid, de milieuhygiëne en het aanzien van de gemeente.

Wijzigen Toelichting door toe te voegen bij artikel 5:26 lid 1:
artikel 5:26 lid 1 verwees ten onrechte naar het tweede lid van artikel 5:25, terwijl dit nu het vijfde lid moet zijn. Dit is aangepast.

Geconsolideerde versie van de Algemene plaatselijke verordening 2012 waarin voorgestelde wijzigingen zijn verwerkt.

HOOFDSTUK 1. ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1:1 Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

a. openbare plaats: een voor het publiek toegankelijke plaats, waaronder begrepen de weg als bedoeld onder b;
b. weg: weg, als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994;
c. openbaar water: wateren die voor het publiek bevaarbaar of op andere wijze toegankelijk zijn;
d. bebouwde kom: de bebouwde kom of kommen waarvan gedeputeerde staten de grenzen hebben vastgesteld overeenkomstig artikel 27, tweede lid, van de Wegenwet;
e. rechthebbende: degene die over een zaak zeggenschap heeft krachtens een zakelijk of persoonlijk recht;
f. bouwwerk: bouwwerk als bedoeld in artikel 1 van de Bouwverordening Teylingen;
g. gebouw: gebouw als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder c, van de Woningwet;
h. aanplakgelegenheden: aanplakborden, zuilen en andere objecten;
i. handelsreclame: iedere openbare aanprijzing van goederen of diensten, waarmee kennelijk beoogd wordt een commercieel belang te dienen;
j. bevoegd gezag: bestuursorgaan als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Artikel 1:2 Beslistermijn

1. Het bevoegde bestuursorgaan beslist op een aanvraag voor een vergunning of ontheffing binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag.
2. Het bestuursorgaan kan de termijn voor ten hoogste acht weken verlengen.
3. Het bepaalde in het eerste en het tweede lid geldt niet voor de beslissing op een aanvraag om vergunning als bedoeld in artikel 2:25a en in artikel 3:4, eerste lid.
4. In afwijking van het tweede lid is artikel 3.9 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing indien beslist wordt op een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 2:10, vierde lid, artikel 2:11 of artikel 4:11.

Artikel 1:3 Indiening aanvraag

1. Indien een aanvraag voor een vergunning of ontheffing wordt ingediend minder dan zes weken vóór het tijdstip waarop de aanvrager de vergunning of ontheffing nodig heeft, kan het bestuursorgaan besluiten de aanvraag niet te behandelen.
2. Voor bepaalde, door het bestuursorgaan aan te wijzen, vergunningen of ontheffingen kan de in het eerste lid genoemde termijn worden verlengd tot ten hoogste tien weken.

Artikel 1:4 Voorschriften en beperkingen

1. Aan een vergunning of ontheffing kunnen voorschriften en beperkingen worden verbonden. Deze voorschriften en beperkingen strekken slechts tot bescherming van het belang of de belangen in verband waarmee de vergunning of ontheffing is vereist.
2. Degene aan wie een vergunning of ontheffing is verleend, is verplicht de daaraan verbonden voorschriften en beperkingen na te komen.

Artikel 1:5 Persoonlijk karakter van vergunning of ontheffing

De vergunning of ontheffing is persoonsgebonden, tenzij bij of krachtens deze verordening anders is bepaald of de aard van de vergunning zich daartegen verzet.

Artikel 1:6 Intrekking of wijziging van vergunning of ontheffing

De vergunning of ontheffing kan worden ingetrokken of gewijzigd:

a. indien ter verkrijging daarvan onjuiste of onvolledige gegevens zijn verstrekt;
b. indien op grond van een verandering van de omstandigheden of inzichten opgetreden na het verlenen van de ontheffing of vergunning, intrekking of wijziging noodzakelijk is vanwege het belang of de belangen ter bescherming waarvan de vergunning of ontheffing is vereist;
c. indien de aan de vergunning of ontheffing verbonden voorschriften en beperkingen niet zijn of worden nagekomen;
d. indien van de vergunning of ontheffing geen gebruik wordt gemaakt binnen een daarin gestelde termijn dan wel, bij het ontbreken van een gestelde termijn, binnen een redelijke termijn;
e. indien de houder dit verzoekt.

Artikel 1:7 Termijnen

De vergunning of ontheffing geldt voor onbepaalde tijd, tenzij bij de vergunning of ontheffing anders is bepaald of de aard van de vergunning of ontheffing zich daartegen verzet.

Artikel 1:8 Weigeringsgronden

De vergunning of ontheffing kan door het bevoegde gezag of het bevoegde bestuursorgaan worden geweigerd in het belang van:

a. de openbare orde;
b. de openbare veiligheid;
c. de volksgezondheid;
d. de bescherming van het milieu.

Artikel 1:9 Vergunning van rechtswege verleend

Paragraaf 4.1.3.3. van de Algemene wet bestuursrecht (positieve fictieve beschikking bij niet tijdig beslissen) is van toepassing voor de volgende artikelen in deze verordening:

a. Artikel 2:9: Ontheffing van het verbod optreden als straatartiest;
b. Artikel 5:23: Vergunning organisatie snuffelmarkt.

Artikel 1:10 Vergunning niet van rechtswege verleend

Paragraaf 4.1.3.3. van de Algemene wet bestuursrecht (positieve fictieve beschikking bij niet tijdig beslissen) is niet van toepassing op de volgende artikelen in deze verordening:

a. Artikel 2:25: Vergunning evenementen;
b. Artikel 2:39: Exploitatievergunning speelgelegenheid;
c. Artikel 3:4: Vergunning seksinrichting;
d. Artikel 4:18: Ontheffing van het verbod tot recreatief nachtverblijf buiten kampeerterreinen.

HOOFDSTUK 2. OPENBARE ORDE

AFDELING 1. BESTRIJDING VAN ONGEREGELDHEDEN

Artikel 2:1 Samenscholing en ongeregeldheden

1. Het is verboden op een openbare plaats deel te nemen aan een samenscholing, onnodig op te dringen of door uitdagend gedrag aanleiding te geven tot ongeregeldheden.
2. Hij die op een openbare plaats aanwezig is bij een voorval waardoor ongeregeldheden ontstaan of dreigen te ontstaan, of bij een tot toeloop van publiek aanleiding gevende gebeurtenis waardoor ongeregeldheden ontstaan of dreigen te ontstaan, dan wel zich bevindt in of aanwezig is bij een samenscholing, is verplicht op bevel van een ambtenaar van politie zijn weg te vervolgen of zich in de door hem aangewezen richting te verwijderen.
3. Het is verboden zich te begeven of te bevinden op openbare plaatsen die door of vanwege het bevoegde bestuursorgaan in het

belang van de openbare veiligheid of ter voorkoming van ongeregeldheden zijn afgezet.
4. De burgemeester kan ontheffing verlenen van het in het derde lid gestelde verbod.
5. Het bepaalde in de voorgaande leden geldt niet voor betogingen, vergaderingen en godsdienstige en levensbeschouwelijke samenkomsten als bedoeld in de Wet openbare manifestaties.

AFDELING 2. BETOGING

Artikel 2:2 Optochten

(Vervallen)

Artikel 2:3 Kennisgeving betogingen op openbare plaatsen

1. Hij die het voornemen heeft op een openbare plaats een betoging te houden, geeft daarvan voor de openbare aankondiging en ten minste 48 uur voordat de betoging wordt gehouden, schriftelijk kennis aan de burgemeester.
2. De kennisgeving bevat:
    a. naam en adres van degene die de betoging houdt;
    b. het doel van de betoging;
    c. de datum waarop de betoging wordt gehouden en het tijdstip van aanvang en van beëindiging;
    d. de plaats en, voorzover van toepassing, de route en de plaats van beëindiging;
    e. voorzover van toepassing, de wijze van samenstelling;
    f. maatregelen die degene die de betoging houdt zal treffen om een regelmatig verloop te bevorderen.
3. Hij die de kennisgeving doet, ontvangt daarvan een bewijs waarin het tijdstip van de kennisgeving is vermeld.
4. Indien het tijdstip van de schriftelijke kennisgeving valt op een vrijdag na 12.00 uur, een zaterdag, een zondag of een algemeen erkende feestdag, wordt de kennisgeving gedaan uiterlijk 12.00 uur op de aan de dag van dat tijdstip voorafgaande werkdag.
5. De burgemeester kan in bijzondere omstandigheden de in het eerste lid, genoemde termijn verkorten en een mondelinge kennisgeving in behandeling nemen.

Artikel 2:4 Afwijking termijn

(Vervallen)

Artikel 2:5 Te verstrekken gegevens

(Vervallen)

AFDELING 3. VERSPREIDEN VAN GEDRUKTE STUKKEN

Artikel 2:6 Beperking aanbieden e.d. van geschreven of gedrukte stukken of afbeeldingen

1. Het is verboden gedrukte of geschreven stukken dan wel afbeeldingen onder publiek te verspreiden dan wel openlijk aan te bieden op door het college aangewezen openbare plaatsen.
2. Het college kan de werking van het verbod beperken tot bepaalde dagen en uren.
3. Het verbod geldt niet voor het huis-aan-huis verspreiden of het aan huis bezorgen van gedrukte of geschreven stukken en afbeeldingen.
4. Het college kan ontheffing verlenen van het in het eerste lid gestelde verbod.

AFDELING 4. VERTONINGEN E.D. OP DE WEG

Artikel 2:7 Feest, muziek en wedstrijd e.d.

(Vervallen)

Artikel 2:8 Dienstverlening

(Vervallen)

Artikel 2:9 Straatartiest

1. Het is verboden ten behoeve van publiek als straatartiest, straatfotograaf, tekenaar, filmoperateur of gids op te treden op door de burgemeester in het belang van de openbare orde, de openbare veiligheid, de volksgezondheid en het milieu aangewezen openbare plaatsen.
2. De burgemeester kan de werking van het verbod beperken tot bepaalde dagen en uren.
3. De burgemeester kan ontheffing verlenen van het verbod.

AFDELING 5. BRUIKBAARHEID EN AANZIEN VAN DE WEG

Artikel 2:10 Het plaatsen van voorwerpen op of aan de weg in strijd met de publieke functie ervan

1. Het is verboden de openbare plaats anders te gebruiken dan overeenkomstig de publieke functie daarvan, als:
    a. Degene die voornemens is de openbare plaats anders te gebruiken dan overeenkomstig de publieke functie daarvan niet 4 weken van tevoren melding heeft gedaan aan het college.
    b. het beoogde gebruik schade toebrengt aan de weg, gevaar oplevert voor de bruikbaarheid van de weg of voor het doelmatig en veilig gebruik daarvan, dan wel een belemmering kan vormen voor het doelmatig beheer en onderhoud van de weg;

c. het beoogde gebruik hetzij op zichzelf, hetzij in verband met de omgeving niet voldoet aan redelijke eisen van welstand;
d. het gebruik het plaatsen van reclame- en aankondigingsborden betreft.

2. De openbare plaats kan anders gebruikt worden dan overeenkomstig de publieke functie indien het college niet binnen de in het eerste lid onder sub a genoemde termijn na ontvangst van de melding heeft beslist dat het gebruik wordt verboden.
3. Het bevoegd bestuursorgaan kan in het belang van de openbare orde of de woon- en leefomgeving nadere regels stellen ten aanzien van terrassen, uitstallingen en reclameborden.
4. Het bevoegd bestuursorgaan kan ontheffing verlenen van het in het eerste lid onder a, b en c gestelde verbod.
5. Het bevoegde gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het in het eerste lid bedoelde gebruik, voor zover dit een activiteit betreft als bedoeld in artikel 2.2, eerste lid, onder j. of onder k. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
6. Het verbod in het eerste lid is niet van toepassing op:
a. evenementen als bedoeld in artikel 2:24;
b. standplaatsen als bedoeld in artikel 5:17;
c. overige gevallen waarin krachtens een wettelijke regeling een vergunning voor het gebruik van de weg is verleend;
d. het plaatsen van reclame- en aankondigingsborden op van gemeentewege aangegeven locaties op basis van een met de gemeente gesloten overeenkomst;
e. het van gemeentewege plaatsen van verkiezingsborden ten behoeve van politieke partijen.
7. Het verbod in het eerste lid van dit artikel is niet van toepassing op situaties waarin wordt voorzien door de Wet beheer rijkswaterstaatwerken, artikel 5 van de Wegenverkeerswet 1994, of de provinciale wegenverordening.
8. Op de ontheffing bedoeld in het vierde lid is paragraaf 4.1.3.3. van de Algemene wet bestuursrecht (positieve fictieve beschikking bij niet tijdig beslissen) niet van toepassing.

Artikel 2:11 (Omgevings)vergunning voor het aanleggen, beschadigen en veranderen van een weg

1. Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning een weg aan te leggen, de verharding daarvan op te breken, in een weg te graven of te spitten, aard of breedte van de wegverharding te veranderen of anderszins verandering te brengen in de wijze van aanleg van een weg.
2. De vergunning wordt verleend:
a. als omgevingsvergunning door het bevoegd gezag, indien de activiteiten zijn verboden bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit;
b. door het college in de overige gevallen.
3. Het verbod in het eerste lid geldt niet voor overheden bij het uitvoeren van hun publieke taak.

4. Het verbod geldt voorts niet voorzover in het daarin geregelde onderwerp wordt voorzien door het Wetboek van Strafrecht, de Wet beheer rijkswaterstaatswerken, het Provinciaal wegenreglement, de Waterschapskeur, de Telecommunicatiewet of de daarop gebaseerde Telecommunicatieverordening.

Artikel 2:12 Maken, veranderen van een uitweg

1. Het is verboden een uitweg te maken naar de weg of verandering te brengen in een bestaande uitweg naar de weg:
    a. indien degene die voornemens is een uitweg te maken naar de weg of verandering te brengen in een bestaande uitweg naar de weg daarvan niet 4 weken van tevoren melding heeft gedaan aan het college, onder indiening van een situatieschets van de gewenste uitweg en een foto van de bestaande situatie;
    b. indien het college het maken of veranderen van de uitweg heeft verboden.
2. Het college verbiedt het maken of veranderen van de uitweg:
    a. indien daardoor het verkeer op de weg in gevaar wordt gebracht,
    b. indien dat zonder noodzaak ten koste gaat van een openbare parkeerplaats,
    c. indien het openbaar groen daardoor op onaanvaardbare wijze wordt aangetast,
    d. indien er sprake is van een uitweg van een perceel dat al door een andere uitweg wordt ontsloten, en de aanleg van deze tweede uitweg ten koste gaat van een openbare parkeerplaats of het openbaar groen.
3. De uitweg kan worden aangelegd indien het college niet binnen de in het eerste lid genoemde termijn na ontvangst van de melding heeft beslist dat de gewenste uitweg wordt verboden.
4. Het verbod in het eerste lid geldt niet voorzover in het daarin geregelde onderwerp wordt voorzien door de Wet beheer Rijkswaterstaatswerken, de Waterschapskeur of het Provinciaal wegenreglement.

AFDELING 6. VEILIGHEID OP DE WEG

Artikel 2:13 Veroorzaken van gladheid

(Vervallen)

Artikel 2:14 Winkelwagentjes

(Vervallen)

Artikel 2:15 Hinderlijke beplanting of gevaarlijk voorwerp

(Vervallen)

Artikel 2:16 Openen straatkolken e.d.

Het is aan degene die daartoe niet bevoegd is verboden een straatkolk, rioolput, brandkraan of een andere afsluiting die behoort tot een openbare nutsvoorziening, te openen, onzichtbaar te maken of af te dekken.

Artikel 2:17 Kelderingangen e.d.

(Vervallen)

Artikel 2:18 Rookverbod in bossen en natuurterreinen

1. Het is verboden te roken in bossen binnen een afstand van dertig meter daarvan gedurende een door het college aangewezen periode.
2. Het is verboden in bossen of binnen een afstand van honderd meter daarvan, voorzover het de open lucht betreft, brandende of smeulende voorwerpen te laten vallen, weg te werpen of te laten liggen.
3. Het in het eerste en tweede lid gestelde verbod geldt niet voorzover in het daarin geregelde onderwerp wordt voorzien door artikel 429, aanhef en onder 3, van het Wetboek van Strafrecht.
4. Het in het eerste lid gestelde verbod geldt voorts niet voorzover het roken plaatsvindt in gebouwen en aangrenzende erven.

Artikel 2:19 Gevaarlijk of hinderlijke voorwerp

(Vervallen)

Artikel 2:20 Vallende voorwerpen

(Vervallen)

Artikel 2:21 Voorzieningen voor verkeer en verlichting

1. De rechthebbende op een bouwwerk is verplicht toe te laten dat op of aan dat bouwwerk voorwerpen, borden of voorzieningen ten behoeve van het verkeer of de openbare verlichting worden aangebracht, onderhouden, gewijzigd of verwijderd.
2. Het bepaalde geldt niet voorzover in het daarin geregelde onderwerp wordt voorzien door de Waterstaatswet 1900, de Onteigeningswet, of de Belemmeringenwet Privaatrecht.

Artikel 2:22 Objecten onder hoogspanningslijn

1. Het is verboden binnen een afstand van zes meter aan weerszijden van voor stroomgeleiding bestemde draden van bovengrondse hoogspanningslijnen voorwerpen, opgaand houtgewas of andere objecten, die niet zijn aan te merken als bouwwerken, hoger dan twee meter te plaatsen of te hebben.
2. Het college kan van het in het eerste lid gestelde verbod ontheffing verlenen indien de elektrische spanning van de bovengrondse hoogspanningslijn dat toelaat.
3. Het in het eerste lid gestelde verbod geldt niet voor objecten die deel uitmaken van de hoogspanningslijn.

Artikel 2:23 Veiligheid op het ijs

1. Het is verboden:
    a. voor het publiek toegankelijke ijsvlakten te beschadigen, te verontreinigen, te versperren of het verkeer daarop op enige andere wijze te belemmeren of in gevaar te brengen;
    b. bakens of andere voorwerpen ten behoeve van de veiligheid geplaatst op de onder a bedoelde ijsvlakten te verplaatsen, weg te nemen, te beschadigen of op enige andere wijze het gebruik daarvan te verijdelen of te belemmeren.
2. Het verbod geldt niet voorzover in het daarin geregelde onderwerp wordt voorzien door het Wetboek van Strafrecht of de Provinciale vaarwegenverordening.

AFDELING 7. EVENEMENTEN

Artikel 2:24 Begripsbepaling

1. In deze afdeling wordt onder evenement verstaan elke voor publiek toegankelijke verrichting van vermaak, met uitzondering van:
    a. bioscoopvoorstellingen;
    b. markten als bedoeld in artikel 160, eerste lid, onder h, van de Gemeentewet en artikel 5:22 van deze verordening;
    c. kansspelen als bedoeld in de Wet op de kansspelen;
    d. het in een inrichting in de zin van de Drank en Horecawet gelegenheid geven tot dansen;
    e. betogingen, samenkomsten en vergaderingen als bedoeld in de Wet openbare manifestaties;
    f. activiteiten als bedoeld in artikel 2:9 en 2:39 van deze verordening.
2. Onder evenement wordt mede verstaan:
    a. een herdenkingsplechtigheid;
    b. een braderie;
    c. een optocht, niet zijnde een betoging als bedoeld in artikel 2:3 van deze verordening, op de weg;
    d. een feest, muziekvoorstelling of wedstrijd op of aan de weg;
    e. een klein evenement.

3. Onder klein evenement wordt verstaan een straatfeest of buurtbarbecue op één dag.

Artikel 2:25 Evenement

1. Het is verboden zonder vergunning van de burgemeester een evenement te organiseren.
2. Geen vergunning is vereist voor een klein evenement, indien:
    a. het aantal aanwezigen niet meer bedraagt dan 100 personen;
    b. het evenement tussen 07.00 en 24.00 uur plaats vindt;
    c. geen muziek ten gehore wordt gebracht voor 07.00 uur of na 24.00 uur;
    d. het evenement geen belemmering vormt voor het verkeer en de hulpdiensten;
    e. slechts kleine objecten worden geplaatst met een oppervlakte van minder dan 25 m2 per object;
    f. er een organisator is;
    g. de organisator binnen 10 werkdagen voorafgaand aan het evenement daarvan melding heeft gedaan aan de burgemeester.
3. De burgemeester kan binnen 5 dagen na ontvangst van de melding besluiten het organiseren van een evenement als bedoeld in het tweede lid te verbieden, indien daardoor de openbare orde, de openbare veiligheid, de volksgezondheid of het milieu in gevaar komt.
4. Het verbod van het eerste lid geldt niet voor een wedstrijd op of aan de weg, voorzover in het geregeld onderwerp wordt voorzien door artikel 10 juncto 148, van de Wegenverkeerswet 1994.
5. In afwijking van artikel 1:3 geldt voor het indienen van een aanvraag voor een evenementenvergunning het volgende. Indien een aanvraag voor een vergunning of ontheffing wordt ingediend minder dan twaalf weken vóór het tijdstip waarop de aanvrager de vergunning nodig heeft, kan de burgemeester besluiten de aanvraag niet te behandelen.

Artikel 2:25a Aanvraag vergunning voor het houden van een circus (speelvergunning)

1. Een aanvraag voor een speelvergunning dient vóór 1 september van het jaar voorafgaand aan het jaar waarvoor de vergunning wordt aangevraagd, te worden ingediend.
2. Indien een aanvraag niet tijdig is ingediend, laat de burgemeester deze buiten behandeling.
3. De burgemeester kan criteria vaststellen aan de hand waarvan een aanvraag wordt beoordeeld.
4. De burgemeester beslist op een aanvraag voor een speelvergunning uiterlijk 1 november van het jaar voorafgaand aan het jaar waarvoor de vergunning wordt aangevraagd.
5. De vergunninghouder is gehouden de activiteit uit te voeren overeenkomstig het gestelde in de beschikking tot verlening van de vergunning.

Artikel 2:26 Ordeverstoring

Het is verboden bij een evenement de orde te verstoren.

AFDELING 8. TOEZICHT OP OPENBARE INRICHTINGEN

Artikel 2:27 Begripsbepalingen

In deze afdeling wordt verstaan onder:

a. openbare inrichting: de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was logies wordt verstrekt of dranken worden geschonken of rookwaren of spijzen voor directe consumptie worden bereid of verstrekt. Onder een openbare inrichting wordt in ieder geval verstaan: een hotel, restaurant, pension, café, cafetaria, snackbar, discotheek, buurthuis of clubhuis. Onder openbare inrichting wordt tevens verstaan een bij deze inrichting behorend terras en andere aanhorigheden.
b. terras: een buiten de besloten ruimte van de openbare inrichting liggend deel daarvan waar sta- of zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken of spijzen voor directe consumptie kunnen worden bereid of verstrekt.

Artikel 2:28 Exploitatievergunning openbare inrichting

1. Het is verboden een openbare inrichting te exploiteren zonder vergunning van de burgemeester.
2. De burgemeester weigert de vergunning indien de exploitatie van de openbare inrichting in strijd is met het geldend bestemmingsplan.
3. Onverminderd het bepaalde in artikel 1:8 kan de burgemeester de vergunning geheel of gedeeltelijk weigeren, indien naar zijn oordeel moet worden aangenomen dat de woon- en leefsituatie in de omgeving van de openbare inrichting of de openbare orde op ontoelaatbare wijze nadelig wordt beïnvloed.
4. Bij de toepassing van het derde lid houdt de burgemeester rekening met het karakter van de straat en de wijk, waarin de openbare inrichting is gelegen of zal zijn gelegen, de aard van de openbare inrichting en de spanning, waaraan het woonmilieu ter plaatse reeds blootstaat of bloot zal komen te staan door de exploitatie.
5. Geen vergunning is vereist voor een openbare inrichting die een vergunning heeft op grond van artikel 3 van de Drank- en Horecawet.
6. Geen vergunning is vereist voor een openbare inrichting die zich bevindt:
    a. In een winkel als bedoeld in artikel 1 van de Winkeltijdenwet voor zover de activiteiten van de openbare inrichting een nevenactiviteit vormen van de winkelactiviteit;
    b. In een sportfaciliteit voor zover de activiteiten van de openbare inrichting een nevenactiviteit vormen van de sportactiviteit;

c. In een bedrijfskantine of -restaurant;
d. In een zorginstelling;
e. In een museum.

7. Bij de toepassing van het zesde lid houdt de burgemeester rekening met het karakter van de straat en de wijk, waarin de openbare inrichting is gelegen of zal zijn gelegen, de aard van de openbare inrichting en de spanning, waaraan het woonmilieu ter plaatse reeds blootstaat of bloot zal komen te staan door de exploitatie.

Artikel 2:29 Sluitingstijd

1. Openbare inrichtingen zijn gesloten op maandag (de nacht van zondag op maandag) tot en met vrijdag (de nacht van donderdag op vrijdag) tussen 01.00 uur en 06.00 uur, en op zaterdag (de nacht van vrijdag op zaterdag) en zondag (de nacht van zaterdag op zondag) tussen 01.30 uur en 06.00 uur.
Openbare inrichtingen op het eiland Koudenhoorn zijn iedere nacht gesloten tussen 22.00 en 06.00 uur.
2. Voor terrassen is het bepaalde in lid 1 van toepassing tussen 23.00 en 09.00 uur. Wanneer de temperatuur op een dag hoger is dan 25°C, blijkende uit de desbetreffende aanduiding op de gemeentelijke website, is voor terrassen het bepaalde in lid 1 van toepassing tussen 24.00 en 09.00 uur.
Voor terrassen op het eiland Koudenhoorn is het bepaalde in lid 1 van toepassing tussen 22.00 en 09.00 uur.
3. Het is verboden een openbare inrichting voor bezoekers geopend te hebben, of bezoekers in de inrichting te laten verblijven na sluitingstijd.
4. De burgemeester kan ontheffing verlenen van de sluitingstijd voor openbare inrichting of een terras.
5. Voor een openbare inrichting als bedoeld in artikel 2:28, zesde lid onder a t/m e, gelden dezelfde sluitingstijden als voor de inrichting die het betreft.
6. Het in het eerste, tweede en vierde lid bepaalde geldt niet voorzover in het daarin geregelde onderwerp wordt voorzien door op de Wet milieubeheer gebaseerde voorschriften.

Artikel 2:30 Afwijking sluitingstijd; tijdelijke sluiting

1. De burgemeester kan in het belang van de openbare orde, veiligheid, zedelijkheid of gezondheid of in geval van bijzondere omstandigheden voor een of meer openbare inrichtingen of een terras tijdelijk andere sluitingstijden vaststellen of tijdelijk sluiting bevelen.
2. Het is verboden zich in een openbare inrichting te bevinden na sluitingstijd of gedurende de tijd dat de inrichting gesloten dient te zijn op grond van een besluit krachtens het eerste lid.
3. Het in het eerste lid bepaalde geldt niet voorzover in het daarin geregelde onderwerp wordt voorzien door artikel 13b van de Opiumwet.

Artikel 2:31 Aanwezigheid in gesloten horecabedrijf

(Vervallen)

Artikel 2:32 Handel in openbare inrichtingen

1. In dit artikel wordt onder handelaar verstaan: de handelaar als bedoeld in artikel 1 van de algemene maatregel van bestuur op grond van artikel 437, eerste lid, van het Wetboek van Strafrecht.
2. De exploitant van een openbare inrichting laat niet toe dat een handelaar of een voor hem handelend persoon in de inrichting enig voorwerp verwerft, verkoopt of op enig andere wijze overdraagt.

Artikel 2:33 Ordeverstoring

Het is verboden in een openbare inrichting de orde te verstoren.

Artikel 2:34 Het college als bevoegd bestuursorgaan

Indien een openbare inrichting geen inrichting is in de zin van artikel 174 van de Gemeentewet, treedt het college op als bevoegd bestuursorgaan bij de toepassing van artikel 2:28 tot en met 2:30.

AFDELING 9. TOEZICHT OP INRICHTINGEN TOT HET VERSCHAFFEN VAN NACHTVERBLIJF

Artikel 2:35 Begripsbepaling

In deze afdeling wordt verstaan onder inrichting: elke al dan niet besloten ruimte waarin, in de uitoefening van beroep of bedrijf, aan personen de mogelijkheid van nachtverblijf of gelegenheid tot kamperen wordt verschaft.

Artikel 2:36 Kennisgeving exploitatie

Degene die een inrichting opricht, overneemt, verplaatst of de exploitatie of feitelijke leiding van een inrichting staakt, is verplicht binnen drie dagen daarna daarvan schriftelijk kennis te geven aan de burgemeester.

Artikel 2:37 Nachtregister

(Vervallen)

Artikel 2:38 Verschaffing gegevens nachtregister

Degene die in een inrichting nachtverblijf houdt of de kampeerder is verplicht de exploitant of feitelijk leidinggevende van die inrichting volledig en naar waarheid naam, adres, woonplaats, geboortedatum, geboorteplaats, betrekking, dag van aankomst en de dag van vertrek te verstrekken.

AFDELING 10. TOEZICHT OP SPEELGELEGENHEDEN

Artikel 2:39 Speelgelegenheden

1. Dit artikel verstaat onder speelgelegenheid: een voor het publiek toegankelijke gelegenheid waar bedrijfsmatig of in een omvang alsof deze bedrijfsmatig is de mogelijkheid wordt geboden enig spel te beoefenen, waarbij geld of in geld inwisselbare voorwerpen kunnen worden gewonnen of verloren.
2. Het is verboden zonder vergunning van de burgemeester een speelgelegenheid te exploiteren of te doen exploiteren. Het verbod is niet van toepassing op:
    a. speelautomatenhallen waarvoor op grond van artikel 30c, eerste lid, onder c, van de Wet op de Kansspelen vergunning is verleend;
    b. speelgelegenheden waarvoor de minister van Justitie of de Kamer van Koophandel bevoegd is vergunning te verlenen;
    c. speelgelegenheden waar de mogelijkheid wordt geboden om het kleine kansspel als bedoeld in artikel 7c van de Wet op de kansspelen te beoefenen, of te spelen op speelautomaten als bedoeld in artikel 30 van de Wet op de kansspelen, of de handeling als bedoeld in artikel 1, onder a, van de Wet op de kansspelen te verrichten.
3. De burgemeester weigert de vergunning:
    a. indien naar zijn oordeel moet worden aangenomen dat de woon en leefsituatie in de omgeving van de speelgelegenheid of de openbare orde op ontoelaatbare wijze nadelig worden beïnvloed door de exploitatie van de speelgelegenheid;
    b. indien de exploitatie van de speelgelegenheid in strijd is met een geldend bestemmingsplan.

Artikel 2:40 Speelautomaten

1. In dit artikel wordt verstaan onder:
    a. Wet: de Wet op de kansspelen;
    b. speelautomaat: automaat als bedoeld in artikel 30, onder a, van de Wet;
    c. kansspelautomaat: automaat als bedoeld in artikel 30, onder c, van de Wet;
    d. hoogdrempelige inrichting: inrichting als bedoeld in artikel 30, onder d, van de Wet;
    e. laagdrempelige inrichting: inrichting als bedoeld in artikel 30, onder e, van de Wet.
2. In hoogdrempelige inrichtingen zijn 3 speelautomaten toegestaan, waarvan maximaal twee kansspelautomaten.
3. In laagdrempelige inrichtingen zijn 2 speelautomaten toegestaan, met dien verstande dat kansspelautomaten in het geheel niet zijn toegestaan.

AFDELING 11. MAATREGELEN TEGEN OVERLAST EN BALDADIGHEID

Artikel 2:41 Betreden gesloten woning of lokaal

1. Het is verboden zonder ontheffing van de burgemeester een krachtens artikel 174a van de Gemeentewet gesloten woning, een niet voor publiek toegankelijk lokaal of een bij die woning of dat lokaal behorend erf te betreden.
2. Het is verboden zonder ontheffing van de burgemeester een krachtens artikel 13b van de Opiumwet gesloten woning, een niet voor het publiek toegankelijk lokaal, een bij die woning of dat lokaal behorend erf, een voor het publiek toegankelijk lokaal of bij dat lokaal behorend erf te betreden.
3. Deze verboden gelden niet voor personen wier aanwezigheid in de woning of het lokaal wegens dringende reden noodzakelijk is.

Artikel 2:42 Plakken en kladden

1. Het is verboden een openbare plaats of dat gedeelte van een onroerende zaak dat vanaf die plaats zichtbaar is te bekrassen of te bekladden.
2. Het is verboden zonder schriftelijke toestemming van de rechthebbende op een openbare plaats of dat gedeelte van een onroerende zaak dat vanaf die plaats zichtbaar is:
    a. een aanplakbiljet of ander geschrift, afbeelding of aanduiding aan te plakken, te doen aanplakken, op andere wijze aan te brengen of te doen aanbrengen;
    b. met kalk, krijt, teer of een kleur of verfstof een afbeelding, letter, cijfer of teken aan te brengen of te doen aanbrengen.
3. Het in het tweede lid gestelde verbod is niet van toepassing indien gehandeld wordt krachtens wettelijk voorschrift.
4. Het college kan aanplakgelegenheden aanwijzen voor het aanbrengen van meningsuitingen en bekendmakingen.
5. Het is verboden om op specifiek daartoe bedoelde aanplakgelegenheden een niet makkelijk te verwijderen plakmiddel te gebruiken.
6. Het is verboden de in het vierde lid bedoelde aanplakgelegenheden te gebruiken voor het aanbrengen van handelsreclame.
7. Het college kan nadere regels stellen voor het aanbrengen van meningsuitingen en bekendmakingen, die geen betrekking mogen hebben op de inhoud van de meningsuitingen en bekendmakingen.
8. De houder van de in het tweede lid bedoelde schriftelijke toestemming is verplicht die aan een opsporingsambtenaar op diens eerste vordering terstond ter inzage af te geven.

Artikel 2:43 Vervoer plakgereedschap e.d.

1. Het is verboden op de openbare plaats of openbaar water te vervoeren of bij zich te hebben enig aanplakbiljet, aanplakdoek, kalk, teer, kleur of verfstof of verfgereedschap.
2. Dit verbod is niet van toepassing, indien de genoemde materialen of gereedschappen niet zijn gebruikt of niet zijn bestemd voor handelingen als verboden in artikel 2:42.

Artikel 2:44 Vervoer inbrekerswerktuigen

1. Het is verboden op een openbare plaats inbrekerswerktuigen te vervoeren of bij zich te hebben.
2. Het verbod is niet van toepassing indien de genoemde gereedschappen, voorwerpen of middelen niet zijn gebruikt of niet zijn bestemd voor de in het eerste lid bedoelde handelingen.

Artikel 2:45 Betreden van plantsoenen e.d.

Het is aan degene die daartoe niet bevoegd is verboden zonder ontheffing van het college zich te bevinden in of op bij de gemeente in onderhoud zijnde parken, wandelplaatsen, plantsoenen, groenstroken of grasperken, buiten de daarin gelegen wegen of paden.

Artikel 2:46 Rijden over bermen e.d.

(Vervallen)

Artikel 2:47 Hinderlijk gedrag op openbare plaatsen

1. Het is verboden:
    a. op een openbare plaats te klimmen of zich te bevinden op een beeld, monument, overkapping, constructie, openbare toiletgelegenheid, voertuig, hekheining of andere afsluiting, verkeersmeubilair en daarvoor niet bestemd straatmeubilair;
    b. zich op een openbare plaats zodanig op te houden dat aan weggebruikers of bewoners van nabij de weg gelegen woningen onnodig overlast of hinder wordt veroorzaakt
2. Het verbod geldt niet voorzover in het daarin geregelde onderwerp wordt voorzien door artikel 424, 426bis of 431 van het Wetboek van Strafrecht of artikel 5 van de Wegenverkeerswet 1994.

Artikel 2:48 Verboden drankgebruik

1. Het is verboden op een openbare plaats, die deel uitmaakt van een door het college aangewezen gebied, alcoholhoudende drank te vervoeren of te nuttigen of aangebroken of gesloten flessen, blikjes en dergelijke met alcoholhoudende drank bij zich te hebben, wanneer daarmee wordt beoogd op de openbare plaats alcoholhoudende drank te nuttigen.

2. Het bepaalde in het eerste lid geldt niet voor:
   - a. een terras dat behoort bij een horecabedrijf, als bedoeld in artikel 1 van de Drank- en Horecawet;
   - b. de plaats, niet zijnde een horecabedrijf, als bedoeld onder a, waarvoor een ontheffing geldt krachtens artikel 35 van de Drank en Horecawet.

Artikel 2:49 Verboden gedrag bij of in gebouwen

1. Het is verboden:
   a. zich zonder redelijk doel in een portiek of poort op te houden;
   b. zonder redelijk doel in, op of tegen een raamkozijn of een drempel van een gebouw te zitten of te liggen.
2. Het is aan anderen dan bewoners of gebruikers van flatgebouwen, appartementsgebouwen en soortgelijke meergezinshuizen en van gebouwen die voor publiek toegankelijk zijn, verboden zich zonder redelijk doel te bevinden in een voor gemeenschappelijk gebruik bestemde ruimte van zo'n gebouw.

Artikel 2:50 Hinderlijk gedrag in voor het publiek toegankelijke ruimten

Het is verboden zich zonder redelijk doel op een voor anderen hinderlijke wijze op te houden in of op een voor het publiek toegankelijk portaal, telefooncel, wachtlokaal voor een openbaar vervoermiddel, parkeergarage, rijwielstalling of een andere soortgelijke, voor het publiek toegankelijke ruimte dan wel deze te verontreinigen of te bezigen voor een ander doel dan waarvoor de desbetreffende ruimte is bestemd.

Artikel 2:51 Neerzetten van fietsen e.d.

Het is verboden op een openbare plaats een fiets of een bromfiets te plaatsen of te laten staan tegen een raam, een raamkozijn, een deur, de gevel van een gebouw dan wel in de ingang van een portiek indien:
a. dit in strijd is met de uitdrukkelijk verklaarde wil van de gebruiker van dat gebouw of dat portiek;
b. daardoor die ingang versperd wordt.

Artikel 2:52 Overlast van fiets of bromfiets op markt en kermisterrein e.d.

Het is verboden op de door het college of de burgemeester aangewezen uren en plaatsen zich met een fiets of bromfiets te bevinden op een door het college of de burgemeester aangewezen terrein waar een markt, kermis, uitvoering, bijeenkomst of plechtigheid gehouden wordt die publiek trekt, mits dit verbod kenbaar is aan de bezoekers van het terrein.

Artikel 2:53 Bespieden van personen

(Vervallen)

Artikel 2:54 Bewakingsapparatuur

(Vervallen)

Artikel 2:55 Nodeloos alarmeren

(Vervallen)

Artikel 2:56 Alarminstallaties

(Vervallen)

Artikel 2:57 Loslopende honden

1. Het is de eigenaar of houder van een hond verboden die hond te laten verblijven of te laten lopen:
    a. binnen de bebouwde kom op de openbare plaats zonder dat die hond aangelijnd is;
    b. op een voor het publiek toegankelijke en kennelijk als zodanig ingerichte kinderspeelplaats, zandbak of speelweide of op een andere door het college aangewezen plaats;
    c. op de openbare plaats zonder voorzien te zijn van een halsband of een ander identificatiekenmerk dat de eigenaar of houder duidelijk doet kennen.
2. Het college kan plaatsen aanwijzen waar het verbod genoemd in het eerste lid, onder a niet geldt.
3. De verboden genoemd in het eerste lid, onder a en b gelden niet voorzover de eigenaar of houder van een hond zich vanwege zijn handicap door een geleidehond laat begeleiden of als een eigenaar of houder van een hond deze aantoonbaar gekwalificeerd opleidt tot geleidehond.

Artikel 2:58 Verontreiniging door honden

1. De eigenaar of houder van een hond is verplicht ervoor te zorgen dat die hond zich niet van uitwerpselen ontdoet:
    a. op een gedeelte van de openbare plaats dat bestemd is of mede bestemd voor het verkeer van voetgangers;
    b. op een voor het publiek toegankelijke en kennelijk als zodanig ingerichte kinderspeelplaats, zandbak of speelweide;
    c. op een andere door het college aangewezen plaats.
2. Het college kan plaatsen aanwijzen waar het verbod genoemd in het eerste lid, onder a niet geldt.
3. De strafbaarheid wegens overtreding van het in het eerste lid gestelde gebod wordt opgeheven indien de eigenaar of houder van de hond er zorg voor draagt dat de uitwerpselen onmiddellijk worden verwijderd.

Artikel 2:59 Gevaarlijke honden

1. Het is de eigenaar of houder van een hond verboden die hond te laten verblijven of te laten lopen op een openbare plaats of op het terrein van een ander:
    a. anders dan kort aangelijnd nadat het college aan de eigenaar of de houder heeft bekendgemaakt dat het die hond gevaarlijk of hinderlijk acht en een aanlijngebod in verband met het gedrag van die hond noodzakelijk vindt;
    b. anders dan kort aangelijnd en voorzien van een muilkorf nadat het college aan de eigenaar of de houder heeft bekendgemaakt dat het die hond gevaarlijk of hinderlijk acht en een aanlijn en muilkorfgebod in verband met het gedrag van die hond noodzakelijk vindt.
2. In afwijking van artikel 2:57, eerste lid onder c, geldt voor het bepaalde in het eerste lid bovendien dat de hond voorzien moet zijn van een optisch leesbaar, niet-verwijderbaar identificatiekenmerk in het oor of de buikwand.
3. In het eerste lid wordt verstaan onder:
    a. muilkorf: een muilkorf vervaardigd van stevige kunststof, of van stevig leer of van beide stoffen, die door middel van een stevige leren riem rond de hals zodanig is aangebracht dat verwijdering zonder toedoen van de mens niet mogelijk is en die zodanig is ingericht dat de drager geen mens of dier kan bijten, dat de afgesloten ruimte binnen de korf een geringe opening van de bek toelaat en dat geen scherpe delen binnen de korf aanwezig zijn;
    b. kort aanlijnen: aanlijnen van een hond met een lijn met een lengte, gemeten van hand tot halsband, die niet langer is dan 1,50 meter.

Artikel 2:60 Houden van hinderlijke of schadelijke dieren

1. Het college kan buiten een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer plaatsen aanwijzen waar het ter voorkoming of opheffing van overlast of schade aan de openbare gezondheid verboden is daarbij aangeduide dieren:
    a. aanwezig te hebben, of
    b. aanwezig te hebben anders dan met inachtneming van de door hen gestelde regels, of
    c. aanwezig te hebben tot een groter aantal dan in die aanwijzing is aangegeven.
2. Het is verboden op een krachtens het eerste lid aangewezen plaats daarbij aangeduide dieren aanwezig te hebben, dan wel aanwezig te hebben anders dan met inachtneming van de door het college gestelde regels, dan wel aanwezig te hebben in een groter aantal dan door het college is aangegeven.
3. Het college kan de rechthebbende op een onroerende zaak gelegen binnen een krachtens het eerste lid aangewezen gedeelte van de

gemeente ontheffing verlenen van het in het tweede lid gestelde verbod.

Artikel 2:61 Wilde dieren

(Vervallen)

Artikel 2:62 Loslopend vee

De rechthebbende op vee dat zich bevindt in een aan een weg liggend weiland of terrein dat niet van die weg is afgescheiden door een deugdelijke veekering, is verplicht ervoor te zorgen dat zodanige maatregelen getroffen worden dat dit vee die weg niet kan bereiken.

Artikel 2:63 Duiven

1. De rechthebbende op duiven is verplicht ervoor te zorgen dat die duiven niet kunnen uitvliegen tussen 8.00 uur en 18.00 uur in een door het college te bepalen tijdvak dat ligt tussen 1 maart en 1 juni.
2. Het college kan ontheffing verlenen van het in het eerste lid gesteld gebod.
3. Het in het eerste lid bepaalde geldt niet voorzover in het daarin geregelde onderwerp wordt voorzien door de Provinciale ophokverordening.

Artikel 2:64 Bijen

1. Het is verboden bijen te houden:
    a. binnen een afstand van dertig meter van woningen of andere gebouwen waar overdag mensen verblijven;
    b. binnen een afstand van dertig meter van de weg.
2. Het in het eerste lid gestelde verbod geldt niet indien op een afstand van ten hoogste zes meter vanaf de korven of kasten een afscheiding is aangebracht van twee meter hoogte of zoveel hoger als noodzakelijk is om het laag uit en invliegen van de bijen te voorkomen.
3. Het in het eerste lid, aanhef en onder a, gestelde verbod geldt niet voorzover de bijenhouder rechthebbende is op de woningen of gebouwen als bedoeld in dat lid.
4. Het in het eerste lid, aanhef en onder b, gestelde verbod geldt niet voorzover in het daarin geregelde onderwerp wordt voorzien door het Provinciaal wegenreglement.
5. Het college kan van het in het eerste lid gestelde verbod ontheffing verlenen.

Artikel 2:65 Bedelarij

Het is verboden in door het college aangewezen gebieden op of aan de weg of in een voor het publiek toegankelijk gebouw te bedelen om geld of andere zaken.

AFDELING 12. BEPALINGEN TER BESTRIJDING VAN HELING VAN GOEDEREN

(Vervallen)

AFDELING 13. VUURWERK

Artikel 2:71 Begripsbepalingen

In deze afdeling wordt verstaan onder consumentenvuurwerk: Consumentenvuurwerk waarop het Besluit van 22 januari 2002, houdende nieuwe regels met betrekking tot consumenten- en professioneel vuurwerk (Vuurwerkbesluit) van toepassing is.

Artikel 2:72 Ter beschikking stellen van consumentenvuurwerk tijdens de verkoopdagen

(Vervallen)

Artikel 2:73 Bezigen van consumentenvuurwerk tijdens de jaarwisseling

1. Het is verboden consumentenvuurwerk te bezigen op een door het college in het belang van de voorkoming van gevaar, schade of overlast aangewezen plaats.
2. Het is verboden consumentenvuurwerk op een openbare plaats te bezigen als dat gevaar, schade of overlast kan veroorzaken.
3. De in het eerste en tweede lid gestelde verboden gelden niet voorzover in het daarin geregelde onderwerp wordt voorzien door artikel 429, aanhef en onder 1, van het Wetboek van Strafrecht.

AFDELING 14. DRUGSOVERLAST

Artikel 2:74 Drugshandel op straat

Onverminderd het bepaalde in de Opiumwet is het verboden op of aan de weg post te vatten of zich daar heen en weer te bewegen en zich op of aan wegen in of op een voertuig te bevinden of daarmee heen en weer of rond te rijden, met het kennelijke doel om middelen als bedoeld in artikel 2 en 3 van de Opiumwet, of daarop gelijkende waar, al dan niet tegen betaling af te leveren, aan te bieden of te verwerven, daarbij behulpzaam te zijn of daarin te bemiddelen.

Artikel 2:74a Openlijk gebruik

Het is verboden op of aan de openbare plaats, op een voor het publiek toegankelijke plaats of in een voor het publiek toegankelijk gebouw, middelen als bedoeld in de artikelen 2 en 3 van de Opiumwet te gebruiken, toe te dienen, dan wel voorbereidingshandelingen daartoe te treffen of ten behoeve van dat gebruik voorwerpen en/of stoffen te hebben.

Artikel 2:74b Weggooien van spuiten

Het is verboden injectiespuiten of onderdelen daarvan op of aan de openbare plaats dan wel in afvalbakken achter te laten, indien redelijkerwijs kan worden aangenomen dat zulks geschiedt om afstand van het voorwerp te doen.

AFDELING 15. BESTUURLIJKE OPHOUDING, VEILIGHEIDSRISICOGEBIEDEN EN CAMERATOEZICHT OP OPENBARE PLAATSEN

Artikel 2:75 Bestuurlijke ophouding

De burgemeester kan overeenkomstig artikel 154a van de Gemeentewet besluiten tot het tijdelijk doen ophouden van door hem aangewezen groepen van personen op een door hem aangewezen plaats indien deze personen het bepaalde in artikel 2:1, 2:10, 2:11, 2:16, 2:19, 2:23, 2:47, 2:48, 2:49, 2:50, 2:73, 5:35 van de Algemene plaatselijke verordening groepsgewijs niet naleven.

Artikel 2:76 Veiligheidsrisicogebieden

De burgemeester kan overeenkomstig artikel 151b van de Gemeentewet bij verstoring van de openbare orde door de aanwezigheid van wapens, dan wel bij ernstige vrees voor het ontstaan daarvan, een gebied, met inbegrip van de daarin gelegen voor het publiek openstaande gebouwen en daarbij behorende erven, aanwijzen als veiligheidsrisicogebied.

Artikel 2:77 Cameratoezicht op openbare plaatsen

1. De burgemeester kan overeenkomstig artikel 151c van de Gemeentewet besluiten tot plaatsing van vaste camera's voor een bepaalde duur ten behoeve van het toezicht op een openbare plaats.

Artikel 2:78 Verblijfsontzegging

1. Het is degene aan wie dit door of namens de burgemeester in het belang van de openbare orde en veiligheid is bekendgemaakt, verboden zich te bevinden op of aan de in de bekendmaking aangewezen wegen en plaatsen gedurende de uren daarin genoemd.
2. Het in het eerste lid gestelde verbod is niet van toepassing op de persoon die in het door de burgemeester aangewezen gebied:
    a. zich bevindt in een openbaar middel van vervoer;
    b. aldaar werkzaam is;
    c. volgens het bevolkingsregister aldaar woonachtig is en daar ook feitelijk woonachtig is;
    d. een aantoonbaar belang heeft zich in het aangewezen gebied te begeven.
3. Het in het eerste lid gestelde verbod geldt gedurende de in de bekendmaking genoemde periode.

HOOFDSTUK 3. SEKSINRICHTINGEN, SEKSWINKELS, STRAATPROSTITUTIE E.D.

AFDELING 1. BEGRIPSBEPALINGEN

Artikel 3:1 Begripsbepalingen

In dit hoofdstuk wordt verstaan onder:

a. prostitutie: het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

b. prostituee: degene die zich beschikbaar stelt tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

c. seksinrichting: de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

d. escortbedrijf: de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend;

e. sekswinkel: de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin hoofdzakelijk goederen van erotisch-pornografische aard aan particulieren plegen te worden verkocht of verhuurd;

f. exploitant: de natuurlijke persoon of personen of rechtspersoon of rechtspersonen die een seksinrichting of escortbedrijf exploiteert, dan wel exploiteren en de tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of rechtspersonen bevoegde natuurlijke persoon of personen;

g. beheerder: de natuurlijke persoon of personen die de onmiddellijke feitelijke leiding uitoefent, dan wel uitoefenen in een seksinrichting of escortbedrijf;

h. bezoeker: degene die aanwezig is in een seksinrichting, met uitzondering van:

1. de exploitant;
2. de beheerder;
3. de prostituee;
4. het personeel dat in de seksinrichting werkzaam is;
5. toezichthouders die zijn aangewezen op grond van artikel 6.2 van deze verordening;
6. andere personen wier aanwezigheid in de seksinrichting wegens dringende redenen noodzakelijk is.

Artikel 3:2 Bevoegd bestuursorgaan

In dit hoofdstuk wordt verstaan onder bevoegd bestuursorgaan: het college of, voorzover het betreft voor het publiek openstaande gebouwen en daarbij behorende erven als bedoeld in artikel 174 van de Gemeentewet, de burgemeester.

Artikel 3:3 Nadere regels

Met het oog op de in artikel 3:13 genoemde belangen, kan het college over de uitoefening van de bevoegdheden zoals genoemd in dit hoofdstuk nadere regels vaststellen.

AFDELING 2. SEKSINRICHTINGEN, STRAATPROSTITUTIE EN DERGELIJKE

Artikel 3:4 Seksinrichtingen

1. Het is verboden zonder vergunning van het bevoegd bestuursorgaan een seksinrichting of escortbedrijf te exploiteren of te wijzigen.
2. (vervallen)
3. Een vergunning zoals bedoeld in het eerste lid kan slechts worden verleend tot een maximum van 1 vergunning voor een seksinrichting en 1 vergunning voor een escortbedrijf.
4. In de aanvraag om vergunning en in de vergunning wordt in ieder geval vermeld:
    a. de persoonsgegevens van de exploitant;
    b. de persoonsgegevens van de beheerder;
    c. het aantal werkzame prostituees;
    d. de aard van de seksinrichting of het escortbedrijf;
    e. de plaatselijke en kadastrale ligging van de seksinrichting door middel van een situatietekening met een schaal van tenminste 1:100;
    f. de plattegrond van de seksinrichting door middel van een tekening met een schaal van tenminste 1:100;
    g. bewijs van inschrijving in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel;
    h. bewijs waaruit blijkt dat de exploitant gerechtigd is tot het gebruik van de ruimte bestemd voor de seksinrichting.

Artikel 3:5 Gedragseisen exploitant en beheerder

1. De exploitant en de beheerder:
    a. staat niet onder curatele en is niet ontzet uit de ouderlijke macht of de voogdij;
    b. is niet in enig opzicht van slecht levensgedrag; en
    c. heeft de leeftijd van eenentwintig jaar bereikt.
2. Naast de gestelde eisen in het eerste lid, is de exploitant en de beheerder niet:
    a. met toepassing van de artikel 37 van het Wetboek van Strafrecht in een psychiatrisch ziekenhuis geplaatst of met toepassing van artikel 37a van het Wetboek van Strafrecht ter beschikking gesteld;
    b. binnen de laatste vijf jaar onherroepelijk veroordeeld tot een onvoorwaardelijke vrijheidsstraf van zes maanden of meer door de rechter in Nederland, de Nederlandse Antillen of Aruba, dan wel door een andere rechter wegens een misdrijf waarvoor naar

Nederlands recht een bevel tot voorlopige hechtenis ingevolge artikel 67, eerste lid van het Wetboek van Strafvordering is toegelaten;

c. binnen de laatste vijf jaar bij tenminste twee rechterlijke uitspraken onherroepelijk veroordeeld tot een onvoorwaardelijke geldboete van 500 euro of meer of tot een andere hoofdstraf als bedoeld in artikel 9, eerste lid, onder a van het Wetboek van Strafrecht, wegens dan wel mede wegens overtreding van:

- bepalingen gesteld bij of krachtens de Drank- en Horecawet, de Opiumwet, de Vreemdelingenwet en de Wet arbeid vreemdelingen;
- de artikelen 137c tot en met 137g, 140, 240b, 242 tot en met 249, 252, 250a (oud), 273a, 300 tot en met 303, 416, 417, 417bis, 426, 429quater en 453 van het Wetboek van Strafrecht;
- de artikelen 8 en 162, derde lid, alsmede artikel 6 juncto artikel 8 of juncto artikel 163 van de Wegenverkeerswet 1994;
- de artikelen 1, onder a, b en d, 13, 14, 27 en 30b van de Wet op de kansspelen;
- de artikelen 2 en 3 van de Wet op de weerkorpsen;
- de artikelen 54 en 55 van de Wet wapens en munitie.

3. Met een veroordeling als bedoeld in het tweede lid wordt gelijk gesteld:

a. vrijwillige betaling van een geldsom als bedoeld in artikel 74, tweede lid onder a van het Wetboek van Strafrecht of artikel 76, derde lid onder a van de Algemene wet inzake rijksbelastingen, tenzij de geldsom minder dan 375 euro bedraagt;

b. een bevel tot tenuitvoerlegging van een voorwaardelijke straf.

4. De periode van vijf jaar, genoemd in het tweede lid, wordt:

a. bij de weigering van een vergunning teruggerekend vanaf de datum van beslissing op de aanvraag van de vergunning;

b. bij de intrekking van een vergunning teruggerekend vanaf de datum van de intrekking van deze vergunning.

5. De exploitant of de beheerder is binnen de laatste vijf jaar geen exploitant of beheerder geweest van een seksinrichting of escortbedrijf die voor ten minste een maand door het bevoegde bestuursorgaan is gesloten, of waarvan de vergunning bedoeld in artikel 3.4, eerste lid, is ingetrokken, tenzij aannemelijk is dat hem terzake geen verwijt treft.

Artikel 3:6 Sluitingstijden

1. Het is verboden een seksinrichting voor bezoekers geopend te hebben en daarin bezoekers toe te laten of te laten verblijven:

a. op maandag tot en met vrijdag tussen 01.00 uur en 08.00 uur;

b. op zaterdag en zondag tussen 01.30 uur en 08.00 uur.

2. Het bevoegd bestuursorgaan kan door middel van een voorschrift als bedoeld in artikel 1:4 voor een afzonderlijke seksinrichting andere sluitingstijden vaststellen.

3. Het is bezoekers van een seksinrichting verboden zich daarin te bevinden gedurende de tijd dat die seksinrichting krachtens het eerste lid of tweede lid, dan wel krachtens artikel 3:7, eerste lid, gesloten dient te zijn.
4. Het in het eerste tot en met derde lid bepaalde geldt niet voorzover in de daarin geregelde onderwerpen wordt voorzien door de op de Wet milieubeheer gebaseerde voorschriften.

Artikel 3:7 Tijdelijke afwijking sluitingstijden; (tijdelijke) sluiting

1. Met het oog op de in artikel 3:13, tweede lid, genoemde belangen of in geval van strijdigheid met de bepalingen in dit hoofdstuk kan het bevoegd bestuursorgaan:
    a. tijdelijk andere dan de krachtens artikel 3:6, eerste of tweede lid, geldende sluitingsuren vaststellen;
    b. van een afzonderlijke seksinrichting al dan niet tijdelijk de gedeeltelijke of algehele sluiting bevelen.
2. Onverminderd het bepaalde in artikel 3:41 van de Algemene wet bestuursrecht, maakt het bevoegd bestuursorgaan het in het eerste lid bedoelde besluit openbaar bekend overeenkomstig artikel 3:42 Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 3:8 Aanwezigheid van en toezicht door exploitant en beheerder

1. Het is verboden een seksinrichting voor bezoekers geopend te hebben, zonder dat de ingevolge artikel 3:4 op de vergunning vermelde exploitant of beheerder in de seksinrichting aanwezig is.
2. De exploitant en de beheerder zien er voortdurend op toe dat in de seksinrichting:
    a. geen strafbare feiten plaatsvinden, waaronder in ieder geval de feiten genoemd in de titels XIV (misdrijven tegen de zeden), XVIII (misdrijven tegen de persoonlijke vrijheid), XX (mishandeling), XXII (diefstal) en XXX (heling) van het Tweede Boek van het Wetboek van Strafrecht, in de Opiumwet en in de Wet wapens en munitie; en
    b. geen prostitutie wordt uitgeoefend door personen in strijd met het bij of krachtens de Wet arbeid vreemdelingen of de Vreemdelingenwet bepaalde.

Artikel 3:9 Straatprostitutie

1. Het is verboden, door handelingen, houding, woord, gebaar of op andere wijze, passanten tot prostitutie te bewegen, uit te nodigen dan wel aan te lokken.
2. Met het oog op de naleving van het in het eerste lid gestelde verbod, kan door politieambtenaren het bevel worden gegeven zich onmiddellijk in een bepaalde richting te verwijderen.
3. Met het oog op de in artikel 3:13, tweede lid, genoemde belangen kan door politieambtenaren aan personen die zich bevinden op de wegen en gedurende de tijden bedoeld in het eerste lid, het bevel

worden gegeven zich onmiddellijk in een bepaalde richting te verwijderen.
4. De burgemeester kan met het oog op de in artikel 3:13, tweede lid, genoemde belangen personen aan wie ten minste eenmaal een bevel is gegeven als bedoeld in het derde lid bij besluit verbieden zich gedurende bepaalde termijn, anders dan in een openbaar middel van vervoer, te bevinden op of aan de wegen en op de tijden bedoeld in het eerste lid.
5. De burgemeester beperkt het in het vierde lid genoemde verbod indien dat in verband met de persoonlijke omstandigheden van betrokkene noodzakelijk is.
6. Het is verboden zich te gedragen in strijd met een door de burgemeester opgelegd verbod als bedoeld in het vierde lid.

Artikel 3:10 Sekswinkels

(Vervallen)

Artikel 3:11 Tentoonstellen, aanbieden en aanbrengen van erotisch-pornografische goederen, afbeeldingen en dergelijke

1. Het is de rechthebbende op een onroerende zaak verboden daarin of daarop goederen, opschriften, aankondigingen, gedrukte of geschreven stukken dan wel afbeeldingen van erotisch-pornografische aard openlijk ten toon te stellen, aan te bieden of aan te brengen:
    a. indien het bevoegd bestuursorgaan aan de rechthebbende heeft bekendgemaakt dat de wijze van tentoonstellen, aanbieden of aanbrengen daarvan, de openbare orde of de woon- en leefomgeving in gevaar brengt;
    b. anders dan overeenkomstig de door het bevoegd bestuursorgaan in het belang van de openbare orde of de woon- en leefomgeving gestelde regels.
2. Het in het eerste lid gestelde verbod is niet van toepassing op het tentoonstellen, aanbieden of aanbrengen van goederen, opschriften, aankondigingen, gedrukte of geschreven stukken dan wel afbeeldingen, die dienen tot het openbaren van gedachten en gevoelens als bedoeld in artikel 7, eerste lid, van de Grondwet.

AFDELING 3. BESLISSINGSTERMIJN; WEIGERINGSGRONDEN

Artikel 3:12 Beslissingstermijn

1. Het bevoegd bestuursorgaan neemt het besluit op de aanvraag om vergunning bedoeld in artikel 3:4, eerste lid, binnen twaalf weken na de dag waarop de aanvraag ontvangen is.
2. Het bevoegd bestuursorgaan kan zijn besluit voor ten hoogste twaalf weken verdagen.

Artikel 3:13 Weigeringsgronden

1. De vergunning bedoeld in artikel 3:4, eerste lid, wordt geweigerd indien:
    a. de exploitant of de beheerder niet voldoet aan de in artikel 3:5 gestelde eisen;
    b. de vestiging of de exploitatie van de seksinrichting of het escortbedrijf in strijd is met een geldend bestemmingsplan, stadsvernieuwingsplan of leefmilieuverordening;
    c. er aanwijzingen zijn dat in de seksinrichting of het escortbedrijf personen werkzaam zijn of zullen zijn in strijd met artikel 273f van het Wetboek van Strafrecht of met het bij of krachtens de Wet arbeid vreemdelingen of de Vreemdelingenwet bepaalde.
2. In afwijking van artikel 1:8 kan de vergunning bedoeld in artikel 3:4, eerste lid, dan wel de aanwijzing of vaststelling bedoeld in artikel 3:9, eerste lid, worden geweigerd in het belang van:
    a. de openbare orde;
    b. het voorkomen of beperken van overlast;
    c. het voorkomen of beperken van aantasting van het woon- en leefklimaat;
    d. de veiligheid van personen of goederen;
    e. de verkeersvrijheid of -veiligheid;
    f. de gezondheid of zedelijkheid;
    g. de arbeidsomstandigheden van de prostituee.

AFDELING 4. BEËINDIGING EXPLOITATIE; WIJZIGING BEHEER

Artikel 3:14 Beëindiging exploitatie

1. De vergunning vervalt zodra de ingevolge artikel 3:4 op de vergunning vermelde exploitant, de exploitatie van de seksinrichting of het escortbedrijf feitelijk heeft beëindigd.
2. Binnen een week na de feitelijke beëindiging van de exploitatie, geeft de exploitant daarvan schriftelijk kennis aan het bevoegd bestuursorgaan.

Artikel 3:15 Wijziging beheer

1. Indien een beheerder als bedoeld in artikel 3:1, onder g, het beheer in de seksinrichting of het escortbedrijf feitelijk heeft beëindigd, geeft de exploitant daarvan binnen een week na de feitelijke beëindiging van het beheer schriftelijk kennis aan het bevoegd bestuursorgaan.
2. Het beheer kan worden uitgeoefend door een nieuwe beheerder, indien het bevoegd bestuursorgaan op aanvraag van de exploitant heeft besloten de verleende vergunning overeenkomstig de wijziging in het beheer te wijzigen. Het bepaalde in artikel 3:13, eerste lid, aanhef en onder a, is van overeenkomstige toepassing.
3. In afwachting van het besluit bedoeld in het tweede lid, kan het beheer worden uitgeoefend door een nieuwe beheerder zodra de exploitant een aanvraag als bedoeld in het tweede lid heeft ingediend, totdat over de aanvraag is besloten.

AFDELING 5. OVERGANGSBEPALING

(Vervallen)

HOOFDSTUK 4. BESCHERMING VAN HET MILIEU EN HET NATUURSCHOON EN ZORG VOOR HET UITERLIJK AANZIEN VAN DE GEMEENTE

AFDELING 1. GELUIDHINDER EN VERLICHTING

Artikel 4:1 Begripsbepalingen

In deze afdeling wordt verstaan onder:

a. Besluit: het Activiteitenbesluit milieubeheer;
b. inrichting: inrichting type A of type B als bedoeld in het Besluit;
c. houder van een inrichting: degene die als eigenaar, bedrijfsleider, beheerder of anderszins een inrichting drijft;
d. collectieve festiviteit: festiviteit die niet specifiek aan één of een klein aantal inrichtingen is verbonden;
e. incidentele festiviteit: festiviteit of activiteit die gebonden is aan één of een klein aantal inrichtingen;
f. geluidsgevoelige gebouwen: woningen en gebouwen die op grond van artikel 1 van de Wet geluidhinder worden aangemerkt als geluidsgevoelige gebouwen met uitzondering van gebouwen behorende bij de betreffende inrichting;
g. geluidsgevoelige ruimte: ruimte binnen een woning voor zover die kennelijk als slaap-, woon-, of eetkamer wordt gebruikt of voor een zodanig gebruik is bestemd, alsmede een keuken van tenminste 11 m^2;
h. geluidsgevoelige terreinen: terreinen die op grond van artikel 1 van de Wet geluidhinder worden aangemerkt als geluidsgevoelige terreinen met uitzondering van terreinen behorende bij de betreffende inrichting;
i. onversterkte muziek: muziek die niet elektronisch is versterkt;
j. HRMI-99: Handleiding meten en rekenen industrielawaai, van het ministerie VROM, uitgave 1999.

Artikel 4:1a Wijze van geluidmeten

1. Metingen en berekeningen ter controle van de in artikel 4:2 en 4:3 genoemde geluidniveaus vinden plaats overeenkomstig de HRMI-99.
2. In tegenstelling tot de HRMI-99 worden op het gemeten signaal in dB(A) of dB(C) geen correcties meer toegepast.
3. In tegenstelling tot de HRMI-99 mogen metingen ook uitgevoerd worden met een, volgens de specificaties van IEC-publicatie 651: 1979, type 2 geluidniveaumeter.
4. Metingen in de buitenlucht vinden plaats op een hoogte van minimaal 1,5 m en maximaal 2 m boven plaatselijk maaiveld.
5. In geval het geluidniveau op de gevel van een geluidgevoelig gebouw wordt vastgesteld, wordt de gevel op de begane grond ook als gevel van het geluidgevoelig gebouw gezien, als geluidgevoelige ruimten slechts op de hoger gelegen etages aanwezig zijn.

Artikel 4:2 Aanwijzing collectieve festiviteiten

1. De geluidsnormen als bedoeld in de artikelen 2.17, 2.19 en 2.20 van het Besluit gelden niet voor door het college per kalenderjaar aan te wijzen collectieve festiviteiten gedurende de daarbij aan te wijzen dagen of dagdelen.
2. De voorwaarden met betrekking tot de verlichting ten behoeve van sportbeoefening in de buitenlucht als bedoeld in artikel 3.148, van het Besluit gelden niet voor door het college per kalenderjaar aan te wijzen collectieve festiviteiten gedurende de daarbij aan te wijzen dagen of dagdelen.
3. In een aanwijzing als bedoeld in het eerste en tweede lid, kan het college bepalen dat de aanwijzing slechts geldt in een of meer van de volgende dorpen: Sassenheim, Voorhout of Warmond.
4. Het college maakt de aanwijzing ten minste vier weken voor het begin van een nieuw kalenderjaar bekend.
5. Het college kan wanneer een collectieve festiviteit redelijkerwijs niet te voorzien was, een festiviteit terstond als collectieve festiviteit als bedoeld in het eerste lid aanwijzen.
6. Het equivalente geluidsniveau Leq, T veroorzaakt door de inrichting, bedraagt niet meer dan 80 dB(A) en 95 dB(C), gemeten op de gevel van geluidsgevoelige gebouwen.
7. In geval er in- en aanpandige woningen zijn mag het equivalente geluidniveau LAeq veroorzaakt door de inrichting, niet meer bedragen dan 60 dB(A) in een geluidsgevoelige ruimte van de woning.
8. Op de dagen als bedoeld in het eerste lid wordt het, binnen de bebouwing van de inrichting, ten gehore brengen van extra muziek - hoger dan de geluidsnorm als bedoeld in de artikelen 2.17, 2.19 en 2.20 van het Besluit - van zondag tot en met donderdag uiterlijk om 24.00 uur beëindigd en op zaterdagnacht (de nacht van vrijdag op zaterdag) en zondagnacht (de nacht van zaterdag op zondag) uiterlijk om 00.30 uur.
9. Op de dagen als bedoeld in het eerste lid wordt het, op het buitenterrein van de inrichting, ten gehore brengen van extra muziek –

hoger dan de geluidsnorm als bedoeld in de artikelen 2.17, 2.19 en 2.20 van het Besluit – uiterlijk om 23.00 uur beëindigd.
10. In een aanwijzing als bedoeld in het eerste lid kan het college afwijken van de in het zesde lid genoemde geluidsnormen en van de in het achtste en negende lid bepaalde eindtijden.

Artikel 4:3 Kennisgeving incidentele festiviteiten

1. Het is een inrichting toegestaan maximaal 4 incidentele festiviteiten per kalenderjaar te houden waarbij de geluidsnormen als bedoeld in de artikelen 2.17, 2.19 en 2.20 van het Besluit niet van toepassing zijn, mits de houder van de inrichting ten minste twee weken voor de aanvang van de festiviteit het college daarvan in kennis heeft gesteld.
2. Het is een inrichting toegestaan om tijdens maximaal 4 incidentele festiviteiten per kalenderjaar de verlichting langer aan te houden ten behoeve van sportactiviteiten waarbij artikel 3.148 van het Besluit niet van toepassing is, mits de houder van de inrichting ten minste tien werkdagen voor de aanvang van de festiviteit het college daarvan in kennis heeft gesteld.
3. Het college stelt een formulier vast voor het doen van een kennisgeving.
4. De kennisgeving wordt geacht te zijn gedaan wanneer het formulier, volledig en naar waarheid ingevuld, tijdig is ingeleverd op de plaats op dat formulier vermeld.
5. De kennisgeving wordt tevens geacht te zijn gedaan wanneer het college op verzoek van de houder van een inrichting een incidentele festiviteit, die redelijkerwijs niet te voorzien was, terstond toestaat.
6. Het equivalente geluidsniveau Leq, T veroorzaakt door de inrichting bedraagt niet meer dan 80 dB(A) en 95 dB(C), gemeten op de gevel van geluidgevoelige gebouwen.
7. In geval er in- en aanpandige woningen zijn mag het equivalente geluidniveau LAeq veroorzaakt door de inrichting, niet meer bedragen dan 60 dB(A) in een geluidsgevoelige ruimte van de woning.
8. Op de dagen als bedoeld in het eerste lid wordt het, binnen de bebouwing van de inrichting, ten gehore brengen van extra muziek - hoger dan de geluidsnorm als bedoeld in de artikelen 2.17, 2.19 en 2.20 van het Besluit – van zondag tot en met donderdag uiterlijk om 24.00 uur beëindigd en op zaterdagnacht (de nacht van vrijdag op zaterdag) en zondagnacht (de nacht van zaterdag op zondag) uiterlijk om 00.30 uur.
9. Op de dagen als bedoeld in het eerste lid wordt het, op het buitenterrein van de inrichting, ten gehore brengen van extra muziek – hoger dan de geluidsnorm als bedoeld in de artikelen 2.17, 2.19 en 2.20 van het Besluit – uiterlijk om 23.00 uur beëindigd.
10. Bij het ten gehore brengen van muziekgeluid binnen de bebouwing van de inrichting na 23.00 uur blijven ramen en deuren gesloten, behoudens voor het onmiddellijk doorlaten van personen of goederen.
11. Het college kan afwijken van de in het zesde lid genoemde geluidsnormen en van de in het achtste en negende lid bepaalde eindtijden.

Artikel 4:4 Verboden incidentele festiviteiten

(Vervallen)

Artikel 4:5 Oversterkte muziek

(Vervallen)

Artikel 4:6 Overige geluidhinder

1. Het is verboden buiten een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer of het Besluit in de open lucht toestellen of geluidsapparaten in werking te hebben of handelingen te verrichten op een zodanige wijze dat voor een omwonende of voor de omgeving geluidhinder wordt veroorzaakt.
2. Het college kan van het verbod ontheffing verlenen.
3. Het college kan nadere regels stellen ten aanzien van bouwwerkzaamheden.
4. Het verbod geldt niet voorzover in het daarin geregelde onderwerp wordt voorzien door de Wet geluidhinder, de Zondagswet, de Wet openbare manifestaties, het Vuurwerkbesluit of de Provinciale milieuverordening.

AFDELING 2. BODEM-, WEG- EN MILIEUVERONTREINIGING

Artikel 4:7 Straatvegen

(Vervallen)

Artikel 4:8 Natuurlijke behoefte doen

Het is verboden binnen de bebouwde kom op een openbare plaats zijn natuurlijke behoefte te doen buiten daarvoor bestemde plaatsen.

Artikel 4:9 Toestand van sloten en andere wateren en niet openbare riolen en putten buiten gebouwen

Sloten en andere wateren en niet openbare riolen en putten buiten gebouwen mogen zich niet bevinden in een toestand die gevaar oplevert voor de veiligheid, nadeel voor de gezondheid of hinder voor de gebruikers van de gebouwen of voor anderen.

AFDELING 3. HET BEWAREN VAN HOUTOPSTANDEN

Artikel 4:10 Begripsbepalingen

1. In deze afdeling wordt verstaan onder:
    a. houtopstand: hakhout, een houtwal, landschappelijke hagen of een of meer bomen;

b. hakhout: een of meer bomen die na te zijn geveld, opnieuw op de stronk uitlopen.

2. In deze afdeling wordt onder vellen mede verstaan: rooien, met inbegrip van verplanten, alsmede het verrichten van handelingen die de dood of ernstige beschadiging of ontsiering van houtopstand ten gevolge kunnen hebben.

Artikel 4:11 Omgevingsvergunning voor het vellen van houtopstanden

1. Het is verboden zonder vergunning van het bevoegde gezag te vellen of te doen vellen:
   a. door het college als beschermingswaardig aangewezen houtopstanden.
   b. gemeentelijke bomen met een dwarsdoorsnede van de stam vanaf 20 cm op 1,3 meter boven het maaiveld.
2. De vergunning kan worden geweigerd op grond van:
   a. de natuurwaarde van de houtopstand;
   b. de landschappelijke waarde van de houtopstand;
   c. de waarde van de houtopstand voor stads- en dorpsschoon;
   d. de beeldbepalende waarde van de houtopstand;
   e. de cultuurhistorische waarde van de houtopstand;
   f. de waarde voor de leefbaarheid van de houtopstand.
3. Het bevoegde gezag kan een herplantplicht opleggen onder nader te stellen voorschriften.

Artikel 4:12 Vergunning van rechtswege

(vervallen)

Artikel 4:12a Bijzondere vergunningvoorschriften

1. De vergunning vervalt 1 jaar nadat de vergunning definitief is geworden.
2. Een vergunning wordt verleend onder de standaardvoorwaarde van feitelijk niet-gebruik tot het moment van definitief worden van de vergunning, oftewel tot het moment dat:
   a. de bezwaar- of beroepstermijn voor derden is verstreken zonder dat bezwaar of beroep is ingediend;
   b. beslist is op een verzoek om een voorlopige voorziening;
   c. beslist is op het beroep van derden en geen verzoek tot voorlopige voorziening is gedaan.

AFDELING 4. MAATREGELEN TEGEN ONTSIERING EN STANKOVERLAST

Artikel 4:13 Opslag voertuigen, vaartuigen, mest, afvalstoffen enz.

1. Het is verboden op een door het college aangewezen plaats buiten een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer, in de openlucht en buiten de weg gelegen in het belang van het uiterlijk aanzien van de

gemeente, ter voorkoming of opheffing van overlast dan wel voorkoming van schade aan de openbare gezondheid, de volgende voorwerpen of stoffen op te slaan, te plaatsen of aanwezig te hebben:

a. onbruikbare of aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken voer- of vaartuigen of onderdelen daarvan;
b. bromfietsen en motorvoertuigen of onderdelen daarvan;
c. kampeermiddelen als bedoeld in artikel 4:17 of onderdelen daarvan, indien het plaatsen of aanwezig hebben daarvan geschiedt voor verkoop of verhuur of anderszins voor een commercieel doel;
d. mestopslag, gierkelder of andere verzamelplaatsen van vuil, een verzameling ingekuild gras, loof of pulp of ingekuilde landbouwproducten, afbraakmaterialen en oude metalen.

2. Het is verboden op een door het college aangewezen plaats een bepaald voorwerp of bepaalde stof: op te slaan, te plaatsen of aanwezig te hebben.
3. Het college kan bij de aanwijzing als bedoeld in het eerste en tweede lid nadere regels stellen.
4. Het in dit artikel bepaalde geldt niet voorzover in het daarin geregelde onderwerp wordt voorzien door de Wet ruimtelijke ordening of de Provinciale Verordening.

Artikel 4:14 Stankoverlast door gebruik van meststoffen

(Vervallen)

Artikel 4:15 Verbod hinderlijke of gevaarlijke reclame

Het is verboden op of aan een onroerende zaak handelsreclame te maken of te voeren door middel van een opschrift, aankondiging of afbeelding waardoor het verkeer in gevaar wordt gebracht of ernstige hinder ontstaat voor de omgeving.

Artikel 4:16 Vergunningsplicht lichtreclame

(Vervallen)

AFDELING 5. KAMPEREN BUITEN KAMPEERTERREINEN

Artikel 4:17 Begripsbepaling

In deze afdeling wordt onder kampeermiddel verstaan: Een onderkomen of voertuig waarvoor geen bouwvergunning in de zin van artikel 40 van de Woningwet is vereist, dat bestemd of opgericht is dan wel gebruikt wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

Artikel 4:18 Recreatief nachtverblijf buiten kampeerterreinen

1. Het is verboden ten behoeve van recreatief nachtverblijf kampeermiddelen te plaatsen of geplaatst te houden buiten een kampeerterrein dat als zodanig in het bestemmingsplan is bestemd of mede bestemd.
2. Het verbod geldt niet voor het plaatsen van kampeermiddelen voor eigen gebruik door de rechthebbende op een terrein.
3. Het college kan ontheffing verlenen van het verbod als bedoeld in het eerste lid.
4. Onverminderd het bepaalde in artikel 1:8. kan de ontheffing worden geweigerd in het belang van:
    a. de bescherming van natuur en landschap;
    b. de bescherming van een stadsgezicht.

Artikel 4:19 Aanwijzing kampeerplaatsen

1. Het college kan plaatsen aanwijzen waarop het verbod van artikel 4:18, eerste lid niet geldt.
2. Het college kan daarbij nadere regels stellen in het belang van de gronden, genoemd in artikel 4:18, vierde lid.

HOOFDSTUK 5. ANDERE ONDERWERPEN BETREFFENDE DE HUISHOUDING DER GEMEENTE

AFDELING 1. PARKEEREXCESSEN

Artikel 5:1 Begripsbepalingen

In deze afdeling wordt verstaan onder:

a. voertuigen: voertuigen als bedoeld in artikel 1, onder al, van het Reglement verkeersregels en verkeerstekens (RVV 1990) met uitzondering van kleine wagens zoals: kruiwagens, kinderwagens en rolstoelen;

b. parkeren: parkeren als bedoeld in artikel 1, onder ac, van het Reglement verkeersregels en verkeerstekens (RVV 1990).

Artikel 5:2 Parkeren van voertuigen van autobedrijf e.d.

1. Onder verhuren als bedoeld in dit artikel wordt mede verstaan:
    a. het gebruiken van een voertuig voor het geven van lessen;
    b. het gebruiken van een voertuig voor het vervoeren van personen tegen betaling.
2. Tot de voertuigen als bedoeld in dit artikel worden niet gerekend:

a. voertuigen waaraan herstel- of onderhoudswerkzaamheden worden verricht die in totaal niet meer dan een uur vergen, en dit gedurende de tijd die nodig is en gebruikt wordt voor deze werkzaamheden;

b. voertuigen voor persoonlijk gebruik van de in het derde lid bedoelde persoon.

3. Het is degene die er zijn bedrijf, nevenbedrijf dan wel een gewoonte van maakt voertuigen te stallen, te herstellen, te slopen, te verhuren of te verhandelen, verboden:
    a. drie of meer voertuigen die hem toebehoren of zijn toevertrouwd, op de weg te parkeren binnen een cirkel met een straal van 25 meter met als middelpunt een van deze voertuigen;
    b. de weg als werkplaats voor voertuigen te gebruiken.
4. Het college kan ontheffing van het verbod verlenen.

Artikel 5:3 Te koop aanbieden van voertuigen

1. Het is verboden op een door het college aangewezen weg een voertuig te parkeren met het kennelijke doel het te koop aan te bieden of te verhandelen.
2. Het college kan ontheffing van het verbod verlenen.

Artikel 5:4 Defecte voertuigen

Het is verboden een voertuig waarmee als gevolg van andere dan eenvoudig te verhelpen gebreken niet kan of mag worden gereden, langer dan op drie achtereenvolgende dagen op de weg te parkeren.

Artikel 5:5 Voertuigwrakken

1. Het is verboden een voertuig dat rijtechnisch in onvoldoende staat van onderhoud en tevens in een kennelijk verwaarloosde toestand verkeert op de weg te parkeren.
2. Het verbod geldt niet voorzover in het daarin geregelde onderwerp wordt voorzien door de Wet milieubeheer.

Artikel 5:6 Kampeermiddelen e.a.

1. Het is verboden een voertuig dat voor recreatie of anderszins voor andere dan verkeersdoeleinden wordt gebruikt:
    a. langer dan op drie achtereenvolgende dagen te plaatsen of te hebben op een door het college aangewezen weg, waar dit naar zijn oordeel buitensporig is met het oog op de verdeling van beschikbare parkeerruimte of schadelijk is voor het uiterlijk aanzien van de gemeente;
    b. op een door het college aangewezen plaats te parkeren, waar dit naar zijn oordeel schadelijk is voor het uiterlijk aanzien van de gemeente.
2. Het college kan ontheffing verlenen van het in het eerste lid, aanhef en onder a, gestelde verbod.
3. Het in het eerste lid gestelde verbod geldt niet voorzover in het daarin geregelde onderwerp wordt voorzien door het Provinciaal wegenreglement.

Artikel 5:7 Parkeren van reclamevoertuigen

1. Het is verboden een voertuig dat is voorzien van een aanduiding van handelsreclame, op de weg te parkeren met het kennelijk doel om daarmee handelsreclame te maken.
2. Het college kan van het verbod ontheffing verlenen.

Artikel 5:8 Parkeren van grote voertuigen

1. Het is verboden een voertuig dat, met inbegrip van de lading, een lengte heeft van meer dan 6 meter of een hoogte van meer dan 2,4 meter te parkeren op een door het college aangewezen plaats, waar dit naar zijn oordeel schadelijk is voor het uiterlijk aanzien van de gemeente.
2. Het is verboden een voertuig dat, met inbegrip van de lading, een lengte heeft van meer dan 6 meter te parkeren op een door het college aangewezen weg, waar dit parkeren naar zijn oordeel buitensporig is met het oog op de verdeling van beschikbare parkeerruimte.
3. Het in het eerste en tweede lid gestelde verbod geldt niet ten behoeve van het laden en lossen:
    a. gedurende de tijd die nodig is en gebruikt wordt voor het uitvoeren van werkzaamheden waarvoor de aanwezigheid van het voertuig ter plaatse nodig is;

4. Het college kan, anders dan voor laden en lossen, van de in het eerste en tweede lid gestelde verboden ontheffing verlenen.
5. Het college kan gebieden aanwijzen waar alleen geparkeerd mag worden door vrachtwagens.

Artikel 5:9 Parkeren van uitzichtbelemmerende voertuigen

1. Het is verboden een voertuig dat, met inbegrip van lading, een lengte heeft van meer dan 6 meter of een hoogte van meer dan 2,4 meter, op de weg te parkeren bij een voor bewoning of ander dagelijks gebruik bestemd gebouw op zodanige wijze dat daardoor het uitzicht van bewoners of gebruikers vanuit dat gebouw op hinderlijke wijze wordt belemmerd of hun anderszins hinder of overlast wordt aangedaan.
2. Het verbod geldt niet gedurende de tijd die nodig is voor en gebruikt wordt voor het uitvoeren van werkzaamheden waarvoor de aanwezigheid van het voertuig ter plaatse noodzakelijk is.

Artikel 5:10 Parkeren van voertuigen met stankverspreidende stoffen

(Vervallen)

Artikel 5:11 Aantasting groenvoorzieningen door voertuigen

1. Het is verboden met een voertuig te rijden door of deze te doen of te laten staan in een park of plantsoen of een van gemeentewege aangelegde beplanting of groenstrook.
2. Dit verbod is niet van toepassing:
    a. op de weg;
    b. op voertuigen die worden gebruikt voor werkzaamheden door of vanwege de overheid;
    c. op voertuigen, waarmee standplaats wordt of is ingenomen op terreinen die voor dit doel zijn bestemd.
3. Het college kan van het verbod ontheffing verlenen.

Artikel 5:12 Overlast van fiets of bromfiets

1. Het college kan op de weg gelegen plaatsen aanwijzen waar het in het belang van het uiterlijk aanzien van de gemeente, ter voorkoming of opheffing van overlast, of ter voorkoming van schade aan de openbare gezondheid, verboden is fietsen of bromfietsen onbeheerd buiten de daarvoor bestemde ruimten of plaatsen te laten staan.
2. Het college kan openbare (brom)fietsstallingsgebieden aanwijzen waar het, in het belang van het beheer van de openbare ruimte, verboden is een fiets of bromfiets langer dan een door het college te bepalen periode onafgebroken te stallen.

AFDELING 2. COLLECTEREN

Artikel 5:13 Inzameling van geld of goederen

1. Het is verboden zonder vergunning van het college een openbare inzameling van geld of goederen te houden of daartoe een intekenlijst aan te bieden.
2. Onder een inzameling van geld of goederen wordt mede verstaan: het bij het aanbieden van goederen, waartoe ook worden gerekend geschreven of gedrukte stukken, dan wel bij het aanbieden van diensten aanvaarden van geld of goederen, indien daarbij te kennen wordt gegeven of de indruk wordt gewekt dat de opbrengst geheel of ten dele voor een liefdadig of ideëel doel is bestemd.
3. Het verbod geldt niet voor een inzameling die in besloten kring gehouden wordt.

AFDELING 3. VENTEN

Artikel 5:14 Begripsbepaling

1. In deze afdeling wordt onder venten verstaan: het in de uitoefening van de ambulante handel te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen dan wel diensten aan te bieden op een openbare en in de open lucht gelegen plaats of aan huis;
2. Onder venten wordt niet verstaan:
    a. het aan huis afleveren van goederen door of vanwege degene die dit doet ter exploitatie van zijn winkel als bedoeld in artikel 1 van de Winkeltijdenwet;
    b. het te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen dan wel het aanbieden van diensten op jaarmarkten en markten als bedoeld in artikel 160, eerste lid, onder h, van de Gemeentewet of op snuffelmarkten als bedoeld in artikel 5:22;
    c. het te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen dan wel het aanbieden van diensten op een standplaats als bedoeld in artikel 5:17.

Artikel 5:15 Ventverbod

1. Het is verboden te venten indien daardoor de openbare orde, de openbare veiligheid, de volksgezondheid of het milieu in gevaar komt.
2. Het is verboden te venten op zondagen en maandag t/m zaterdag tussen 20.00 uur en 08.00 uur.
3. Het verbod als bedoeld in het eerste lid geldt niet voor zover in het daarin geregelde onderwerp wordt voorzien door artikel 5 van de Wegenverkeerswet.

Artikel 5:16 Venten met gedrukte stukken

1. Het verbod als bedoeld in artikel 5:15, eerste lid geldt niet voor venten met gedrukte of geschreven stukken waarin gedachten en gevoelens worden geopenbaard als bedoeld in artikel 7, eerste lid, van de Grondwet.
2. Het college kan de vrijheid van meningsuiting als bedoeld in het eerste lid beperken door een verbod in te stellen:
    a. op door het college aangewezen openbare plaatsen, of
    b. voor bepaalde dagen en uren.
3. Het college kan ontheffing verlenen van het verbod als bedoeld in het tweede lid.

AFDELING 4. STANDPLAATSEN

Artikel 5:17 Begripsbepaling

1. In deze afdeling wordt verstaan onder standplaats: het vanaf een vaste plaats op een openbare en in de openlucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen dan wel diensten aan te bieden, gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel.
2. Onder standplaats wordt niet verstaan:
    a. een vaste plaats op een jaarmarkt of markt als bedoeld in artikel 160, eerste lid, aanhef en onder h, van de Gemeentewet;
    b. een vaste plaats op een evenement als bedoeld in artikel 2:24.

Artikel 5:18 Standplaatsvergunning en weigeringsgronden

1. Het is verboden zonder vergunning van het college een standplaats in te nemen of te hebben.
2. Het college weigert de vergunning wegens strijd met een geldend bestemmingsplan.
3. Onverminderd het bepaalde in artikel 1:8 kan de vergunning worden geweigerd:
    a. indien de standplaats hetzij op zichzelf hetzij in verband met de omgeving niet voldoet aan eisen van redelijke welstand;
    b. indien als gevolg van bijzondere omstandigheden in de gemeente of in een deel van de gemeente redelijkerwijs te verwachten is dat door het verlenen van de vergunning voor een standplaats voor het verkopen van goederen een redelijk verzorgingsniveau voor de consument ter plaatse in gevaar komt.

Artikel 5:19 Toestemming rechthebbende

Het is de rechthebbende op een perceel verboden toe te staan dat daarop zonder vergunning van het college standplaats wordt of is ingenomen.

Artikel 5:20 Afbakeningsbepalingen

1. Het verbod van artikel 5:18, eerste lid geldt niet voor zover in het daarin geregelde onderwerp wordt voorzien door de Wet beheer rijkswaterstaatswerken of het Provinciaal wegenreglement.
2. De weigeringsgrond van artikel 5:18, derde lid, onder a, geldt niet voor bouwwerken.

Artikel 5:21 Aanhoudingsplicht

(Vervallen)

AFDELING 5. SNUFFELMARKTEN

Artikel 5:22 Begripsbepaling

1. In deze afdeling wordt verstaan onder snuffelmarkt: een markt in een voor het publiek toegankelijk gebouw waar hoofdzakelijk tweedehands en incourante goederen worden verhandeld of diensten worden aangeboden vanaf een standplaats.
2. Onder een snuffelmarkt wordt niet verstaan:
    a. een markt of jaarmarkt als bedoeld in artikel 160, eerste lid, aanhef en onder h, van de Gemeentewet;
    b. een evenement als bedoeld in artikel 2:24.

Artikel 5:23 Organiseren van een snuffelmarkt

1. Het is verboden zonder vergunning van de burgemeester een snuffelmarkt te organiseren.
2. Het verbod geldt niet voor ruimten die uitsluitend dan wel nagenoeg geheel en voortdurend in gebruik zijn als winkel in de zin van de Winkeltijdenwet.
3. De burgemeester weigert de vergunning wegens strijd met een geldend bestemmingsplan.

AFDELING 6. OPENBAAR WATER

Artikel 5:24 Voorwerpen op, in of boven openbaar water

1. Het is in verband met de veiligheid op het openbaar water verboden zonder vergunning van het college een voorwerp, niet zijnde een vaartuig, op, in of boven openbaar water te plaatsen, aan te brengen of te hebben.

2. Het in het eerste lid bepaalde is niet van toepassing op voorwerpen waarop gedachten of gevoelens worden geopenbaard.
3. Het is verboden op, in of boven openbaar water voorwerpen waarop gedachten of gevoelens worden geopenbaard te plaatsen, aan te brengen of te hebben, indien deze door hun omvang of vormgeving, constructie of plaats van bevestiging gevaar opleveren voor de bruikbaarheid van het openbaar water of voor het doelmatig en veilig gebruik daarvan, dan wel een belemmering vormen voor het doelmatig beheer en onderhoud van het openbaar water.
4. De verboden in het eerste en derde lid gelden niet voorzover in de daarin geregelde onderwerpen wordt voorzien door het Wetboek van Strafrecht, de Scheepvaartverkeerswet, het Binnenvaartpolitiereglement, de Wet beheer rijkswaterstaatswerken, de Provinciale vaarwegenverordening, de Telecommunicatiewet of de daarop gebaseerde Telecommunicatieverordening.

Artikel 5:25 Ligplaats woonschepen en overige vaartuigen

1. Het is verboden met een vaartuig een ligplaats in te nemen of te hebben dan wel een ligplaats voor een vaartuig beschikbaar te stellen op buiten de door het college aangewezen gedeelten van openbaar water.
2. Het is verboden zonder vergunning met een vaartuig een ligplaats in te nemen of te hebben dan wel een ligplaats voor een vaartuig beschikbaar te stellen.
3. Het is verboden met een woonschip te varen, te ankeren, aan te leggen of ligplaats in te nemen door, in of aan een rietkraag, alsmede binnen een strook van twee meter vanaf de rietkraag.
4. Onder rietkraag wordt verstaan: een van een water of oever deel uitmakende oppervlakte van tenminste 1 m2, welke is begroeid met riet, biezen, lisdodden en/of andere helofyten.
5. Het college kan aan het innemen, hebben of beschikbaar stellen van een ligplaats met dan wel voor een vaartuig op niet krachtens het eerste lid aangewezen gedeelten van openbaar water:
a. nadere regels stellen in het belang van de openbare orde, volksgezondheid, veiligheid, milieuhygiëne en het aanzien van de gemeente;
b. beperkingen stellen naar soort en aantal vaartuigen.
6. Het verbod in het eerste, tweede en derde lid geldt niet voorzover in het daarin geregelde onderwerp wordt voorzien door de Wet milieubeheer, het Binnenvaartpolitiereglement, de Wet beheer rijkswaterstaatswerken, de Provinciale vaarwegenverordening, de gemeentelijke Woonschepenverordening.

Artikel 5:26 Aanwijzingen ligplaats

1. Onverminderd het krachtens het vijfde lid van artikel 5:25 bepaalde kan het college aan de rechthebbende op een vaartuig aanwijzingen geven met betrekking tot het innemen, veranderen of gebruik van een ligplaats in het belang van de openbare orde, volksgezondheid,

veiligheid, de milieuhygiëne en het aanzien van de gemeente.
2. De rechthebbende op een vaartuig is verplicht alle door of vanwege het college gegeven aanwijzingen met betrekking tot het innemen, veranderen of gebruik van een ligplaats op te volgen.
3. Het in het eerste en tweede lid bepaalde geldt niet voorzover in de daarin geregelde onderwerpen wordt voorzien door het Binnenvaartpolitiereglement, de Wet beheer rijkswaterstaatswerken, de Provinciale vaarwegenverordening, de gemeentelijke Woonschepenverordening.

Artikel 5:27 Verbod innemen ligplaats

Het is verboden een ligplaats in te nemen, te hebben of beschikbaar te stellen in strijd met het krachtens artikel 5:26, tweede lid bepaalde. Het verbod geldt niet voorzover in het daarin geregelde onderwerp wordt voorzien door de gemeentelijke Woonschepenverordening.

Artikel 5:28 Beschadigen van waterstaatswerken

1. Het is verboden schade toe te brengen aan of veranderingen aan te brengen in de toestand van bij de gemeente in beheer zijnde openbare wateren, havens, dijken, wallen, kaden, trekpaden, beschoeiingen, oeverbegroeiing, bruggen, zetten, duikers, pompen, waterleidingen, gordingen, aanlegpalen, stootpalen, bakens of sluizen.
2. Het verbod geldt niet voorzover in het daarin geregelde onderwerp wordt voorzien door het Wetboek van Strafrecht, het Binnenvaartpolitiereglement, de Wet beheer rijkswaterstaatswerken of de Provinciale vaarwegenverordening.

Artikel 5:29 Reddingsmiddelen

Het is verboden een voor het redden van drenkelingen bestemd en daartoe bij het water aangebracht voorwerp te gebruiken voor een ander doel dan wel voor dadelijk gebruik ongeschikt te maken.

Artikel 5:30 Veiligheid op het water

1. Het is aan een ieder die zich als bader of zwemmer in het openbaar water ophoudt, verboden zich zodanig te gedragen dat het scheepvaartverkeer daarvan hinder of gevaar kan ondervinden.
2. Het verbod geldt niet voorzover in het daarin geregelde onderwerp wordt voorzien door het Binnenvaartpolitiereglement, de Wet beheer rijkswaterstaatswerken of de Provinciale vaarwegenverordening.

Artikel 5:31 Overlast aan vaartuigen

1. Het is verboden zonder redelijk doel zich vast te houden aan een vaartuig in openbaar water, daarop te klimmen of zich daarop of daarin te begeven of te bevinden.

2. Het is aan degene die daartoe niet bevoegd is verboden een vaartuig, liggend in of aan een openbaar water, los te maken.

AFDELING 7. CROSSTERREINEN EN GEMOTORISEERD EN RUITERVERKEER IN NATUURGEBIEDEN

Artikel 5:32 Crossterreinen

1. Het is verboden op enig terrein, geen weg zijnde, met een motorvoertuig als bedoeld in artikel 1, onderdeel z, en een bromfiets als bedoeld in artikel 1, onderdeel i van het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990 een wedstrijd dan wel, ter voorbereiding van een wedstrijd, een trainings- of proefrit te houden of te doen houden dan wel daaraan deel te nemen, dan wel een motorvoertuig of een bromfiets met het kennelijke doel daartoe aanwezig te hebben.
2. Het college kan terreinen aanwijzen waarvoor het verbod niet van toepassing is. Het kan daarbij regels stellen voor het gebruik van deze terreinen:
    a. in het belang van het voorkomen of beperken van overlast;
    b. in het belang van de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving en ter bescherming van andere milieuwaarden;
    c. in het belang van de veiligheid van de deelnemers van de in het eerste lid bedoelde wedstrijden en ritten of van het publiek.
3. Voor de toepassing van het eerste lid wordt dat onder weg verstaan wat artikel 1 van de Wegenverkeerswet 1994 daaronder verstaat.
4. Het verbod in het eerste lid geldt niet voorzover in het daarin geregelde onderwerp wordt voorzien door de Wet milieubeheer of het Besluit geluidproductie sportmotoren.

Artikel 5:33 Beperking verkeer in natuurgebieden

1. Het is verboden binnen voor publiek toegankelijke natuurgebieden, parken, plantsoenen of voor recreatief gebruik beschikbare terreinen te rijden of zich te bevinden met een motorvoertuig als bedoeld in artikel 1, onder z, Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990, een bromfiets als bedoeld in artikel 1, onder i, Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990 of met een fiets of een paard.
2. Het college kan terreinen aanwijzen waarvoor het in het eerste lid gestelde verbod niet van toepassing is. Het kan daarbij regels stellen ten aanzien van het gebruik van deze terreinen:
    a. in het belang van het voorkomen van overlast;
    b. in het belang van de bescherming van natuur- of milieuwaarden;
    c. in het belang van de veiligheid van het publiek.
3. Het verbod in het eerste lid geldt niet voor bestuurders van motorvoertuigen en bromfietsen en voor fietsers of berijders van paarden:
    a. ten dienste van politie, brandweer en geneeskundige hulpverlening en van andere krachtens artikel 29, eerste lid,

Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990 door de minister van Verkeer en Waterstaat aangewezen hulpverleningsdiensten;
b. die worden gebruikt in verband met beheer, onderhoud of exploitatie van de terreinen als in het eerste lid bedoeld;
c. die worden gebruikt in verband met werken die krachtens wettelijk voorschrift moeten worden uitgevoerd;
d. van de zakelijk gerechtigden, huurders en pachters van percelen die gelegen zijn binnen de terreinen als in het eerste lid bedoeld;
e. voor het verkeer ten behoeve van bezoek en van de verzorging van de onder d bedoelde personen.

4. Het in het eerste lid gestelde verbod geldt voorts niet:
a. op wegen als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994;
b. binnen de bij of krachtens de Provinciale verordening 'Stiltegebieden' aangewezen stiltegebieden, ten aanzien van motorrijtuigen die bij of krachtens die verordening zijn aangewezen als 'toestel'.

5. Het college kan ontheffing verlenen van het in het eerste lid gestelde verbod.

AFDELING 8. VERBOD VUUR TE STOKEN

Artikel 5:34 Verbod afvalstoffen te verbranden buiten inrichtingen of anderszins vuur te stoken

1. Het is verboden in de openlucht afvalstoffen te verbranden buiten inrichtingen in de zin van de Wet milieubeheer of anderszins vuur aan te leggen, te stoken of te hebben.
2. Het verbod geldt niet voorzover het betreft:
a. verlichting door middel van kaarsen, fakkels en dergelijke;
b. sfeervuren zoals terrashaarden en vuurkorven, indien geen afvalstoffen worden verbrand;
c. vuur voor koken, bakken en braden, voorzover dat geen gevaar, overlast of hinder voor de omgeving oplevert.
3. Het college kan van dit verbod ontheffing verlenen.
4. Onverminderd het bepaalde in artikel 1:8 kan de ontheffing worden geweigerd ter bescherming van de flora en fauna.
5. Het verbod geldt niet voorzover in het geregelde onderwerp wordt voorzien door artikel 429, aanhef en onder 1 of 3, van het Wetboek van Strafrecht of de Provinciale milieuverordening.

AFDELING 9. VERSTROOIING VAN AS

Artikel 5:35 Begripsbepaling

In deze afdeling wordt verstaan onder incidentele asverstrooiing: het verstrooien van as als bedoeld in de Wet op de lijkbezorging op een door de

overledene of nabestaande(n) gewenste plek buiten een permanent daartoe bestemd terrein.

Artikel 5:36 Verboden plaatsen

1. Incidentele asverstrooiing is verboden op andere plaatsen dan:
    a. Park Rusthof;
    b. Terweegen Park;
    c. Het stiltegebied op Koudenhoorn;
    d. Park Overbos te Voorhout;
    e. De Kagerplassen.
2. Het college kan een besluit nemen waarin de plaatsen genoemd in het eerste lid voor een bepaalde termijn worden onttrokken aan de mogelijkheid voor asverstrooiing.
3. Het college kan op verzoek van de nabestaande die zorgdraagt voor de asbus op grond van bijzondere omstandigheden ontheffing verlenen van het verbod voor het verstrooiien op andere plaatsen dan op de plaatsen genoemd in het eerste lid.

Artikel 5:37 Hinder of overlast

Incidentele asverstrooiing is verboden indien daardoor hinder of overlast wordt veroorzaakt voor derden.

HOOFDSTUK 6. STRAF-, OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

Artikel 6:1 Strafbepaling

1. Overtreding van het bij of krachtens de volgende artikelen bepaalde en de op grond van artikel 1:4 daarbij gegeven voorschriften en beperkingen wordt gestraft met hechtenis van ten hoogste drie maanden of geldboete van de tweede categorie: artikel
2:10 (m.u.v. het vierde lid)
2:12
2:18 en 2:19
2:23
2:25 t/m 2:26
2:29
2:31
2:33
2:39
2:41 en 2:42
2:47 t/m 2:49
2:51 en 2:52
2:58
2:64
2:73 t/m 2:74 b
2:78
3:4
3:6

3:8 en 3:9
3:11
4:8
4:13
4:15
5:2
5:4 t/m 5:13
5:15 en 5:16
5:18 en 5:19
5:23 t/m 5:30
5:32 en 5:33
2. Overtreding van het bij of krachtens de volgende artikelen bepaalde en de op grond van artikel 1:4 daarbij gegeven voorschriften en beperkingen wordt gestraft met een geldboete van de eerste categorie: artikel
2:1
2:6
2:16
2:22
2:43 t/m 2:45
2:50
2:57
2:59 en 2:60
2:65
4:6
4:18
5:3
5:31
5:34
5:36 en 5:37

Artikel 6:2 Toezichthouders

1. Met het toezicht op de naleving van het bepaalde bij of krachtens deze verordening zijn belast: de Buitengewone Opsporingsambtenaren (BOA), politie, de havenmeester en de marktmeester.
2. Voorts zijn met het toezicht op de naleving van het bepaalde bij of krachtens deze verordening belast de bij besluit van het college dan wel de burgemeester aan te wijzen personen.

Artikel 6:3 Binnentreden woningen

Zij die belast zijn met het toezicht op de naleving of de opsporing van een overtreding van de bij of krachtens deze verordening gegeven voorschriften welke strekken tot handhaving van de openbare orde of veiligheid of bescherming van het leven of de gezondheid van personen, zijn bevoegd tot het binnentreden in een woning zonder toestemming van de bewoner.

Artikel 6:4 Inwerkingtreding nieuwe en intrekking oude verordening

1. De Algemene plaatselijke verordening voor de gemeente Teylingen 2012 wordt gewijzigd.
2. Deze verordening treedt in werking op de achtste dag na die waarop zij is bekendgemaakt.

Artikel 6:5 Overgangsbepaling

Besluiten, genomen krachtens de verordening bedoeld in artikel 6:4, eerste lid, die golden op het moment van de inwerkingtreding van deze verordening en waarvoor deze verordening overeenkomstige besluiten kent, gelden als besluiten genomen krachtens deze verordening.

Artikel 6:6 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als: Algemene plaatselijke verordening Teylingen.

Aldus vastgesteld in de vergadering van … [datum]

de raad van …

de griffier

de burgemeester

Overzicht wijzigingen Algemene Plaatselijke Verordening Teylingen

Wijziging 1:
Indieningstermijn evenementenaanvraag, minimaal 12 weken voor evenement.

Uitwerking:
Invoegen Apv artikel 2:25 lid 5:

In afwijking van artikel 1:3 geldt voor het indienen van een aanvraag voor een evenementenvergunning het volgende. Indien een aanvraag voor een vergunning of ontheffing wordt ingediend minder dan twaalf weken vóór het tijdstip waarop de aanvrager de vergunning nodig heeft, kan de burgemeester besluiten de aanvraag niet te behandelen.

Invoegen Toelichting bij artikel 2:25 lid 5:

In ons regionaal evenementenbeleid staat dat een vergunning 12 weken van te voren moet worden aangevraagd, daar waar overige " Apv-vergunningen" 6 weken van te voren moeten worden aangevraagd. Dit is confrom het regionale beleid. Om een zorgvuldige beoordeling van een aanvraag van een evenementenvergunning mogelijk te maken en waar gewenst externe adviseurs de mogelijkheid te geven zorgvuldig advies te geven, zonder dat de organisatie van het evenement "in de knel" komt, wordt een langere termijn gegeven.

Er is sprake van een "kan-bepaling". Wanneer een aanvraag te laat wordt ingediend, mag deze nog wel behandeld worden. De afweging zal steeds zijn of de voorbereidingstijd voor betreffende aanvraag voldoende lang is om op verantwoorde wijze vergunning te kunnen verlenen. Wanneer de aanvrager te laat een vergunning aanvraagt, loopt hij door de aanpassing van dit artikel het risico dat de aanvraag niet behandeld wordt.

Wijziging 2: Aanpassen openingstijden terrassen bij mooi weer: temperatuur hoger dan 25°C dan sluiting 24.00 uur (uur later).

Uitwerking:

Wijzigen Apv artikel 2:29, tweede lid door volgende zin toe te voegen:

Wanneer de temperatuur op een dag hoger is dan 25°C, blijkende uit de desbetreffende aanduiding op de gemeentelijke website, is voor terrassen het bepaalde in lid 1 van toepassing tussen 24.00 en 09.00 uur.

Invoegen Toelichting bij artikel 2:29 lid 2:

In 2012 is een proef uitgevoerd met verruimde openingstijden van terrassen bij mooi weer. Zodra de temperatuur in Teylingen boven de 27°C kwam,

mochten de terrassen een uur langer open blijven.

Deze proef is geëvalueerd met een klankbordgroep bestaande uit omwonenden. Gebleken is dat omwonenden geen overlast hadden ondervonden van de verruimde openingstijden. Vanwege positieve ervaringen heeft men ingestemd met het verlagen van de temperatuur naar 25°C, zodat de terrassen iets vaker langer open mogen.

Bij een temperatuur van 25°C of hoger spreken we van terrasweer. De terrassen mogen dan een uur langer (tot 24.00 uur) open blijven. Op onze website is een link gemaakt naar een website waarop de temperatuur wordt aangegeven. Ondernemers krijgen de vrijheid, verantwoordelijkheid en het vertrouwen om zelf via deze website te controleren wanneer het terrasweer is.

Wijziging 3: In Apv regelen dat maximaal 1 prostitutiebedrijf en 1 escortbedrijf mogelijk zijn, dit met het oog op de wijziging van bestemmingsplannen.

Uitwerking:
Wijzigen Apv artikel 3:4 lid 2 door deze te laten vervallen.
Wijzigen Apv artikel 3:4 lid 3 in:

Een vergunning zoals bedoeld in het eerste lid kan slechts worden verleend tot een maximum van 1 vergunning voor een seksinrichting en 1 vergunning voor een escortbedrijf.

Invoegen Toelichting bij artikel 3:4 lid 2:

Ten tijde van het vaststellen van deze APV waren in de verschillende bestemmingsplannen nog geen beperkingen opgenomen voor het vestigen van seksinrichtingen en/of escortbedrijven. De raad heeft gekozen voor:
- een concentratiebeleid (aangewezen gebieden), en
- een maximumbeleid (slechts één vergunning),

daarom is bij het opstellen van artikel 3:4 afgeweken van de modelverordening.

Bestemmingsplannen
In 2012 is het bestemmingsplan Bedrijventerreinen vastgesteld. Het bestemmingplan Buitengebied Teylingen is in voorbereiding en zal in 2014 worden vastgesteld. In deze bestemmingplannen is/wordt opgenomen dat “burgemeester en wethouders onder voorwaarden met een omgevingsvergunning kunnen afwijken van het artikel in het bestemmingsplan (waarin dit niet is toegestaan), voor maximaal één prostitutiebedrijf en één escortbedrijf.”

In alle andere bestemmingsplannen is prostitutie niet toegestaan.

Omdat via de bestemmingsplannen is geregeld dat prostitutiebedrijven alleen op bedrijventerreinen en in het buitengebied kunnen worden gevestigd

(concentratiebeleid) en dat er slechts twee vergunningen (één voor een seksinrichting en één voor een escortbedrijf) kunnen worden verleend (maximumbeleid), is het niet langer nodig om een aanwijzingsbesluit op te stellen.

Wijziging 4: Regeling in artikel 4:1 zo aanpassen dat verouderde term BARIM niet meer wordt gebruikt.

Wijzigen Apv Artikel 4:1 onder a in:

a. Besluit: het Activiteitenbesluit milieubeheer;

Wijzigen Apv Artikel 4:2 lid 2 in:
De voorwaarden met betrekking tot de verlichting ten behoeve van sportbeoefening in de buitenlucht als bedoeld in artikel 3.148, van het Besluit gelden niet voor door het college per kalenderjaar aan te wijzen collectieve festiviteiten gedurende de daarbij aan te wijzen dagen of dagdelen.

Wijzigen Apv Artikel 4:3 lid 2 in:
Het is een inrichting toegestaan om tijdens maximaal 4 incidentele festiviteiten per kalenderjaar de verlichting langer aan te houden ten behoeve van sportactiviteiten waarbij artikel 3.148 van het Besluit niet van toepassing is, mits de houder van de inrichting ten minste tien werkdagen voor de aanvang van de festiviteit het college daarvan in kennis heeft gesteld.

Invoegen Toelichting bij artikel 4:1:
Vanwege een wijziging van landelijke wetgeving moet een aantal artikelen in de Apv worden gewijzigd. Artikel 4.113 BARIM' is namelijk geworden 'artikel 3.148 Activiteitenbesluit milieubeheer.
Om deze reden zijn de terminologie en de verwijzing naar de betreffende artikelen in de landelijke in artikel 4:1 a, artikel 4:1 b 4:2 en artikel 4:3 gewijzigd.

Wijziging 5: Apv wijzigen i.v.m. intrekking Provinciale verordening tot bescherming van landschap en natuur

Uitwerking:
Wijzigen Apv artikel 5:6 lid 3 in:

Het in het eerste lid gestelde verbod geldt niet voorzover in het daarin geregelde onderwerp wordt voorzien door het Provinciaal wegenreglement.

Wijzigen Apv artikel 5:25 lid 5 in:

Het verbod in het eerste en tweede lid geldt niet voorzover in het daarin geregelde onderwerp wordt voorzien door de Wet milieubeheer, het Binnenvaartpolitiereglement, de Wet beheer rijkswaterstaatswerken, de Provinciale vaarwegenverordening, de gemeentelijke Woonschepenverordening.

Wijzigen Apv 5:26 lid 3 in:
Het in het eerste en tweede lid bepaalde geldt niet voorzover in de daarin geregelde onderwerpen wordt voorzien door het Binnenvaartpolitiereglement, de Wet beheer rijkswaterstaatswerken, de Provinciale vaarwegenverordening, de gemeentelijke Woonschepenverordening.

Wijzigen Toelichting door toe te voegen bij artikel 5:6, derde lid Apv, artikel 5:25, vijfde lid Apv, artikel 5:26, derde lid Apv:

Deze artikelen zijn zo gewijzigd dat niet meer wordt verwezen naar de (ingetrokken) landschapsverordening. Het gaat om een aanpassing van artikel 5:6, derde lid Apv, artikel 5:25, zesde lid Apv en 5:26, derde lid Apv.

Wijziging 6: Naar aanleiding van gewijzigd beleid de regelgeving wijzigen met betrekking tot vaartuigen.

Wijzigen Apv artikel 5:25 in:
1. Het is verboden met een vaartuig een ligplaats in te nemen of te hebben dan wel een ligplaats voor een vaartuig beschikbaar te stellen op buiten de door het college aangewezen gedeelten van openbaar water.
2. Het is verboden zonder vergunning met een vaartuig een ligplaats in te nemen of te hebben dan wel een ligplaats voor een vaartuig beschikbaar te stellen.
3. Het is verboden met een woonschip te varen, te ankeren, aan te leggen of ligplaats in te nemen door, in of aan een rietkraag, alsmede binnen een strook van twee meter vanaf de rietkraag.
4. Onder rietkraag wordt verstaan: een van een water of oever deel uitmakende oppervlakte van tenminste 1 m2, welke is begroeid met riet, biezen, lisdodden en/of andere helofyten.
5. Het college kan aan het innemen, hebben of beschikbaar stellen van een ligplaats met dan wel voor een vaartuig op niet krachtens het eerste lid aangewezen gedeelten van openbaar water:
a. nadere regels stellen in het belang van de openbare orde, volksgezondheid, veiligheid, milieuhygiëne en het aanzien van de gemeente;
b. beperkingen stellen naar soort en aantal vaartuigen.
6. Het verbod in het eerste en tweede lid geldt niet voorzover in het daarin geregelde onderwerp wordt voorzien door de Wet milieubeheer, het Binnenvaartpolitiereglement, de Wet beheer rijkswaterstaatswerken, de Provinciale vaarwegenverordening, de gemeentelijke Woonschepenverordening.

Wijziging Toelichting door toe te voegen bij artikel 5.25:
Conform het collegebesluit van 24 september 2013 is een vergunningenstelsel voor het innemen van ligplaatsen in de APV opgenomen. De bepaling geldt alleen voor kades die in gemeentelijk eigendom zijn.

Wijzigen APV artikel 5.25 lid 6 in:

Het verbod in het eerste en tweede lid geldt niet voorzover in het daarin geregelde onderwerp wordt voorzien door de Wet milieubeheer, het Binnenvaartpolitiereglement, de Wet beheer rijkswaterstaatswerken, de Provinciale vaarwegenverordening, de gemeentelijke Woonschepenverordening.

Wijzigen APV artikel 5:27 in:

Het is verboden een ligplaats in te nemen, te hebben of beschikbaar te stellen in strijd met het krachtens artikel 5:26, tweede lid bepaalde. Het verbod geldt niet voorzover in het daarin geregelde onderwerp wordt voorzien door de gemeentelijke Woonschepenverordening.

Wijzigen APV artikel 5:26 lid 3 in:
Het in het eerste en tweede lid bepaalde geldt niet voorzover in de daarin geregelde onderwerpen wordt voorzien door het Binnenvaartpolitiereglement, de Wet beheer rijkswaterstaatswerken, de Provinciale vaarwegenverordening, de gemeentelijke Woonschepenverordening.

Wijziging Toeilichting door toe te voegen bij artikel 5:25 lid 5, 5:26 lid 3 en 5:27:

In het kader van deregulering is een aparte pleziervaartuigenverordening niet vastgesteld. Daarom wordt deze verwijzing aangepast.

Wijziging 7: Openingstijden openbare inrichtingen en terrassen op Koudenhoorn wijzigen (horeca: 22.00 – 6.00, terassen: 22.00 – 09.00).

Uitwerking:

Wijzigen Apv artikel 2:29 lid 1 door aan het einde van dit lid de volgende zin toe te voegen:

Openbare inrichtingen op het eiland Koudenhoorn zijn iedere nacht gesloten tussen 22.00 en 06.00 uur.

Wijzigen Apv artikel 2:29 lid 2 door aan het einde van dit lid de volgende zin toe te voegen:

Terrassen op het eiland Koudenhoorn zijn iedere nacht gesloten tussen 22.00 en 09.00 uur.

Wijzigen Toelichting door toe te voegen bij artikel 2:29:
In overeenstemming met bewoners en horecaexploitanten is afgesproken dat de sluitingstijden van horeca op het eiland Koudenhoorn worden beperkt. Dit wordt nu geregeld in de APV

Wijziging 8: Aanpassen verwijzing van artikel 5:26, eerste lid naar artikel 5:25, tweede lid in verwijzing naar artikel 5:25, vijfde lid.

Wijzigen Apv artikel 5:26 lid 1 in:
Onverminderd het krachtens het vijfde lid van artikel 5:25 bepaalde kan het college aan de rechthebbende op een vaartuig aanwijzingen geven met betrekking tot het innemen, veranderen of gebruik van een ligplaats in het belang van de openbare orde, volksgezondheid, veiligheid, de milieuhygiëne en het aanzien van de gemeente.

Wijzigen Toelichting door toe te voegen bij artikel 5:26 lid 1:
artikel 5:26 lid 1 verwees ten onrechte naar het tweede lid van artikel 5:25, terwijl dit nu het vijfde lid moet zijn. Dit is aangepast.

memo

Teylingen

Aan:	Commissie BFT
Van:	C. Bogisch
CC:	College B&W
Datum:	2/5/2014
Betreft:	Algemene Plaatselijke Verordening – aanvullende aanpassing

---

Opmerkingen: Aanvullende aanpassing artikel 2:29 APV

Het college heeft op 28 januari 2014 ingestemd met de wijzigingen in de Algemene Plaatselijke Verordening Teylingen (APV) die aan de gemeenteraad ter vaststelling worden voorgelegd. Artikel 2:29 is een van de artikelen die gewijzigd wordt. Het artikel is aangepast aan de sluitingstijden van de horeca op het recreatie-eiland Koudenhoorn. Deze aanpassingen zijn volgens afspraak tussen het college en de bewoners aan de Leede en de Betrokken Teylingers.

Het artikel bevat een ontheffingsmogelijkheid van de burgemeester om af te wijken van de vastgelegde sluitingstijden. Normaliter wordt er bij een ontheffingsverzoek gehandeld conform het beleid rondom sluitingstijden. Echter, in een eerder stadium is met betrokkenen ook afgesproken dat de ontheffingsmogelijkheid niet van toepassing mag zijn op de horeca op Koudenhoorn. Deze toezegging moet nog verwerkt worden. Hieruit volgend moet de wijziging worden toegevoegd in de toelichting op het artikel.

Aan de APV moet de volgende wijziging worden toegevoegd:

Wijzigen APV artikel 2:29 lid 4 door aan het einde van dit lid de volgende zin toe te voegen:

, met uitzondering van openbare inrichtingen of terrassen op het eiland Koudenhoorn.

Toelichting:
In overeenstemming met de afspraken tussen het college en de bewoners aan de Leede en de Betrokken Teylingers zijn de sluitingstijden van horeca op het eiland Koudenhoorn beperkt en blijft deze afspraak altijd gelden door de ontheffingsmogelijkheid voor dit gebied niet te hanteren. Dit wordt nu geregeld in de APV.

gemeente TEYLINGEN

VOORSTEL

OPSCHRIFT

Vergadering van maart 2014

Besluit nummer: 2014_Raad_00023

Onderwerp:
Uittreding gemeenschappelijke regeling Schadeschap Luchthaven Schiphol - Besluitvormend

Beknopte samenvatting:
Het college van de gemeente Teylingen is deelnemer aan de gemeenschappelijke regeling Schadeschap Luchthaven Schiphol. Door afname van de werkzaamheden is in het Algemeen Bestuur van het Schadeschap aan de orde geweest of het gewenst en noodzakelijk is om het Schadeschap in haar huidige vorm voor te zetten. Uw college heeft bij uw besluit van 29 oktober 2013 besloten in te stemmen met het voornemen om het Algemeen Bestuur in te krimpen en voorstellen af te wachten alvorens definitieve besluitvorming te laten plaatsvinden. Op verzoek van het Algemeen Bestuur zijn enige alternatieven voor de toekomst nader uitgewerkt. Dit heeft het Algemeen Bestuur op 20 november 2013 aanleiding gegeven akkoord te gaan met de intentie om het Schadeschap te verkleinen. In de brief van 16 december 2013 (zie bijlage) verzoekt het Schadeschap uw college of u deelt wilt blijven uitmaken van het Schadeschap of wilt uittreden.
Voorgesteld wordt te besluiten uit de gemeenschappelijke regeling Schadeschap Luchthaven Schiphol te treden, na verkregen toestemming van de gemeenteraad, omdat de omvang van de werkzaamheden afnemen, er geen schadeverzoeken uit Teylingen zijn, er ook geen schadevezoeken op basis van deze regeling meer kunnen komen omdat de verjaringstermijn is verstreken, door het uittreden ook sprake is van vermindering van de bestuurlijke drukte en tot slot het uittreden geen financiële consequenties heeft voor de gemeente Teylingen.

Bestemd voor:
- Commissie BFT

DE GEMEENTERAAD

AANHEF

Bijgevoegde bijlage(n):
- Brief Schadeschap Luchthaven Schiphol d.d. 16 december 2013
- Brief 16 oktober 2013 Schadeschap Luchthaven Schiphol. Intentieverzoek voornemen tot verkleinen Schadeschap (informatief)
- Ledenlijst Algemeen Bestuur Schadeschap Luchthaven Schiphol (informatief)
- Collegebesluit 29 oktober 2013 (informatief)
- Tekst gemeenschappelijke regeling Schadeschap Luchthaven Schiphol (informatief)
- Schadeschap Luchthaven Schiphol jaarstukken 2012 (informatief)

- Vragen over Schadeschap Luchthaven Schiphol (informatief)
- Reactie op vragen over Schadeschap Luchthaven Schiphol (informatief)

MOTIVERING

Aanleiding en context:
Uw college is deelnemer aan de gemeenschappeliijke regeling Schadeschap Luchthaven Schiphol (stcrt 1998, 223). De tekst van de regeling is als bijlage toegevoegd evenals een overzicht van de leden van het Algemeen Bestuur. De voormalige gemeenten Warmond en Sassenheim hebben in 1998 besloten toe te treden. De voormalige gemeente Voorhout is destijds niet toegetreden. Het doel van het Schadeschap is een duidelijke, deskundige en doelmatige afhandeling ("één loket") van verzoeken om schadevergoeding (planschade en nadeelcompensatie), die verband houden met kort gezegd de uitbreiding van de luchthaven Schiphol. In het verleden hebben twee bestuursorganenen (ministerie van Infrastructuur en Milieu en de gemeente Haarlemmermeer) besluiten genomen die leiden tot schadeverzoeken die behandeld worden door het Schadeschap. Het Schadeschap heeft een internetadres: www.schadeschap.nl.

Het Schadeschap verzoekt in de brief van 16 december 2013 (zie bijlage) of Teylingen deel wil blijven uitmaken van het Schadeschap of wenst uit te treden als bedoeld in artikel 24 van de genoemde regeling. In een eerder stadium door een brief van 16 oktober 2013 heeft de voorzitter van het Schadeschap de opvatting over het intentie voorstel gepeild onder de deelnemers. Dit heeft geresulteerd in het nu voorliggende verzoek. Uw college heeft op 29 oktober 2013 besloten in afwachting van een definitief voorstel in te kunnen stemmen met het voornemen. Het collegebesluit van 29 oktober 2013 is als bijlage toegevoegd.

De omvang van de werkzaamheden van het schadeschap neemt af en ook de deelname aan de vergaderingen. Het overgrote deel van de ruim 5000 schadeverzoeken is afgehandeld. Per 1 januari 2014 zijn er nog 10 comlexe dossiers waarover besluitvorming moet plaatsvinden. Er zijn nog 552 bezwaren. Er zijn geen Teylingse openstaande dossiers (geen aanvragen noch bezwaren). Verwezen wordt naar de bijlage 1 behorende bij de brief van 16 december 2013.

Op grond van artikel 1 lid 1 jo lid 3 van de Wet gemeenschappelijke regelingen (Wgr) volgt dat de deelnemer bevoegd is een besluit te nemen tot uittreden uit een regeling. Uit artikel1 lid 2 van de Wgr volgt echter dat het college eerst toestemming vanuit de gemeenteraad moet krijgen voordat het een besluit tot uittreden uit de regeling kan nemen. Deze toestemmnig van de gemeenteraad kan slechts worden onthouden wegens met het recht of het algemeen belang.

Merkwaardig genoeg wordt in brief van 19 december 2013 niet gerept over de financiële gevolgen bij het uittreden. Artikel 24 bepaalt dat: *Een deelnemer kan uittreden bij besluit van het betrokken bestuursorgaan, onderscheidenlijk van de Minister. De uittreding vindt niet eerder plaats dan nadat:– het algemeen bestuur de bestuurlijke en financiële gevolgen heeft geregeld en de continuïteit of beëindiging van het Schap is zeker gesteld.*

In de brief van 16 oktober 2013 wordt evenwel gesteld dat indien de gemeente Haarlemmermeer en de minister van I en M deel uit blijven maken van het Schadeschap dan zijn financiele en bestuurlijke aspecten geregeld. Per mail d.d. 7 januari 2014 is nogmaals gevraagd naar de werking van artikel 24. Uit telefonisch contact d.d. 16 januari 2014 met de de secretaris is het bovenstaande bevestigd.

Beoogd resultaat:
Het Schadeschap Luchthaven Schiphol een reactie te geven op haar verzoek van 19 december 2013 en aangeven dat uw college, na verkregen toestemming van de gemeenteraad, besloten heeft uit de gemeenschappelijke regeling Schadeschap Luchthaven Schiphol te treden.

Argumentatie:

1. De werkzaamheden van het Schadeschap zijn in omvang sterk afgenomen en de lage opkomst bij de vergaderingen maken een heroriëntatie op de toekomst van het Schadeschap noodzakelijk.
2. Het is vanwege de verjaringstermijn niet meer mogelijk nieuwe schadeverzoeken in te dienen.
3. Er zijn geen openstaande Teylingse dossiers of bezwaren in de werkvoorraad. Er is dus geen behoefte om zicht te blijven houden op nog af te wikkelen schadeverzoeken uit de gemeente Teylingen.
4. Het uittreden door de gemeente Teylingen kan plaatsvinden zonder financiële gevolgen
5. Een besluit tot uittreding draagt bij aan de vermindering van de bestuurlijke drukte.

Alternatieven:
a) Alternatieven van het Schadeschap:
Het Schadeschap heeft in haar brief van 16 oktober 2013 alternatieven aangegeven. Dat blijken echter geen reële alternatieven te zijn. Kortheidshalve wordt verwezen naar de bijlage behorende bij de brief van 16 oktober 2013.

b) Alternatief om als gemeente "slapend" deelnemer te blijven:
Een andere vraag die zich nog voordoet is wat het gevolg is als na uittreden na verloop van tijd weer "Schipholbesluiten" worden genomen met mogelijk planschade tot gevolg in de omliggende gemeenten w.o Teylingen. Is het tegen die achtergrond niet verstandiger om " slapend" deelnemer te blijven van de gemeenschappelijke regeling? De één-loketfunctie van het Schadeschap, waar de gemeente Teylingen dan nog steeds deel van uitmaakt, blijft overeind. Of is het in de toekomst opnieuw toetreden van een gemeente eenvoudig of gegarandeerd?

Deze vragen zijn voorgelegd aan het Schadeschap en op 14 januari 2014 per mail beantwoord door de secretaris. Het antwoord is als volgt: "*het zou natuurlijk kunnen dat in de toekomst nieuwe besluiten genomen zullen worden over Schiphol die aanleiding zullen geven tot*

schadeverzoeken. Het is niet te voorzien of het bestuursorgaan die deze besluiten neemt de bevoegdheid om te beslissen over de schadeverzoeken overdraagt aan het Schadeschap of dat het bestuursorgaan de verzoeken zelf afhandelt".

Voor alle duidelijkheid voor een inwoner blijft het altijd mogelijk om schadeverzoeken in te dienen mochten er in de toekomst besluiten over luchthaven Schiphol genomen worden waarbij schade kan ontstaan. Als de gemeente Teylingen geen deel uitmaakt van van het Schadeschap zal een verzoek rechtstreeks tot het bestuursorgaan moeten worden gericht die het besluit heeft genomen in plaats van rechtstreeks aan het Schadeschap. Daarbij is het natuurlijk ook nog de vraag of het desbetreffende bestuursorgaan in de toekomst het Schadeschap ook zal aanwijzen om namens het bestuursorgaan schadeverzoeken af te handelen. Een inwoner komt dus niet in een nadelige situatie terecht als wij nu besluiten niet langer deel te nemen aan het Schadeschap. Consequenties voor Teylingen om niet meer in het AB te zitten zijn beperkt. Er zal ook in de toekomst een objectief toetsingskader zijn om schadeclaims te beoordelen, zodat invloed daarop gering is.

Kanttekening:
De regeling is destijds aangegaan voor een periode van 10 jaar tot 2018. Twee jaar voor 2018 zou op grond van artikel 26 het DB een gemotiveerd advies uit te brengen aan het algemeen bestuur betreffende de noodzaak tot eventuele voortzetting van het schap en dienovereenkomstige wijziging van de regeling.

Aanpak / uitvoering:
Na verkregen toestemming van de gemeenteraad het Schadeschap Luchthaven Schiphol informeren over het besluit om uit te treden. Vervolgens plaatsen wij hierover een bericht in het weekblad en op onze website.

Participatie niveau:
Geen rol

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

VOORSTEL

Besluitpunt 1:
Uit de gemeenschappelijke regeling Schadeschap Luchthaven Schiphol te treden onder andere vanwege de vermindering van werkzaamheden en het ontbreken van schadeverzoeken uit Teylingen.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Advies & Ondersteuning — Bestuur, Planning & Control en Juridische Zaken

Financiële consequenties:
Er zijn geen financiële consequenties aangezien de minister op grond van artikel 21 en artikel 22 van de gemeenschappelijke regeling alle kosten voor zijn rekening neemt.

STEMMING

Ontwerpbesluit door de gemeenteraad in vergadering van 13 maart 2014

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, de voorzitter,

R. van Dijk Anne Lize E.C. van der Stoel

Schadeschap • luchthaven Schiphol

Aan de leden van het
Algemeen Bestuur van het
Schadeschap luchthaven
Schiphol

Postbus 716
2130 AS Hoofddorp

Secretariaat
Wilhelminastraat 43A
2011 VK Haarlem

T (023) 55 30 030
F (023) 55 30 039

www.schadeschap.nl

Contactpersoon
Ir. G. Bekebrede
Datum
16 oktober 2013
Ons kenmerk
2013-19269
Betreft
Schadeschap luchthaven Schiphol

Doorkiesnummer
023 5530030
Bijlage(n)

Uw kenmerk

Geachte leden van het Algemeen Bestuur,

Op 20 november 2013 wordt de volgende vergadering gehouden van het Algemeen Bestuur van het Schadeschap luchthaven Schiphol. Eén van de onderwerpen, die geagendeerd wordt voor deze vergadering, is de toekomst van het Schadeschap. Vooruitlopend op de verzending van de bestuurstukken (in november) vraag ik u via deze brief aandacht voor dit onderwerp.

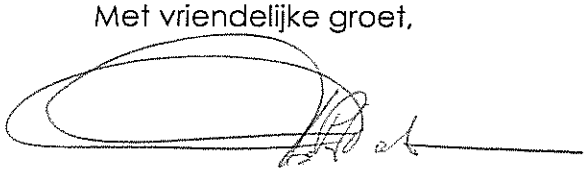
De omvang van de werkzaamheden van het Schadeschap neemt af en in voorgaande bestuursvergaderingen is aan de orde geweest of het gewenst en noodzakelijk is om het Schadeschap in haar huidige vorm voort te zetten. Op verzoek van het bestuur zijn enige alternatieven voor de toekomst nader uitgewerkt. Die alternatieven treft u aan in de bijlage bij deze brief. Het Dagelijks Bestuur van het Schadeschap heeft op 9 oktober haar voorkeur uitgesproken voor een verkleining van het Schadeschap (alternatief 2 in de bijlage bij deze brief).

Het Dagelijks Bestuur zal aan het Algemeen Bestuur voorstellen om akkoord te gaan met de *intentie* om het Schadeschap te verkleinen. Ik hecht er belang aan om u hierover thans te informeren om u in de gelegenheid te stellen de intentie tot verkleining van het Schadeschap te bespreken binnen uw bestuursorgaan.

Indien het Algemeen Bestuur op 20 november akkoord gaat met de intentie om het Schadeschap te verkleinen, dan zal als *vervolgstap* aan de deelnemers aan de Gemeenschappelijke regeling Schadeschap luchthaven Schiphol gevraagd worden om een besluit te nemen tot uittreding uit de Gemeenschappelijk regeling c.q. een besluit te nemen om deel uit te blijven maken van de Gemeenschappelijke regeling (waarvan de tekst aangepast moet worden aan het kleiner aantal deelnemers).

Ter toelichting en volledigheidshalve merk ik het volgende op:
Door middel van de Gemeenschappelijke regeling Schadeschap luchthaven Schiphol dragen bestuursorganen de bevoegdheden om te beslissen op schadeverzoeken (planschade en nadeelcompensatie), die (kortweg) verband houden met de uitbreiding van de luchthaven Schiphol, over aan het Schadeschap. De Minister van Infrastructuur en Milieu en de raad van de gemeente Haarlemmermeer hebben in het verleden besluiten genomen, die aanleiding zijn geweest voor het indienen van schadeverzoeken, die behandeld worden door het Schadeschap. Bij een eventuele verkleining van het Schadeschap luchthaven Schiphol zullen deze twee bestuursorganen deel uit moeten blijven maken van het Schadeschap. Andere bestuursorganen hebben geen besluiten genomen, die leiden tot schadeverzoeken die behandeld worden door het Schadeschap. Vanuit dat oogpunt is deelname aan het Schadeschap niet nodig maar er kunnen andere redenen zijn (bijvoorbeeld: algemeen belang) om te blijven deelnemen.

Met vriendelijke groet,



Tj.P.J Talsma, voorzitter

Bijlage: Alternatieven voor de toekomst van het Schadeschap luchthaven Schiphol

Alternatief 1: Eén van de bestuursorganen, die deel uit maken van het Schadeschap luchthaven Schiphol, adopteert de resterende werkvoorraad van het Schadeschap.
In dit verband wordt opgemerkt dat de schadeverzoeken, die het Schadeschap behandelt, voortkomen uit a) een schadeveroorzakend besluit van de raad van de gemeente Haarlemmermeer (bestemmingsplan Schiphol West en Omgeving) en b) schadeveroorzakende besluiten van de minister van Infrastructuur en Milieu (LIB, LVB2003, LVB2004 en LVB2008). In de vergadering van het Dagelijks Bestuur van 12 oktober 2012 is aan de orde geweest dat de (toekomstige) inwerkingtreding van de Wet nadeelcompensatie en schadevergoeding een dergelijke adoptie wellicht mogelijk maakt.

Thans is duidelijk dat de bepalingen uit de Wet nadeelcompensatie en schadevergoeding die betrekking hebben op rechtmatig overheidshandelen (nadeelcompensatie) vooralsnog niet in werking treden. De reden hierachter is dat met betrekking tot nadeelcompensatie nog aanpassingswetgeving in voorbereiding is en de uitgestelde inwerkingtreding daarnaast decentrale overheden in de gelegenheid stelt om tot aanpassing van de eigen regelgeving over te gaan. Daarnaast wordt ook niet voorzien dat in deze wet op korte termijn een adoptieregeling zal worden opgenomen.

In verband met bovenstaande is alternatief 1 geen reële mogelijkheid.

Alternatief 2: Het verkleinen van het aantal deelnemers aan de Gemeenschappelijke regeling Schadeschap luchthaven Schiphol.
De Wet gemeenschappelijke regelingen (Wgr) maakt het mogelijk dat deelnemers aan een gemeenschappelijke regeling uittreden. In de Gemeenschappelijke regeling Schadeschap luchthaven Schiphol is bepaald dat uittreding alleen mogelijk is indien de financiële en bestuurlijke aspecten geregeld zijn. Dit is het geval indien in ieder geval de gemeente Haarlemmermeer en de minister van I. en M in de toekomst deel uitmaken van het Schadeschap in verband met de door hen genomen schadeveroorzakende besluiten. Bovendien draagt de minister de kosten van het Schadeschap, die zij vervolgens doorbelast aan de luchtvaartmaatschappijen. Andere partijen zouden kunnen besluiten om niet uit te treden vanwege bijvoorbeeld algemeen belang.

De voorzitter heeft bestuurlijk overleg gevoerd met de twee genoemde bestuursorganen. Beide bestuursorganen staan positief tegenover dit alternatief 2 en stellen voor een voorstel voor het

bestuur te formuleren, zodat het bestuur hier uiteindelijk een beslissing over kan nemen.

Alternatief 3: Het in stand houden van de huidige situatie. Het nadeel van dit alternatief is dat dit leidt tot een onnodige bestuurlijke druk. Verder mag worden aangenomen dat de vergaderingen van het bestuur slechts door enkele van de bestuursleden bezocht zullen worden in verband met prioriteitstelling ten gunste van andere activiteiten waarbij de betrokkenheid van het betreffende bestuurslid groter is. In dit opzicht wordt opgemerkt dat de laatste drie vergaderingen van het Algemeen Bestuur allen gesloten (en weer heropend) zijn in verband met het ontbreken van het vereiste quorum.

Schadeschap • luchthaven Schiphol

Aan het College van
Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Teylingen
Postbus 149
2215 ZJ VOORHOUT

Postbus 716
2130 AS Hoofddorp

Secretariaat
Wilhelminastraat 43A
2011 VK Haarlem

T (023) 55 30 030
F (023) 55 30 039

www.schadeschap.nl

Contactpersoon
Ir. G. Bekebrede
Doorkiesnummer
023 5530037
Datum
16 december 2013
Bijlage(n)
Ons kenmerk
2013-19508
Uw kenmerk
Betreft
Verkleining Schadeschap luchthaven Schiphol

Geachte deelnemer aan de Gemeenschappelijke regeling Schadeschap luchthaven Schiphol,

Het college van B. en W. van de gemeente Teylingen is deelnemer aan de Gemeenschappelijke Regeling Schadeschap luchthaven Schiphol (Stcrt. 1998, 223).

Met deze brief informeer ik u over het doel van deze Gemeenschappelijke Regeling en de stand van zaken bij het Schadeschap luchthaven Schiphol. Aan het eind van deze brief verzoek ik u om mij te willen berichten of en zo ja op welke wijze u in de toekomst bij het Schadeschap betrokken wil blijven.

Met het treffen van de Gemeenschappelijke regeling Schadeschap luchthaven Schiphol in 1998 besloten het Rijk, de provincie Noord-Holland, het waterschap Groot-Haarlemmermeer en 28 (deel)gemeenten gelegen rondom de luchthaven Schiphol tot de oprichting van het Schadeschap luchthaven Schiphol.

Het doel van het Schadeschap is een duidelijke, deskundige en doelmatige afhandeling van verzoeken om schadevergoeding (planschade en nadeelcompensatie), die verband houden met, kort gezegd, de uitbreiding van de luchthaven Schiphol. Door middel van de Gemeenschappelijke regeling hebben de betrokken

overheden de bevoegdheden om te beslissen op verzoeken om schadevergoeding overgedragen aan het Schadeschap.
Bij de oprichting van het Schadeschap was de verwachting dat diverse bestuursorganen besluiten zouden nemen die gerelateerd zijn aan de uitbreiding van Schiphol en die zouden leiden tot schadeverzoeken. Dat zou kunnen betekenen dat de burger zich zou moeten wenden tot diverse bestuursorganen voor het indienen van schadeverzoeken. Om dit te voorkomen is besloten tot de oprichting van het Schadeschap met als doel het creëren van 1 loket voor de schadeverzoekers. In de loop der tijd is gebleken dat twee bestuursorganen (Ministerie van Infrastructuur en Milieu en de gemeente Haarlemmermeer) besluiten hebben genomen die leiden tot schadeverzoeken die behandeld worden door het Schadeschap.

De omvang van de werkzaamheden van het Schadeschap neemt af. Het overgrote deel van de ruim 5000 verzoeken om schadevergoeding is afgehandeld (zie bijlage 1 bij deze brief).
In het Algemeen Bestuur van het Schadeschap luchthaven Schiphol is aan de orde geweest of het gewenst en noodzakelijk is om het Schadeschap in haar huidige vorm voort te zetten. Op verzoek van het bestuur zijn enige alternatieven voor de toekomst nader uitgewerkt. Die alternatieven treft u aan in de bijlage 2 bij deze brief. Op basis van deze alternatieven is het Algemeen Bestuur van het Schadeschap op 20 november 2013 akkoord gegaan met de intentie om het Schadeschap te verkleinen. Daarbij is afgesproken dat aan de deelnemers aan de Gemeenschappelijke regeling gevraagd zal worden of zij deel willen blijven uitmaken van het Schadeschap luchthaven Schiphol of dat zij zouden willen uittreden.

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu en de gemeente Haarlemmermeer moeten deel blijven uitmaken van het Schadeschap vanwege de door hen genomen schadeveroorzakende besluiten. Andere deelnemers in de huidige Gemeenschappelijke regeling hebben geen besluiten genomen, die aanleiding geven tot schadeverzoeken. Het staat deze andere bestuursorganen vrij om wel of niet uit te treden. Er kunnen andere redenen zijn om wel onderdeel te blijven uitmaken van het Schadeschap, bijvoorbeeld om zicht te houden op de afhandeling van de schadeverzoeken uit de gemeente waar het bestuursorgaan verantwoordelijk voor is of uit het oogpunt van algemeen belang. In het Algemeen Bestuur is besloten dat de uittredende bestuursorganen elk jaar geïnformeerd worden over de status van de afhandeling van de schadeverzoeken.

In verband met het bovenstaande verzoek ik u om mij voor 1 april 2014 schriftelijk te laten weten of u deel wilt blijven uitmaken van de Gemeenschappelijke regeling Schadeschap luchthaven Schiphol. Indien u geen deel wilt blijven uitmaken van de Gemeenschappelijke regeling, verzoek ik u een besluit te nemen tot uittreding als bedoeld in art. 24 van de Gemeenschappelijke Regeling en mij een kopie van dit besluit voor genoemde datum toe te sturen. Ik verzoek u om uw reactie te sturen aan: Schadeschap luchthaven Schiphol, Postbus 716, 2130 AS Hoofddorp.

Na 1 april 2014 zal ik aan de overblijvende deelnemers aan de Gemeenschappelijke regeling Schadeschap luchthaven Schiphol een voorstel sturen voor aanpassing van de regeling in verband met de wijziging van het aantal deelnemers.

Ten slotte informeer ik u in het navolgende over de bepalingen in de Wet Gemeenschappelijke regelingen die betrekking hebben op het uittreden uit een gemeenschappelijke regeling:

Het college van B. en W. van de gemeente Teylingen is deelnemer aan de Gemeenschappelijke regeling Schadeschap luchthaven Schiphol. Uit art. 1 lid 1 jo lid 3 van de Wet gemeenschappelijke regelingen volgt, dat de deelnemer bevoegd is een besluit te nemen tot het uittreden uit een regeling. Uit art.1 lid 2 Wgr volgt echter, dat het college van B. en W. eerst toestemming moet krijgen van de gemeenteraad, voordat het een besluit tot het uittreden uit de regeling kan nemen. Deze toestemming kan slechts worden onthouden wegens strijd met het recht of het algemeen belang.

Ik hoop dat ik u hiermee voldoende heb geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,



Tj.P.J Talsma, voorzitter

Bijlage 1: Werkvoorraad Schadeschap Luchthaven Schiphol

Onderstaande tabel geeft een overzicht van alle op 2 december 2013 nog lopende dossiers bij het Schadeschap Luchthaven Schiphol.

(Deel)gemeenten	Nog te nemen besluiten	Nog te behandelen bezwaren	Beroepen	Hoger Beroepen	Totaal
Aalsmeer	5	109	2		116
Amstelveen	62	94			156
Amsterdam Zuid	7	132			139
Castricum		1	1		2
Haarlemmermeer	25	190	5		220
Haarlemmerliede-Spaarnwoude	5	10		2	17
Heemskerk		1			1
Kaag en Braassem		1			1
Uitgeest		2	2		4
Uithoorn		3			3
Zaanstad	2	8	1	1	12
Gemeenten die niet deelnemen aan het Schadeschap		1	1		2
Totaal	**106**	**552**	**12**	**3**	**673**

- In elf gemeenten die deelnemen aan de Gemeenschappelijke regeling Schadeschap zijn er nog openstaande dossiers. De verzoeken uit alle overige gemeenten zijn afgerond.
- Op 1 januari 2014 zal het aantal nog te nemen besluiten zijn afgenomen tot circa 10 (complexe) dossiers.
- Eén van de beroepen genoemd bij de gemeente Uitgeest betreft 600 gelijkluidende schadegevallen.

Het aantal nog te nemen beslissingen op bezwaar betreft meer dan 80% van de werkvoorraad. In onderstaande tabel is een uitsplitsing gemaakt naar type bezwaar.

	Bezwaren				
(Deel)gemeenten	**LVB2008**	**S4S2**	**Grond Lawaai**	**Overig**	**Totaal**
Aalsmeer		91		18	109
Amstelveen	88	4		2	94
Amsterdam Zuid	128	3		1	132
Castricum				1	1
Haarlemmermeer	30	7	141	12	190
Haarlemmerliede-Spaarnwoude		7		3	10
Heemskerk				1	1
Kaag en Braassem		1			1
Uitgeest				2	2
Uithoorn				3	3
Zaanstad		6		2	8
Overige gemeenten				1	1
Totaal	**246**	**119**	**141**	**46**	**552**

- Naar verwachting zullen de bezwaren met betrekking tot het vierbanenstelsel (S4S2) en de bezwaren uit de categorie "Overig" voor 1 april 2014 zijn afgehandeld.
- Het aantal ingediende bezwaren dat betrekking heeft op het LVB2008, dat nu 246 bedraagt, zal naar verwachting nog stijgen. Deze bezwaren kunnen worden behandeld nadat de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State een uitspraak heeft gedaan over de toekenning van schade op basis van het LVB2008. Deze uitspraak wordt in het eerste kwartaal van 2014 verwacht.
- De bezwaren over het grondlawaai zullen behandeld worden nadat de adviescommissies een nader advies hebben opgesteld. Dit nadere advies wordt begin 2014 verwacht.
- De verwachting is dat halverwege 2014 het grootste deel van de bezwaren zullen zijn afgehandeld.

Bijlage 2: Alternatieven voor de toekomst van het Schadeschap luchthaven Schiphol

Alternatief 1: Eén van de bestuursorganen, die deel uit maken van het Schadeschap luchthaven Schiphol, adopteert de resterende werkvoorraad van het Schadeschap.
In dit verband wordt opgemerkt dat de schadeverzoeken, die het Schadeschap behandelt, voortkomen uit a) een schadeveroorzakend besluit van de raad van de gemeente Haarlemmermeer (bestemmingsplan Schiphol West en Omgeving) en b) schadeveroorzakende besluiten van de minister van Infrastructuur en Milieu (LIB, LVB2003, LVB2004 en LVB2008). In de vergadering van het Dagelijks Bestuur van 12 oktober 2012 is aan de orde geweest dat de (toekomstige) inwerkingtreding van de Wet nadeelcompensatie en schadevergoeding een dergelijke adoptie wellicht mogelijk maakt.

Thans is duidelijk dat de bepalingen uit de Wet nadeelcompensatie en schadevergoeding die betrekking hebben op rechtmatig overheidshandelen (nadeelcompensatie) vooralsnog niet in werking treden. De reden hierachter is dat met betrekking tot nadeelcompensatie nog aanpassingswetgeving in voorbereiding is en de uitgestelde inwerkingtreding daarnaast decentrale overheden in de gelegenheid stelt om tot aanpassing van de eigen regelgeving over te gaan. Daarnaast wordt ook niet voorzien dat in deze wet op korte termijn een adoptieregeling zal worden opgenomen.

In verband met bovenstaande is alternatief 1 geen reële mogelijkheid.

Alternatief 2: Het verkleinen van het aantal deelnemers aan de Gemeenschappelijke regeling Schadeschap luchthaven Schiphol.
De Wet gemeenschappelijke regelingen (Wgr) maakt het mogelijk dat deelnemers aan een gemeenschappelijke regeling uittreden. In de Gemeenschappelijke regeling Schadeschap luchthaven Schiphol is bepaald dat uittreding alleen mogelijk is indien de financiële en bestuurlijke aspecten geregeld zijn. Dit is het geval indien in ieder geval de gemeente Haarlemmermeer en de minister van I. en M in de toekomst deel uitmaken van het Schadeschap in verband met de door hen genomen schadeveroorzakende besluiten. Bovendien draagt de minister de kosten van het Schadeschap, die zij vervolgens doorbelast aan de luchtvaartmaatschappijen. Andere partijen zouden kunnen besluiten om niet uit te treden vanwege bijvoorbeeld algemeen belang.

De voorzitter heeft bestuurlijk overleg gevoerd met de twee genoemde bestuursorganen. Beide bestuursorganen staan positief tegenover dit alternatief.

Alternatief 3: Het in stand houden van de huidige situatie. Het nadeel van dit alternatief is dat dit leidt tot een onnodige bestuurlijke druk. Verder mag worden aangenomen dat de vergaderingen van het bestuur slechts door enkele van de bestuursleden bezocht zullen worden in verband met prioriteitstelling ten gunste van andere activiteiten waarbij de betrokkenheid van het betreffende bestuurslid groter is. In dit opzicht wordt opgemerkt dat de laatste vier vergaderingen van het Algemeen Bestuur allen gesloten (en weer heropend) zijn in verband met het ontbreken van het vereiste quorum.

gemeente TEYLINGEN

BESLUIT

OPSCHRIFT

Vergadering van 29 oktober 2013

Besluit nummer: 2013_BW_00671

Onderwerp
Schadeschap luchthaven Schiphol - Besluitvormend

Beknopte samenvatting
Het Schadeschap luchthaven Schiphol regelt schadevergoedingen ten gevolge van activiteiten of ontwikkelingen rond Schiphol. In de brief van 16 oktober 2013 (zie bijlage) verzoekt de voorzitter van het Schadeschap uw college om een opvatting over een (intentie)voorstel om het Schadeschap te verkleinen vanwege de vermindering van de omvang van de werkzaamheden. Het Algemeen Bestuur (AB) gaat daarover op 20 november 2013 besluiten. Vervolgstap is dat indien iedereen zich hierin kan vinden aan alle deelnemers van deze gemeenschappelijke regeling wordt gevraagd hun deelname op te zeggen of opnieuw te bevestigen. Voorgesteld wordt in te stemmen met het voornemen om het AB in te krimpen en verdere voorstellen af te wachten.

Bevoegd portefeuillehouder: Leo van der Zon

Betrokken portefeuillehouder: John Stuurman

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

AANHEF

Bijgevoegde bijlage(n):
- Brief 16 oktober 2013
- Ledenlijst Algemeen Bestuur (informatief)

Volgende niet-digitale bijlagen kunnen ook geraadpleegd worden:
Niet van toepassing.

MOTIVERING

Volgende feiten gaan aan de beslissing vooraf:
Het Schadeschap regelt schadevergoedingen als gevolg van activiteiten en ontwikkelingen rond Schiphol. De gemeente Teylingen is lid van het AB. Wethouder Van der Zon is lid van het DB en wethouder Stuurman plaatsvervangend lid. Een overzicht van de samenstelling van het AB is als bijlage 2 toegevoegd. Er zijn circa 20 partijen: gemeenten, Provincie Noord Holland, waterschap en

het ministerie van I&M. Men wil de bestuurlijke drukte verminderen en tevens een oplossing vinden voor de steeds geringere opkomst, waardoor er de laatste 3 x geen quorum was voor besluitvorming. Bovendien is sprake van terugloop van werkzaamheden. Voorstel/Intentie is nu om het gezelschap te verkleinen; het AB gaat daarover op 20 november besluiten. Vervolgstap is dat alle deelnemers wordt gevraagd hun deelname op te zeggen of opnieuw te bevestigen. Dat zal er toe kunnen leiden dat Teylingen niet meer meedoet. Er zijn drie varianten kort beschreven: een adoptie-variant, een variant tot verkleining en een variant wat eigenlijk geen variant of optie meer is: doorgaan op de oude voet.

Consequenties voor Teylingen van niet meer in AB zitten zijn beperkt. Hoogstens is te bedenken dat wij claims uit onze eigen regio niet meer kunnen “bepleiten”. Een dergelijke situaties heeft zich de afgelopen jaren overigens niet voorgedaan. Daar staat tegenover dat er een objectief toetsingskader is om schadeclaims te beoordelen, zodat die invloed gering is. De enige andere gemeente uit Holland-Rijnland, de gemeente Kaag en Braassem, maakt ook deel uit van het in het Dagelijks Bestuur. Wellicht kunnen wij met hen afspraken maken over deelname/belangenbehartiging namens de Bollen5 bijvoorbeeld.

Geadviseerd wordt akkoord te gaan met het voornemen om het AB in te krimpen en verdere voorstellen af te wachten.

Deze beslissing wordt genomen om volgende redenen:

1. De vermindering van werkzaamheden en de lage opkomst bij vergaderingen maken een heroriëntatie op de toekomst van het Schadeschap noodzakelijk.
2. Een verkleining van het AB leidt tot minder bestuurlijke drukte.
3. De gevolgen voor de gemeente Teylingen van het niet meer deelnemen aan het Algemeen Bestuur zijn beperkt. Mogelijk alternatief is om de gemeente Kaag en Braassem als onze belangbehartiger te vragen. Dit zal onder de aandacht kunnen worden gebracht zodra er een definitief voorstel ligt en standpunten van de andere partners van de gemeenschappelijke regeling bekend zijn.

Beslist het volgende:

BESLISSING

Besluitpunt 1:
In te stemmen met de intentie van het Dagelijks Bestuur van het Schadeschap luchthaven Schiphol om het Algemeen Bestuur van deze gemeenschappelijke regeling te verkleinen vanwege de afname van de omvang van de werkzaamheden zoals verwoord in de brief van 16 oktober 2013.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Advies & Ondersteuning — Bestuur, Planning & Control en Juridische Zaken

Financiële consequenties:
Niet van toepassing.

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- Brief 16 oktober 2013

Aan de leden van het
Algemeen Bestuur van het
Schadeschap Luchthaven
Schiphol

schadeschap • luchthaven schiphol

Postbus 716
2130 AS Hoofddorp

Secretariaat
Wilhelminastraat 43A
2011 VK Haarlem

T (023) 55 30 030
F (023) 55 30 039

www.schadeschap.nl

Contactpersoon
ir. G. Bekebrede

Doorkiesnummer
023 5530030

Datum
16 oktober 2013

Bijlage(n)

Ons kenmerk
2013-19269

Uw kenmerk

Betreft
Schadeschap Luchthaven Schiphol

Geachte leden van het Algemeen Bestuur,

Op 20 november 2013 wordt de volgende vergadering gehouden van het Algemeen Bestuur van het Schadeschap luchthaven Schiphol. Eén van de onderwerpen, die geagendeerd wordt voor deze vergadering, is de toekomst van het Schadeschap. Vooruitlopend op de verzending van de bestuurstukken (in november) vraag ik u via deze brief aandacht voor dit onderwerp.

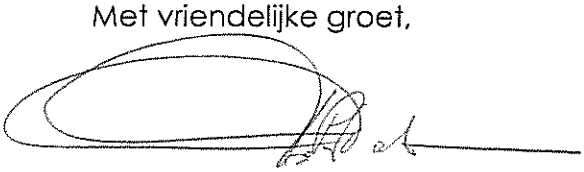
De omvang van de werkzaamheden van het Schadeschap neemt af en in voorgaande bestuursvergaderingen is aan de orde geweest of het gewenst en noodzakelijk is om het Schadeschap in haar huidige vorm voort te zetten. Op verzoek van het bestuur zijn enige alternatieven voor de toekomst nader uitgewerkt. Die alternatieven treft u aan in de bijlage bij deze brief. Het Dagelijks Bestuur van het Schadeschap heeft op 9 oktober haar voorkeur uitgesproken voor een verkleining van het Schadeschap (alternatief 2 in de bijlage bij deze brief).

Het Dagelijks Bestuur zal aan het Algemeen Bestuur voorstellen om akkoord te gaan met de *intentie* om het Schadeschap te verkleinen. Ik hecht er belang aan om u hierover thans te informeren om u in de gelegenheid te stellen de intentie tot verkleining van het Schadeschap te bespreken binnen uw bestuursorgaan.

Indien het Algemeen Bestuur op 20 november akkoord gaat met de intentie om het Schadeschap te verkleinen, dan zal als *vervolgstap* aan de deelnemers aan de Gemeenschappelijke regeling Schadeschap luchthaven Schiphol gevraagd worden om een besluit te nemen tot uittreding uit de Gemeenschappelijk regeling c.q. een besluit te nemen om deel uit te blijven maken van de Gemeenschappelijke regeling (waarvan de tekst aangepast moet worden aan het kleiner aantal deelnemers).

Ter toelichting en volledigheidshalve merk ik het volgende op:
Door middel van de Gemeenschappelijke regeling Schadeschap luchthaven Schiphol dragen bestuursorganen de bevoegdheden om te beslissen op schadeverzoeken (planschade en nadeelcompensatie), die (kortweg) verband houden met de uitbreiding van de luchthaven Schiphol, over aan het Schadeschap. De Minister van Infrastructuur en Milieu en de raad van de gemeente Haarlemmermeer hebben in het verleden besluiten genomen, die aanleiding zijn geweest voor het indienen van schadeverzoeken, die behandeld worden door het Schadeschap. Bij een eventuele verkleining van het Schadeschap luchthaven Schiphol zullen deze twee bestuursorganen deel uit moeten blijven maken van het Schadeschap. Andere bestuursorganen hebben geen besluiten genomen, die leiden tot schadeverzoeken die behandeld worden door het Schadeschap. Vanuit dat oogpunt is deelname aan het Schadeschap niet nodig maar er kunnen andere redenen zijn (bijvoorbeeld: algemeen belang) om te blijven deelnemen.

Met vriendelijke groet,



Tj.P.J Talsma, voorzitter

Bijlage: Alternatieven voor de toekomst van het Schadeschap luchthaven Schiphol

Alternatief 1: Eén van de bestuursorganen, die deel uit maken van het Schadeschap luchthaven Schiphol, adopteert de resterende werkvoorraad van het Schadeschap.
In dit verband wordt opgemerkt dat de schadeverzoeken, die het Schadeschap behandelt, voortkomen uit a) een schadeveroorzakend besluit van de raad van de gemeente Haarlemmermeer (bestemmingsplan Schiphol West en Omgeving) en b) schadeveroorzakende besluiten van de minister van Infrastructuur en Milieu (LIB, LVB2003, LVB2004 en LVB2008). In de vergadering van het Dagelijks Bestuur van 12 oktober 2012 is aan de orde geweest dat de (toekomstige) inwerkingtreding van de Wet nadeelcompensatie en schadevergoeding een dergelijke adoptie wellicht mogelijk maakt.

Thans is duidelijk dat de bepalingen uit de Wet nadeelcompensatie en schadevergoeding die betrekking hebben op rechtmatig overheidshandelen (nadeelcompensatie) vooralsnog niet in werking treden. De reden hierachter is dat met betrekking tot nadeelcompensatie nog aanpassingswetgeving in voorbereiding is en de uitgestelde inwerkingtreding daarnaast decentrale overheden in de gelegenheid stelt om tot aanpassing van de eigen regelgeving over te gaan. Daarnaast wordt ook niet voorzien dat in deze wet op korte termijn een adoptieregeling zal worden opgenomen.

In verband met bovenstaande is alternatief 1 geen reële mogelijkheid.

Alternatief 2: Het verkleinen van het aantal deelnemers aan de Gemeenschappelijke regeling Schadeschap luchthaven Schiphol.
De Wet gemeenschappelijke regelingen (Wgr) maakt het mogelijk dat deelnemers aan een gemeenschappelijke regeling uittreden. In de Gemeenschappelijke regeling Schadeschap luchthaven Schiphol is bepaald dat uittreding alleen mogelijk is indien de financiële en bestuurlijke aspecten geregeld zijn. Dit is het geval indien in ieder geval de gemeente Haarlemmermeer en de minister van I. en M in de toekomst deel uitmaken van het Schadeschap in verband met de door hen genomen schadeveroorzakende besluiten. Bovendien draagt de minister de kosten van het Schadeschap, die zij vervolgens doorbelast aan de luchtvaartmaatschappijen. Andere partijen zouden kunnen besluiten om niet uit te treden vanwege bijvoorbeeld algemeen belang.

De voorzitter heeft bestuurlijk overleg gevoerd met de twee genoemde bestuursorganen. Beide bestuursorganen staan positief tegenover dit alternatief 2 en stellen voor een voorstel voor het

bestuur te formuleren, zodat het bestuur hier uiteindelijk een beslissing over kan nemen.

Alternatief 3: Het in stand houden van de huidige situatie. Het nadeel van dit alternatief is dat dit leidt tot een onnodige bestuurlijke druk. Verder mag worden aangenomen dat de vergaderingen van het bestuur slechts door enkele van de bestuursleden bezocht zullen worden in verband met prioriteitstelling ten gunste van andere activiteiten waarbij de betrokkenheid van het betreffende bestuursllid groter is. In dit opzicht wordt opgemerkt dat de laatste drie vergaderingen van het Algemeen Bestuur allen gesloten (en weer heropend) zijn in verband met het ontbreken van het vereiste quorum.

Goedgekeurd door het college van burgemeester en wethouders in vergadering van 29 oktober 2013

Bijlage 1 bij agendapunt 4 van de
AB-vergadering van 25 april 2012

NOTA van de secretaris
Aan het Algemeen Bestuur van het Schadeschap luchthaven Schiphol

ONDERWERP:
Overzicht van leden van het Dagelijks- en Algemeen Bestuur

VOORSTEL:
Het AB wordt gevraagd kennis te nemen van de bijgevoegde lijst van leden van het Dagelijks- en Algemeen Bestuur. De wijzigingen zijn vetgedrukt weergegeven in de lijst.

LEDEN EN PLAATSVERVANGENDE LEDEN VAN HET ALGEMEEN BESTUUR
Schadeschap luchthaven Schiphol

Deelnemende instanties	**AB-lid**	**AB-plv. lid**
Aalsmeer	Mw. U.M. Eurich	
Amstelveen	drs. J.P.W. Groot	
Amsterdam	* E. van der Burg	* mw. E.M. de Jong – vaste plaatsvervanger
Amsterdam Oost	Mw. N. Özutok	
Amsterdam Nieuw-West	E. Verdonk	
Amsterdam Zuid	M. Kreuger	J. Blaas
Amsterdam Zuidoost	E.R. Jaensch	
Beverwijk	R.J. Piet	
Castricum	mw. C. Portegies	
Haarlem	R. van Doorn	
Haarlemmermeer	* mr. A.Th.H. van Dijk	J.J. Nobel
Haarlemmerliede/ Spaarnwoude	* H.B. Bruijn	F. Zantkuyl
Heemskerk	Mw. R.A. van 't Veer-Kamminga	
Kaag en Braassem	* Mw. mr. K.M. van der Velde-Menting	A.J.M. van Velzen
Nieuwkoop	**G.A.H. Elkhuizen**	**P.M. Melzer**
Ouder-Amstel	mw. B. Veltkamp	C. Blanken
Teylingen	L. van der Zon	J.H. Stuurman
Uitgeest	P. Linnartz	A. Selij
Uithoorn	M.O. Levenbach	Mw. D.J. Zijlstra
Velsen	W.E. Westerman	
Zaanstad	R.J. Linnekamp	mw. C. Noom
Hoogheemraadschap van Rijnland	H. Pluckel	G.J. Doornbos
Min. Infrastructuur en Milieu RWS Dir. Noord-Holland	* drs. A.P. Delpeut	*** Mw. drs. L. Donner-Vorisková**
Min. Infrastructuur en Milieu DGB/Directie Luchtvaart	drs. A.P. Delpeut	**Mw. drs. L. Donner-Vorisková**
Provincie Noord-Holland	* drs. Tj.P.J. Talsma	

*** Tevens lid Dagelijks Bestuur**

STAATSCOURANT
Officiële uitgave van het Koninkrijk der Nederlanden sinds 1814.
Nr. 13275
23 mei
2013

Besluit houdende wijziging van de Gemeenschappelijke regeling Schadeschap Luchthaven Schiphol in verband met het Besluit tot wijziging van het Tracébesluit omlegging A9 Badhoevedorp

(tekst na in werking treden wijzigingen 2012)

28 november 2012

De Minister van Infrastructuur en Milieu,

Provinciale Staten en Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland,

het Algemeen Bestuur en het Dagelijks Bestuur van het Hoogheemraadschap Rijnland,

de gemeenteraad van de gemeente Haarlemmermeer,

de colleges van Burgemeester en Wethouders van de gemeenten Aalsmeer, Amstelveen, Amsterdam, Beverwijk, Castricum, Haarlem, Haarlemmermeer, Haarlemmerliede en Spaarnwoude, Heemskerk, Kaag en Braassem, Nieuwkoop, Ouder Amstel, Teylingen, Uitgeest, Uithoorn, Velsen, Zaanstad,

alsmede de Dagelijks Besturen van Stadsdeel Oost, Stadsdeel Nieuw-West, Stadsdeel Zuid en Stadsdeel Zuidoost van de gemeente Amsterdam;

Gelet op de artikelen 94 en 95 van de Wet gemeenschappelijke regelingen en artikel 25 van de Gemeenschappelijke Regeling Schadeschap luchthaven Schiphol;

Besluiten:

HOOFDSTUK I BEGRIPSBEPALINGEN

Artikel 1

In deze gemeenschappelijke regeling wordt verstaan onder:
a. *de regeling:* deze gemeenschappelijke regeling;
b. *het Schap:* het openbaar lichaam, bedoeld in artikel 3;
c. *de Minister:* de Minister van Infrastructuur en Milieu;
d. *de provincie:* de provincie Noord-Holland;
e. *het Hoogheemraadschap:* het Hoogheemraadschap Rijnland;
f. *de deelnemers:* De Minister van Infrastructuur en Milieu,
Provinciale Staten en Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland,
het Algemeen Bestuur en het Dagelijks Bestuur van het Hoogheemraadschap Rijnland,
de gemeenteraad van de gemeente Haarlemmermeer,
de colleges van Burgemeester en Wethouders van de gemeenten Aalsmeer, Amstelveen, Amsterdam, Beverwijk, Castricum, Haarlem, Haarlemmermeer, Haarlemmerliede en Spaarnwoude, Heemskerk, Kaag en Braassem, Nieuwkoop, Ouder Amstel, Teylingen, Uitgeest, Uithoorn, Velsen, Zaanstad,
alsmede de Dagelijks Besturen van Stadsdeel Oost, Stadsdeel Nieuw-West, Stadsdeel Zuid en Stadsdeel Zuidoost van de gemeente Amsterdam;
g. *de Planologische Kernbeslissing (PKB):* De Planologische Kernbeslissing 'Schiphol en Omgeving', deel 4, zoals goedgekeurd door de Staten-Generaal op 29 november 1995 (Hand. Tweede Kamer, 1994–1995, 23 552) en zoals luidend op 19 februari 2003.
h. *de wet:* hoofdstuk 8 van de Wet luchtvaart;
i. *het Luchthavenindelingbesluit:* het Luchthavenindelingbesluit Schiphol;
j. *het Luchthavenverkeerbesluit:* het Luchthavenverkeerbesluit Schiphol.

HOOFDSTUK II DOEL VAN DE REGELING

Artikel 2

De regeling heeft tot doel een voor belanghebbenden duidelijke, deskundige en doelmatige afhandeling – de besluitvorming naar dezelfde maatstaven daarbij begrepen – te bevorderen van verzoeken om schadevergoeding die verband houden met de uitbreiding van het luchtvaartterrein Schiphol,

zoals vastgelegd in de Planologische Kernbeslissing, alsmede met de inwerkingtreding van de wet van 27 juni 2002 tot wijziging van de Wet luchtvaart inzake de inrichting en het gebruik van de luchthaven Schiphol (Stb. 374), het Luchthavenindelingbesluit en het Luchthavenverkeerbesluit.

HOOFDSTUK III HET SCHAP

Artikel 3 [schap, plaats van vestiging]

1. Er is een rechtspersoonlijkheid bezittend openbaar lichaam genaamd: Schadeschap Luchthaven Schiphol.

2. Het Schap is gevestigd in Hoofddorp (gemeente Haarlemmermeer).

Artikel 4 [bestuursorganen]

De bestuursorganen van het Schap zijn:
a. het algemeen bestuur;
b. het dagelijks bestuur;
c. de voorzitter;
d. de besliscommissie, als bedoeld in artikel 19.

HOOFDSTUK IV. HET ALGEMEEN BESTUUR

Artikel 5 [samenstelling, stemrecht, plaatsvervanging]

1. Het algemeen bestuur bestaat uit één en dertig leden.

2. Twee leden van het algemeen bestuur worden door de Minister aangewezen.

3. De overige leden van het Algemeen Bestuur en hun plaatsvervangers worden aangewezen door:
   a. De respectieve deelnemende colleges van Burgemeester en Wethouders, de deelnemende Dagelijks Besturen van de stadsdelen, uit hun midden, de voorzitter van het college en het Dagelijks Bestuur inbegrepen;
   b. in afwijking van het bepaalde in sub a wordt voor de gemeente Haarlemmermeer het lid gekozen door de gemeenteraad, uit zijn midden, de voorzitter inbegrepen, en uit het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Haarlemmermeer;
   c. Provinciale Staten van de provincie Noord-Holland, uit hun midden, de voorzitter inbegrepen, en uit Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland;
   d. het Algemeen Bestuur van het Hoogheemraadschap Rijnland, uit zijn midden, de voorzitter inbegrepen en uit het Dagelijks Bestuur van het Hoogheemraadschap Rijnland.

4. De leden van het algemeen bestuur, bedoeld in het derde lid, hebben elk een stem, met dien verstande dat het lid van de gemeente Aalsmeer, Amstelveen, Amsterdam, Haarlemmerliede en Spaarnwoude, Haarlemmermeer en Zaanstad een tweevoudige stem heeft. De leden, bedoeld in het tweede lid, hebben ieder een aantal stemmen dat de helft van het aantal stemmen dat de overige leden kunnen uitoefenen vertegenwoordigt, met dien verstande dat zij tezamen nooit meer stemmen kunnen uitoefenen dan de overige, aanwezige leden tezamen.

5. [vervallen]

6. De Minister kan een plaatsvervanger aanwijzen voor de door hem aangewezen leden van het algemeen bestuur.

7. [vervallen]

8. [vervallen]

9. [vervallen]

10. Het ten aanzien van de leden bepaalde in de regeling, alsmede in de Wet gemeenschappelijke regelingen, is van overeenkomstige toepassing op hun plaatsvervangers.

Artikel 6 [zittingsduur, vervanging, ontslag]

1. De door de Minister benoemde leden van het algemeen bestuur worden benoemd voor onbepaalde tijd.

2. De leden, bedoeld in artikel 5, derde lid, worden aangewezen voor de zittingsduur van vier jaar. Een lid, als bedoeld in artikel 5, treedt af op de dag waarop de zittingsperiode van het bestuursorgaan dat het desbetreffende lid heeft aangewezen afloopt.

3. Het bestuursorgaan dat een lid van het Algemeen Bestuur aanwijst zoals bedoeld in artikel 5, derde lid, besluit in de eerste vergadering van elke zittingsperiode over de aanwijzing van het lid en zijn plaatsvervanger van het Algemeen Bestuur. Aftredende leden kunnen opnieuw als lid worden aangewezen.

4. Een lid van het algemeen bestuur dat ophoudt lid of voorzitter van het bestuursorgaan te zijn dat hem als lid van het algemeen bestuur heeft aangewezen, houdt daarmee tevens op lid van het algemeen bestuur te zijn.

5. Een lid van het algemeen bestuur kan te allen tijde ontslag nemen.
Hij deelt zijn ontslag mede aan het bestuursorgaan dat hem heeft aangewezen (art. 5, lid 3), onderscheidenlijk de Minister (art. 5, lid 2).

6. Indien tussentijds een plaats van een lid van het algemeen bestuur vacant of beschikbaar komt. wijst het betreffende bestuursorgaan (art. 5, lid 3) onderscheidenlijk de Minister (art. 5. lid 2), ten spoedigste, doch in elk geval binnen twee maanden, een nieuw lid aan.

7. Van elke aanwijzing of wijziging daarin doet het college van burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente, het dagelijks bestuur van het stadsdeel, het college van gedeputeerde staten van de provincie of het dagelijks bestuur van het waterschap onderscheidenlijk de Minister schriftelijke mededeling aan het dagelijks bestuur.

Artikel 7 [vergaderfrequentie, stemming]

1. Het algemeen bestuur vergadert tenminste tweemaal per jaar en voorts zo dikwijls de voorzitter dit nodig oordeelt of tenminste drie leden zulks schriftelijk, onder opgave van de te behandelen onderwerpen, hebben verzocht. Een gelijk verzoekrecht komt toe aan de in artikel 5, tweede lid, bedoelde leden.

2. Het algemeen bestuur besluit bij meerderheid van stemmen. Wordt over een voorstel geen stemming gevraagd, dan is het aangenomen.

3. Staken de stemmen bij een stemming over personen tot wie de keuze door een voordracht is beperkt, dan wordt in dezelfde vergadering een herstemming gehouden.
Staken de stemmen bij herstemming opnieuw, dan beslist terstond het lot.

4. Staken de stemmen bij een stemming over een ander onderwerp dan bedoeld in het derde lid, dan is het voorstel niet aangenomen. Is de vergadering niet voltallig, dan wordt bij staking van de stemmen het nemen van een besluit verdaagd tot een volgende vergadering. Staken de stemmen in deze volgende vergadering, ongeacht of deze voltallig is of niet, opnieuw dan is het voorstel niet aangenomen.

5. Is een voorstel door staking van de stemmen niet aangenomen, dan wordt op een daartoe strekkend verzoek van het algemeen bestuur, bindend advies ingewonnen door een door de president van de rechtbank te Haarlem aan wijzen onafhankelijke en onpartijdige deskundige.

Artikel 8 [verantwoording, ontslag, inlichtingen]

1. Een lid van het Algemeen Bestuur is aan het bestuursorgaan dat hem als lid heeft aangewezen, aan de gemeenteraad van de betreffende gemeente, de stadsdeelraad van het betreffende stadsdeel en aan een of meer leden van die gemeenteraad of stadsdeelraad verantwoording verschuldigd voor de uitoefening van zijn lidmaatschap.

2. Een lid van het algemeen bestuur kan door het bestuursorgaan, dat hem heeft aangewezen, worden ontslagen indien dit lid het vertrouwen van dat bestuursorgaan niet meer bezit.

3. Op de procedure van het ontslag van een lid als bedoeld in artikel 5, derde lid, zijn de daarop betrekking hebbende artikelen uit de Gemeentewet, Provinciewet respectievelijk Waterschapswet van overeenkomstige toepassing.

4. Onverminderd artikel 16, zesde lid, Wet gemeenschappelijke regelingen geeft een lid van het Algemeen Bestuur desgevraagd mondeling of schriftelijk inlichtingen aan het bestuursorgaan dat

hem als lid heeft aangewezen, aan de gemeenteraad van de betreffende gemeente, de stadsdeelraad van het betreffende stadsdeel en aan een of meer leden van die gemeenteraad of stadsdeelraad.

5. Over al hetgeen het Schap betreft dient het algemeen bestuur de deelnemers desgevraagd van bericht en raad.

Artikel 9 [bevoegdheid, soort schade]

1. Onverminderd artikel 19 is het algemeen bestuur bij uitsluiting bevoegd ter zake van de behandeling van en de beslissing op een aanvraag om schadevergoeding als bedoeld in artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening doch uitsluitend voor zover deze aanvraag verband houdt met schade ten gevolge van de aanwijzingen bedoeld in de artikelen 24, 26 en 27 van de Luchtvaartwet ten behoeve van het luchtvaartterrein Schiphol (besluiten van de Minister van Verkeer en Waterstaat en de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 23 oktober 1996, Stcrt. 1996, 211).

2. Onverminderd artikel 19 is het algemeen bestuur bij uitsluiting bevoegd ter zake van de behandeling van en de beslissing op een aanvraag om schadevergoeding als bedoeld in artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, doch uitsluitend voor zover deze aanvraag verband houdt met schade ten gevolge van:
   a. de in de Planologische Kernbeslissing Schiphol en Omgeving (besluit van de Minister van Verkeer en Waterstaat, de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en de Minister van Economische Zaken zoals goedgekeurd door de Staten-Generaal op 29 november 1995) aangegeven 'Veiligheidszone in ruime en engere zin voor het vier- en vijfbanenstelsel' (figuur 7) en de 'Begrenzing Vrijwaringszone' (figuur 11);
   b. de in hoofdstuk VIII ('Beleidskeuzen ruimtelijke inrichting') van de Planologische Kernbeslissing Schiphol en Omgeving bedoelde aanpassing in het hoofdwegennet in het gebied Haarlemmermeer- Noord, zijnde de aanleg van de Verlengde Westrandweg (rijksweg A5: tracé gedeelte tussen de Ringvaart, parallel aan de Zwanenburgbaan tot de aansluiting bij de Kruisweg op de rijksweg A4, zoals opgenomen in het besluit van de minister van V&W d.d. 15 juli 1992);
   c. de in hoofdstuk VIII ('Beleidskeuzen ruimtelijke inrichting') van de Planologische Kernbeslissing Schiphol en Omgeving (bedoelde aanpassingen in de wegen- en groenstructuur in het gebied Haarlemmermeer-Noord, zijnde: de aanleg van de provinciale weg N22-Noord tracégedeelte vanaf de A205 langs de IJtocht tot aan de Geniedijk) zoals aangegeven in het besluit van Provinciale Staten van 2 september 1996, nr. 51; de aanleg van het groengebied 'Groene Carré' zoals aangegeven in de partiële herziening van het streekplan ANZKG voor Haarlemmermeer/ Schiphol, door Provinciale Staten vastgesteld bij besluit van 18 december 1995, nr. 76 (het gedeelte aan weerszijden van de A9, het gedeelte aan de westzijde van de A4, het gedeelte langs de noordzijde van de N201 en het gedeelte ten westen van de IJtocht tussen de Geniedijk en de A9; de ruimtelijke reservering voor de aanleg van de openbaar vervoerbaan 'Zuidtangent' (tussen de Ringvaart Haarlemmermeer nabij Vijfhuizen enerzijds en Schiphol Noord (nabij de A9) zoals in het Meerjarenprogramma Infrastructuur en Transport 1988–2002, onder projectnummer a.040 opgenomen;
   d. de in hoofdstuk VIII ('Beleidskeuzen ruimtelijke inrichting') van de Planologische Kernbeslissing Schiphol en Omgeving bedoelde aanpassingen in de waterhuishouding in het gebied Haarlemmermeer-Noord door de aanleg van waterlopen en bijbehorende infrastructurele werken, zoals aangegeven in het door het Hoogheemraadschap Rijnland. in november 1997 vastgestelde waterhuishoudkundig plan (variant IIBb);
   e. de in hoofdstuk VIII ('Beleidskeuzen ruimtelijke inrichting') van de Planologische Kernbeslissing Schiphol en Omgeving bedoelde aanpassingen in het lokale wegennet in het gebied Haarlemmermeer-Noord, zijnde: de aanleg van keerlussen in de IJweg, Vijfhuizerweg en Rijnlanderweg, alsmede de aanleg van een fietspad langs de geplande rijksweg A5 (tussen Hoofdvaart-westzijde en de IJweg) en van een fietspad langs de geplande start- en landingsbaan 5P (tussen de Schipholweg en de IJweg) en de A5, alsmede bijbehorende infrastructurele werken.

3a. Onverminderd artikel 19 is het algemeen bestuur voorts bij uitsluiting bevoegd ter zake van de behandeling van en de beslissing op een aanvraag om schadevergoeding op grond van artikel 21 van de aanwijzing van de Minister van Verkeer en Waterstaat, handelende in overeenstemming met de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, bedoeld in het eerste lid.

3b. Bovendien is het algemeen bestuur, onverminderd artikel 19, bij uitsluiting bevoegd ter zake van de behandeling van en de beslissing op een aanvraag om schadevergoeding als bedoeld in artikel

2, eerste lid van de Regeling nadeelcompensatie Verkeer en Waterstaat 1999 (Stcrt. 1999, 172), doch uitsluitend voor zover deze aanvraag verband houdt met schade ten gevolge van de in hoofdstuk VIII ('Beleidskeuzen ruimtelijke inrichting') van de Planologische Kernbeslissing Schiphol en Omgeving bedoelde aanpassingen in het hoofdwegennet in het gebied Haarlemmermeer-Noord, zijnde de aanleg van de Verlengde Westrandweg (rijksweg A5: tracé gedeelte tussen de Ringvaart, parallel aan de Zwanenburgbaan tot de aansluiting bij de Kruisweg op de rijksweg A4, zoals opgenomen in het besluit van de minister van V&W d.d. 15 juli 1992).

3c. Voorts is het algemeen bestuur, onverminderd artikel 19, bij uitsluiting bevoegd ter zake van de behandeling van en de beslissing op een aanvraag om vergoeding van schade welke het gevolg is van rechtmatige besluiten van bestuursorganen van de provincie Noord-Holland, resp.rechtmatige feitelijke handelingen van, of in opdracht van de provincie Noord-Holland, die verband houden met de in hoofdstuk VIII ('Beleidskeuzen ruimtelijke inrichting') van de Planologische Kernbeslissing Schiphol en omgeving bedoelde aanpassingen in de wegen- en groenstructuur in het gebied Haarlemmermeer-Noord, zijnde: de aanleg van de provinciale weg N22-Noord (tracégedeeelte vanaf de A205 langs de IJtocht tot aan de Geniedijk) zoals aangegeven in het besluit van Provinciale Staten van 2 september 1996, nr. 51; de aanleg van het groengebied 'Groene Carré' zoals aangegeven in de partiële herziening van het streekplan ANZKG voor Haarlemmermeer/Schiphol, door Provinciale Staten vastgesteld bij besluit van 18 december 1995. nr. 76 (het gedeelte aan weerszijden van de A9, het gedeelte aan de westzijdevan de A4, het gedeelte langs de noordzijde van de N201 en het gedeelte ten westen van de IJtocht tussen de Geniedijk en de A9; de ruimtelijke reservering voor de aanleg van de openbaar vervoerbaan 'Zuidtangent' (tussen de Ringvaart Haarlemmermeer nabij Vijfhuizen enerzijds en Schiphol Noord nabij de A9) zoals in het Meerjarenprogramma Infrastructuur en Transport 1988–2002, onder projectnummer a.040 opgenomen.

3d. Voorts is het algemeen bestuur, onverminderd artikel 19, bij uitsluiting bevoegd ter zake van de behandeling van en de beslissing op een aanvraag om vergoeding van schade welke het gevolg is van rechtmatige besluiten van bestuursorganen van het Hoogheemraadschap Rijnland, resp. rechtmatige feitelijke handelingen van, of in opdracht van het Hoogheemraadschap Rijnland, die verband houden met de in hoofdstuk VIII ('Beleidskeuzen ruimtelijke inrichting') van de Planologische Kernbeslissing Schiphol en Omgeving bedoelde aanpassingen in de waterhuishouding in het gebied Haarlemmermeer-Noord door de aanleg van waterlopen en bijbehorende infrastructurele werken, zoals aangegeven in het door het Hoogheemraadschap Rijnland in november 1997 vastgestelde waterhuishoudkundig plan (variant IIBb).

3e. Voorts is het algemeen bestuur, onverminderd artikel 19, bij uitsluiting bevoegd ter zake van de behandeling van en de beslissing op een aanvraag om vergoeding van schade welke het gevolg is van rechtmatige besluiten van bestuursorganen van de gemeente Haarlemmermeer, resp.feitelijke handelingen van, of in opdracht van de gemeente Haarlemmermeer, welke verband houden met de in hoofdstuk VIII ('Beleidskeuzen ruimtelijke inrichting') van de Planologische Kernbeslissing Schiphol en Omgeving bedoelde aanpassingen in het lokale wegennet in het gebied Haarlemmermeer-Noord. zijnde: de aanleg van keerlussen in de IJweg, Vijfhuizerweg en Rijnlanderweg, alsmede de aanleg van een fietspad langs de geplande rijksweg A5 (tussen Hoofdvaartwestzijde en de IJweg) en van een fietspad langs de geplande start- en landingsbaan 5P (tussen de Schipholweg en de IJweg) en de A5, alsmede bijbehorende infrastructurele werken.

3f. Onverminderd artikel 19 is het algemeen bestuur tevens bij uitsluiting bevoegd ter zake van de behandeling van en de beslissing op een aanvraag om schadevergoeding op grond van artikel 8.31 van de Wet luchtvaart.

3g. Voorts is het algemeen bestuur bij uitsluiting bevoegd ter zake van de behandeling van en de beslissing op een aanvraag om vergoeding van schade welke het gevolg is van rechtmatige besluiten of feitelijke handelingen van of in opdracht van een of meer van de deelnemers, welke verband houden met de Wet luchtvaart, het Luchthavenindelingbesluit of het Luchthavenverkeerbesluit.

Artikel 10 [procedure]

1. Het algemeen bestuur stelt, met inachtneming van het in de volgend leden bepaalde, een verordening vast, waarin de behandeling van en de beslissing op aanvragen om schadevergoeding als bedoeld in artikel 9 nader worden geregeld.

2. Op de behandeling van en de beslissing op een aanvraag om schadevergoeding als bedoeld in artikel 9 is het bepaalde in de artikelen 3 tot en met 20 Regeling nadeelcompensatie Verkeer en Waterstaat (Stcrt 1999, 172) van overeenkomstige toepassing.

3. De in artikel 15, vierde lid, van de Regeling nadeelcompensatie Verkeer en Waterstaat 1999 genoemde termijn kan worden opgeschort totdat zowel de aanwijzing bedoeld in artikel 9, eerste lid, als de ter uitvoering daarvan genomen planologische maatregelen, als bedoeld in artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, voor zover deze in het concrete geval in de aanvraag als schadeoorzaak worden aangewezen, alsmede de overige in de aanvraag als schadeoorzaak aangewezen besluiten, rechtens onaantastbaar zijn geworden.

HOOFDSTUK V. HET DAGELIJKS BESTUUR

Artikel 11 [samenstelling]

1. Het dagelijks bestuur bestaat uit ten minste vier en ten hoogste zeven leden, te weten de voorzitter, een van de door de Minister benoemde leden van het algemeen bestuur, het door provinciale staten aangewezen lid, het door de gemeenteraad van Haarlemmermeer aangewezen lid en ten hoogste drie andere door het algemeen bestuur uit zijn midden aangewezen leden.

2. De door de Minister benoemde leden van het dagelijks bestuur worden benoemd voor onbepaalde tijd.

3. De overige leden van het dagelijks bestuur worden aangewezen voor een zittingsduur van vier jaar. Zij treden af op de dag waarop de zittingsperiode van het betrokken bestuursorgaan afloopt.

4. Het algemeen bestuur besluit in de eerste vergadering van elke zittingsperiode over de aanwijzing van door hem aan te wijzen leden van het dagelijks bestuur en hun plaatsvervangers. Aftredende leden kunnen opnieuw als lid worden aangewezen.

5. Het lid dat ophoudt lid van het algemeen bestuur te zijn, houdt tevens op lid van het dagelijks bestuur te zijn.

6. De plaatsvervangend voorzitter van het dagelijks bestuur wordt door het dagelijks bestuur uit zijn midden aan-gewezen bij gewone meerderheid van stemmen.

7. Indien tussentijds een plaats in het dagelijks bestuur beschikbaar komt, wijst het algemeen bestuur binnen 6 maanden een nieuw lid aan. Gaat de ontstane vacature gepaard met een vacature in het algemeen bestuur, dan vangt de termijn van 6 maanden aan op het moment dat het dagelijks bestuur de mededeling, bedoeld in artikel 6, zevende lid ontvangt.

Artikel 12 [besluitvorming]

1. Het dagelijks bestuur kiest uit zijn midden voor de duur van zijn zittingsperiode een plaatsvervangend-voorzitter die de voorzitter bij diens afwezigheid vervangt.

2. Elk lid van het dagelijks bestuur heeft een stem.

Artikel 13 [taken]

Het dagelijks bestuur is belast met:
a. de voorbereiding van alles waarover in de vergadering van het algemeen bestuur zal worden beraadslaagd en besloten;
b. de uitvoering van de besluiten van het algemeen bestuur en van de besliscommissie;
c. het beheren van de inkomsten en uitgaven van het Schap;
d. de zorg voor de controle op het geldelijk beheer en de boekhouding;
e. het nemen van alle conservatoire maatregelen zowel in als buiten rechte en het doen van alles wat nodig is ter voorkoming van verjaring of verlies van recht of bezit;
f. het verstrekken van inlichtingen aan de deelnemers.

Artikel 14 [vergaderfrequentie]

1. Het dagelijks bestuur vergadert zo dikwijls de voorzitter dit nodig oordeelt of twee andere leden van het dagelijks bestuur zulks schriftelijk, onder opgave van de te behandelen onderwerpen, hebben verzocht. In het laatste geval wordt de vergadering binnen drie weken gehouden.

2. Artikel 56 Gemeentewet is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 15 [verantwoording]

1. De leden van het dagelijks bestuur zijn, tezamen en ieder afzonderlijk, aan het algemeen bestuur verantwoording verschuldigd voor het door hen gevoerde bestuur.

2. Onverminderd artikel 16, zesde lid, Wet gemeenschappelijke regelingen geven zij het algemeen bestuur mondeling of schriftelijk de door een of meer leden van dit bestuur gevraagde inlichtingen.

Artikel 16 [ontslag]

1. Een lid van het dagelijks bestuur kan te allen tijde ontslag nemen. Hij deelt zijn ontslag mede aan het bestuursorgaan dat hem heeft aangewezen, onderscheidenlijk aan de Minister.

2. Een lid van het dagelijks bestuur kan door het algemeen bestuur worden ontslagen indien dit lid het vertrouwen van het algemeen bestuur niet meer bezit.

HOOFDSTUK VI. DE VOORZITTER

Artikel 17 [aanwijzing voorzitter]

1. De voorzitter van het algemeen bestuur, benevens de plaatsvervangend-voorzitter, wordt door het algemeen bestuur uit zijn midden aangewezen bij gewone meerderheid van stemmen. Tot plaatsvervangend-voorzitter kan alleen een ander lid van het dagelijks bestuur worden aangewezen.

2. De voorzitter van het algemeen bestuur is tevens voorzitter van het dagelijks bestuur.

Artikel 18 [taken]

1. De voorzitter belegt de vergaderingen van het algemeen bestuur en het dagelijks bestuur.

2. Hij is belast met de leiding van de vergaderingen van het algemeen bestuur en het dagelijks bestuur.

3. Hij is belast met de uitvoering van de besluiten van het dagelijks bestuur.

4. Hij tekent de stukken die van het algemeen bestuur en het dagelijks bestuur uitgaan.

5. De voorzitter vertegenwoordigt het Schap in en buiten rechte. Hij kan deze vertegenwoordiging opdragen aan een door hem aan te wijzen persoon.

6. Indien de voorzitter behoort tot het bestuur van een deelnemer die partij is in een geding waarbij het Schap is betrokken, oefent de plaatsvervangend voorzitter de in het vijfde lid bedoelde bevoegdheid uit.

HOOFDSTUK VII. DE BESLISCOMMISSIE

Artikel 19 [voordracht]

1. Het algemeen bestuur kan een commissie instellen waaraan de in artikel 9 genoemde bevoegdheden kunnen worden overgedragen, verder te noemen:
de besliscommissie.

2. Het algemeen bestuur regelt de samenstelling en werkwijze van de besliscommissie.

3. De besliscommissie wordt door het algemeen bestuur benoemd op voordracht van het dagelijks bestuur.

4. De besliscommissie bestaat uit drie onafhankelijke deskundigen, en hun plaatsvervangers, uit wier midden het algemeen bestuur de voorzitter aanwijst.

5. De besliscommissie rapporteert over de voortgang van haar werkzaamheden, in het bijzonder van de afhandeling van de ingekomen schadeverzoeken, halfjaarlijks door tussenkomst van het dagelijks bestuur aan het algemeen bestuur.

6. Eenmaal per jaar bericht de besliscommissie het algemeen bestuur over de doelmatigheid van de gevolgde werkwijze.

Artikel 20 [vergoeding]

Aan de leden en de plaatsvervangende leden van de besliscommissie wordt ten laste van het Rijk een vergoeding toegekend voor werkzaamheden, alsmede voor het bijwonen van vergaderingen en reis- en verblijfkosten.

HOOFDSTUK VIII. AMBTELIJKE ONDERSTEUNING

Artikel 21

1. De Minister stelt de bestuursorganen van het Schap voldoende ambtelijke ondersteuning, waaronder een secretaris, ter beschikking.

2. De secretaris woont de vergaderingen van het algemeen bestuur, het dagelijks bestuur en de besliscommissie bij.

3. Alle stukken die van het algemeen bestuur en het dagelijks bestuur uitgaan, worden door de secretaris medeondertekend.

HOOFDSTUK IX. FINANCIËN

Artikel 22

1. Onverminderd het bepaalde in wettelijke regelingen en het bepaalde in het tweede lid, worden de met de uitoefening van de in artikel 9 bedoelde bevoegdheden samenhangende kosten gedragen door het Rijk, tenzij tussen het Rijk en andere deelnemers anders is overeengekomen.

2. Ter zake van de voorwaarden waaronder het Rijk de kosten draagt die voortvloeien uit de uitoefening van de in artikel 9, eerste lid, bedoelde bevoegdheid, kunnen door de Minister, handelende in overeenstemming met het algemeen bestuur van het schap, nadere regels worden gesteld.

3. De kosten die samenhangen met de vergoedingen, bedoeld in artikel 20, alsmede andere, vooraf door de Minister gefiatteerde kosten, komen voor rekening van het Rijk.

HOOFDSTUK X. ARCHIEF

Artikel 23

De voorschriften omtrent de zorg, de bewaring en het beheer van bescheiden van de Minister zijn van overeenkomstige toepassing.

HOOFDSTUK XI. UITTREDING, WIJZIGING, OPHEFFING

Artikel 24 [uittreden van deelnemers]

Een deelnemer kan uittreden bij besluit van het betrokken bestuursorgaan, onderscheidenlijk van de Minister. De uittreding vindt niet eerder plaats dan nadat:
– het algemeen bestuur de bestuurlijke en financiële gevolgen heeft geregeld en de continuïteit of beëindiging van het Schap is zeker gesteld.

Artikel 25 [wijziging regeling]

1. Tot wijziging van de regeling wordt op voorstel van het algemeen bestuur besloten door de deelnemers.

2. Een wijziging van de regeling is tot stand gekomen, zodra het in het eerste lid bedoelde voorstel is aanvaard door de helft van de deelnemers.

3. De wijziging treedt in werking met ingang van de dag na de datum van de uitgifte van de Staatscourant waarin deze wordt geplaatst.

Artikel 26 [looptijd regeling]

1. De regeling wordt aangegaan voor een periode van tien jaar na inwerkingtreding. Het dagelijks bestuur brengt niet later dan twee jaar voorgaande aan het einde van deze periode een gemotiveerd advies uit aan het algemeen bestuur betreffende de noodzaak tot eventuele voortzetting van het schap en dienovereenkomstige wijziging van de regeling.

2. Na het einde van de periode van 10 jaar als bedoeld in lid 1 wordt de regeling jaarlijks stilzwijgend verlengd.

Artikel 27 [opheffing]

1. Tot opheffing van de regeling wordt op voorstel van het Algemeen bestuur Besloten door de deelnemende colleges van Burgemeester en Wethouders, de deelnemende Dagelijks Besturen van de stadsdelen, de gemeenteraad van de gemeente Haarlemmermeer, Provinciale Staten en Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland, het Algemeen Bestuur en het Dagelijks Bestuur van het Hoogheemraadschap Rijnland, en de Minister.

2. Een besluit tot opheffing is tot stand gekomen zodra het in het eerste lid bedoelde voorstel is aanvaard door tenminste twee derde van de deelnemers.

3. Het besluit tot opheffing vermeldt de datum waarop de opheffing ingaat. Deze datum ligt minimaal 1 jaar na de datum van het besluit tot opheffing.

4. Ingeval van opheffing van de regeling besluit het algemeen bestuur tot liquidatie en stelt hij daarvoor een liquidatieplan vast.

5. Zo nodig blijven de bestuursorganen van het Schap ook na het tijdstip van de opheffing in functie totdat de liquidatie is beëindigd.

HOOFDSTUK XII. SLOTBEPALINGEN

Artikel 28

De bij de Wet gemeenschappelijke regelingen voorgeschreven toezending van de regeling, alsmede de besluiten tot uittreding, wijziging of opheffing, geschiedt door de zorg van de Minister.

Artikel 29

Deze regeling treedt in werking op de eerste dag van de maand na die waarin zij is opgenomen in het register bedoeld in artikel 27, tweede lid, Wet gemeenschappelijke regelingen.

Artikel 30

Deze regeling kan worden aangehaald als 'Gemeenschappelijke regeling Schadeschap Luchthaven Schiphol'.
Deze regeling zal in de Staatscourant worden geplaatst.

TOELICHTING

De Minister van Infrastructuur en Milieu is deelnemer aan de Gemeenschappelijke Regeling Schadeschap Luchthaven Schiphol (Stcrt. 1998, 223).

Het Schadeschap Luchthaven Schiphol fungeert als één loket voor de behandeling van alle verzoeken en vergoeding van planschade en nadeelcompensatie in verband met de uitbreiding van Schiphol en daarmee samenhangende overheidsbesluiten en overheidswerken.

Artikel 9 van de Gemeenschappelijke Regeling, waarbij het Schadeschap is opgericht, behelst een overzicht van de desbetreffende overheidsbesluiten en werken.

In het Tracébesluit omlegging A9 Badhoevedorp is in art. 13 lid 2 bepaald dat het Schadeschap Luchthaven Schiphol op verzoeken om schadevergoeding beslist. Omdat de omlegging van de A9 een project is van de minister van Infrastructuur en Milieu en niet van de luchthaven Schiphol, ligt het in de rede dat de minister van Infrastructuur en Milieu op verzoeken om schadevergoeding beslist.

Om die reden heeft de minister van Infrastructuur en Milieu in het Besluit tot wijziging van het Tracébesluit omlegging A9 Badhoevedorp (juli 2012) een wijziging aangebracht in artikel 13 van het Tracébesluit (Stcrt. 2012, 15941). Het gewijzigde artikel 13 van het Tracébesluit geeft blijk van het voornemen van de Minister om zelf te beslissen op verzoeken om schadevergoeding vanwege de vaststelling van het Tracébesluit omlegging A9 Badhoevedorp.

In verband met de bovenstaande ontwikkelingen wordt art. 9 van de Gemeenschappelijke Regeling Schadeschap luchthaven Schiphol gewijzigd, zodat de bevoegdheid van het Algemeen Bestuur van het Schadescha;p Luchthaven Schiphol terzake van het Tracébesluit inzake de omlegging van de A9 Badhoevedorp komt te vervallen.

Voorts is aan artikel 25 van de Gemeenschappelijke Regeling Schadeschap luchthaven Schiphol een nieuw derde lid toegevoegd, waarin wordt bepaald dat een wijziging in werking treedt met ingang van de dag na de datum van uitgifte van de Staatscourant waarin deze wordt geplaatst.
Met deze wijziging ontstaat duidelijkheid omtrent het tijdstip van de inwerkingtreding van een wijziging van de Gemeenschappelijke Regeling en wordt aangesloten bij het beginsel, dat een regeling slechts verbindt nadat deze is bekendgemaakt.

Augustinus, Jos

Van: Ten Jet Foei, Lucia (DNH) <lucia.ten.jet.foei@rws.nl>
Verzonden: dinsdag 14 januari 2014 9:13
Aan: Augustinus, Jos
CC: Zon, Leo van der
Onderwerp: RE: Verkleining Schadeschap luchthaven Schiphol

Geachte heer Augustinus,

Ik heb uw mail doorgestuurd naar de heer Bekebrede.

Met vriendelijke groet,

Lucia Ten-Jet-Foei
Schadeschap luchthaven Schiphol
Mail: lucia.ten.jet.foei@rws.nl
Tel.: 023 5530030
Fax: 023 5530039
Postbus 716
2130 AS Hoofddorp
Bezoekadres: Wilhelminastraat 43A
2011 VK Haarlem
Op woensdag ben ik afwezig.

Van: Augustinus, Jos [mailto:j.augustinus@teylingen.nl]
Verzonden: dinsdag 14 januari 2014 8:26
Aan: Ten Jet Foei, Lucia (DNH)
CC: Zon, Leo van der
Onderwerp: RE: Verkleining Schadeschap luchthaven Schiphol

Beste Gerard,

De vraag is intern gerezen wat het gevolg is als na uittreden na verloop van tijd weer “ Schipholbesluiten” worden genomen met mogelijk planschade tot gevolg in de omliggende gemeenten w.o Teylingen.
Is het tegen die achtergrond niet verstandiger om slapend deelnemer te blijven van de gemeenschappelijke regeling? Je houdt dan de een loketfunctie van het Schadeschap in je gemeente overeind
Of is het dan opnieuw toetreden eenvoudig of gegarandeerd?

(De regeling loopt tot 2018 met mogelijkheden tot verlenging, begrijp ik).

Met vriendelijke groet,
Gemeente Teylingen

Jos Augustinus
Regiocoördinator
Aanwezig op: ma tm do

gemeente
TEYLINGEN

"Moderne dorpen, midden in de wereld"

Postbus 149
2215 ZJ Voorhout
t. 14 0252

Van: Ten Jet Foei, Lucia (DNH) [mailto:lucia.ten.jet.foei@rws.nl]
Verzonden: maandag 16 december 2013 17:01
Aan: Zon, Leo van der
CC: Augustinus, Jos
Onderwerp: Verkleining Schadeschap luchthaven Schiphol

Geachte heer Van der Zon,

In de vergadering van het Algemeen Bestuur d.d. 20 november 2013 is afgesproken om aan de deelnemers van de Gemeenschappelijke Regeling Schadeschap luchthaven Schiphol een brief te sturen waarin de deelnemer gevraagd wordt of zij in de toekomst deel uit zou willen blijven maken van de Gemeenschappelijke Regeling of dat de deelnemer zou willen uittreden uit de Gemeenschappelijke Regeling. Bijgaand stuur ik u een kopie van de brief die door de voorzitter verstuurd is aan het bestuursorgaan dat u vertegenwoordigt in het Algemeen Bestuur.

Met vriendelijke groet,

Gerard Bekebrede
Secretaris
Schadeschap luchthaven Schiphol

Jaarstukken 2012

Schadeschap Luchthaven Schiphol

Deloitte.

Postbus 2031
3000 CA Rotterdam
088 - 2882888

Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring d.d. 27 MAART 2013

INHOUDSOPGAVE

Jaarverslag van het secretariaat

Taken en bevoegdheden Schadeschap	3
Voortgang van de behandeling van schadeverzoeken	5
Ontwikkelingen in 2012 die van belang zijn voor de behandeling van schadeverzoeken	8
Bedrijfsvoering	10

Jaarrekening

Balans per 31 december 2012	14
Staat van baten en lasten over 2012	15
Kasstroomoverzicht 2012	16
Algemene grondslagen van waardering	17
Toelichting op de balans per 31 december 2012	18
Toelichting op de staat van baten en lasten over 2012	21

Overige gegevens

Bestemming van het resultaat over 2011	24
Voorstel bestemming resultaat 2012	24
Gebeurtenissen na balansdatum	24
Controleverklaring van de onafhankelijk accountant	26

Deloitte.

Postbus 2031
3000 CA Rotterdam
088 - 2882888

Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring d.d. 27 MAART 2013

Jaarverslag van het secretariaat

1. Taken en bevoegdheden Schadeschap

1.1 Algemeen

Met de publicatie van de Gemeenschappelijke regeling Schadeschap Luchthaven Schiphol[1] in 1998 besloten het Rijk, de provincie Noord-Holland, het waterschap Groot-Haarlemmermeer en 28 gemeenten gelegen rondom de luchthaven Schiphol tot de oprichting van het Schadeschap Luchthaven Schiphol.

Het doel van het Schadeschap is een duidelijke, deskundige en doelmatige afhandeling van verzoeken om schadevergoeding (planschade en nadeelcompensatie), die verband houden met de uitbreiding van de Luchthaven Schiphol. Het betreft de uitbreidingen die samenhangen met de Planologische Kernbeslissing Schiphol en Omgeving, evenals met de inwerkingtreding van de wet van 27 juni 2002 tot wijziging van de Wet Luchtvaart betreffende de inrichting en het gebruik van de luchthaven Schiphol en met het daarin genoemde Luchthavenindelingbesluit en Luchthavenverkeerbesluit. Door middel van de Gemeenschappelijke regeling hebben de betrokken overheden de bevoegdheden om te beslissen op verzoeken om schadevergoeding overgedragen aan het Schadeschap.

De bevoegdheden van het Schadeschap en haar organisatiestructuur liggen vast in de Gemeenschappelijke regeling. Voor de afhandeling van de verzoeken om schadevergoeding volgt het Schadeschap de Verordening Schadeschap Luchthaven Schiphol[2].

1.2 Organisatiestructuur

Het Schadeschap kent een Algemeen Bestuur (hierna: AB), een Dagelijks Bestuur (hierna: DB), een voorzitter en een zogenaamde Besliscommissie.

De overheden die de Gemeenschappelijke regeling Schadeschap Luchthaven Schiphol tot stand hebben gebracht zijn vertegenwoordigd in het AB. Initieel bestond het AB uit 31 leden, maar door fusies van gemeenten en stadsdelen is dit aantal afgenomen tot 24 leden. In 2012 is de samenstelling van het AB gewijzigd; 4 leden zijn vervangen door nieuwe vertegenwoordigers namens de overheden betrokken bij het Schadeschap.

Het AB wijst uit zijn midden een voorzitter aan. In 2012 was de heer Tj. P. J. Talsma, AB lid namens de Provinciale Staten van Noord-Holland, de voorzitter van het Schadeschap. De taken van de voorzitter omvatten ondermeer de vertegenwoordiging van het Schadeschap naar buiten toe, het beleggen en leiden van de vergaderingen van DB en AB en het tekenen van stukken die van het AB en DB uitgaan.

Het DB bestaat uit 6 permanente leden. Dit zijn vertegenwoordigers van het Rijk, de provincie Noord-Holland, de gemeenten Haarlemmermeer, Amsterdam, Haarlemmerliede & Spaarnwoude en Kaag & Braassem. De taken van het DB bestaan ondermeer uit de voorbereiding van de vergadering van het AB, de uitvoering van de besluiten van het AB, het beheren van de inkomsten en uitgaven van het Schap en de zorg voor de controle op het geldelijk beheer en de boekhouding.

[1] Staatscourant 1998 nr. 223; publicatie laatste wijziging 30 januari 2004, nr 20
[2] Staatscourant 2012 nr. 8910

Deloitte.
Postbus 2031
3000 CA Rotterdam
088 - 2882888
Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring d.d. 27 MAART 2013

De bevoegdheden van het AB om te beslissen op een aanvraag om schadevergoeding zijn overgedragen aan een Besliscommissie. De Besliscommissie maakt gebruik van de haar door middel van het delegatiebesluit d.d. 14 januari 1999 (en die opnieuw en ongewijzigd is vastgesteld in de vergadering van het Algemeen Bestuur d.d. 28 november 2012) toegekende bevoegdheid onafhankelijk te besluiten op ingediende verzoeken, waardoor schadevergoeding wordt uitgekeerd zonder nadere tussenkomst of toestemming van het AB en DB.

De bestuursorganen van het Schadeschap (DB, AB en Besliscommissie) worden ambtelijk ondersteund door een secretariaat. Het secretariaat ondersteunt de voorzitter bij het voorbereiden van de vergaderingen van het AB en DB.
Voor de Besliscommissie bereidt het secretariaat de inhoudelijke reactie op een concept advies voor, het besluit op een schadeverzoek en de beslissing op bezwaar. Ook schrijft het secretariaat concept verweerschriften bij beroep en hoger beroep.
Verder zorgt het secretariaat voor de beheersing van het proces van de afhandeling van de schadeverzoeken. Dit omvat de financiële afhandeling, de contacten met de verzoekers en de archivering van de dossiers. Het secretariaat bestond ultimo 2012 uit 7,3 fte verdeeld over tien personen. Drie personen zijn vanuit het Rijk gedetacheerd bij het Schadeschap, de overige medewerkers zijn ingehuurd door het Schadeschap.

1.3 Procedure

De behandeling van een beslissing op aanvragen om schadevergoedingen is geregeld in de "Procedure-Verordening behorende bij de Gemeenschappelijke regeling Schadeschap Luchthaven Schiphol". In deze Verordening wordt ondermeer geregeld dat de Besliscommissie een Adviescommissie kan instellen, die de taak heeft om de Besliscommissie van advies te dienen over de op het verzoek te nemen beslissing. In de Verordening is ook vastgelegd welk onderzoek de Adviescommissie dient in te stellen. In 2012 is de Verordening gewijzigd. Deze wijziging wordt nader toegelicht in paragraaf 3.1. van dit jaarverslag.

Alvorens een aanvraag in behandeling kan worden genomen, dient op grond van de wet een "recht" van € 300,- betaald te worden.

Bij het beoordelen van de vraag of een bepaalde schade voor vergoeding in aanmerking komt, spelen onder andere het 'oorzakelijk verband', de 'voorzienbaarheid', de 'risicoaanvaarding' en het 'maatschappelijk risico' een rol. Of er schadevergoeding wordt uitgekeerd en hoe hoog die zal zijn, wordt naar 'redelijkheid en billijkheid' bepaald. Het Schadeschap keert een toegewezen schadevergoeding altijd uit in geld.

Deloitte.
Postbus 2031
3000 CA Rotterdam
088 - 2882888
Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring d.d. 27 MAART 2013

2. Voortgang behandeling verzoeken om schadevergoeding

2.1 Algemeen

In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de activiteiten van het Schadeschap in 2012. Ter vergelijking zijn ook de getallen opgenomen voor 2011. In de hierna volgende paragrafen wordt een toelichting gegeven op de informatie in de tabel. In hoofdstuk 3 worden enkele belangrijke ontwikkelingen beschreven die van invloed zijn op de voortgang van de behandeling van de verzoeken om schadevergoeding.

	2011	**2012**
Aantal nieuwe verzoeken om schadevergoeding	*13*	2
Aantal door de Adviescommissies ingediende concept-adviezen	*983*	233
Aantal door de Adviescommissies ingediende eindadviezen	*1443*[3]	1098
Aantal door de Besliscommissie genomen besluiten • waarvan toegekend • waarvan niet toegekend	*1123*[3] *478* *645*[3]	1277 994 283
Totaal bedrag van de toegekende schadevergoedingen inclusief wettelijke rente	*€6.479.043*	€12.155.201
Aantal ingediende bezwaarschriften	*70*	857[3]
Aantal beslissingen op bezwaar • waarvan afgewezen bezwaren • waarvan gegrond verklaarde bezwaren	*26* *4* *22*	87 58 29
Aantal ingestelde beroepen bij de Rechtbank Haarlem	*8*	9
Aantal uitspraken van de Rechtbank Haarlem	*4*	12
Aantal ingestelde hoger beroepen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State	*3*	6
Aantal uitspraken van de Afdeling Bestuurrechtspraak	*4*	1

[3] In deze getallen zijn 600 gelijkluidende schadeverzoeken uit Uitgeest inbegrepen.

Deloitte.
Postbus 2031
3000 CA Rotterdam
088 - 2882888
Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring d.d. 27 MAART 2013

2.2 Toelichting

Nieuwe verzoeken
Het aantal nieuwe verzoeken is laag. Dit komt door de verjaringstermijnen voor het indienen van verzoeken. Alleen verzoeken die betrekking hebben op het Lvb 2008 worden nog in behandeling genomen. Voor alle andere schadeveroorzakende besluiten is de verjaringstermijn verstreken.

De 2 ingediende nieuwe verzoeken komen uit de gemeente Amsterdam. De nieuwe verzoeken worden in behandeling genomen nadat het "recht" van € 300, - betaald is. In 2012 is voor 3 verzoeken het recht betaald, waarvan in 1 geval het een verzoek uit voorgaande jaren betrof. Het totaal aantal ingediende verzoeken om schadevergoeding sinds 1998 is ruim 5000.

Besluiten op verzoeken tot schadevergoeding
In 2012 is voor 1277 verzoeken een besluit genomen. Dit aantal is significant hoger dan in voorgaande jaren doordat de juridische capaciteit van het secretariaat van het Schadeschap is uitgebreid in 2012 (zie ook: paragraaf 3.3 van dit jaarverslag).
Ter vergelijking: Het aantal besluiten in 2011 bedroeg 1123. In dit aantal waren 600 besluiten op schadeverzoeken uit Uitgeest inbegrepen, die allen op eenzelfde wijze konden worden behandeld. Indien we laatstgenoemde verzoeken als één verzoek tellen dan bedraagt het aantal afgehandelde verzoeken in 2011 524.

In 283 gevallen, heeft de Besliscommissie het verzoek om schadevergoeding afgewezen.
Het betreft 165 verzoeken om schadevergoeding ontvangen uit de wijk Vrijschot in Hoofddorp vanwege het zogenaamde grondlawaai van het vliegverkeer op de 5de baan. Uit marktonderzoek van een speciale Adviescommissie blijkt niet dat de waarde van deze woningen is gedaald ten gevolge van de aanleg en ingebruikname van de vijfde baan.
De redenen voor de overige afwijzingen zijn:

- de schade was voorzienbaar ten tijde van de aankoop van het object, of;
- de geluidsbelasting is ter plaatse niet toegenomen en van schade is dus geen sprake, of;
- het verzoek is te laat ingediend, zodat sprake is van verjaring.

Bezwaarzaken
Door één gemachtigde is in 2012 bezwaar ingediend tegen de afwijzing van 122 verzoeken uit de wijk Vrijschot in Hoofddorp. De indieners van (600) schadeverzoeken uit Uitgeest hebben ook bezwaar aangetekend. In 2011 was hun verzoek afgewezen omdat uit het marktonderzoek van de speciale Adviescommissie niet kon worden afgeleid dat de waarde van de woningen in Uitgeest is gedaald ten gevolge van de aanleg en ingebruikname van de vijfde baan.
Daarnaast zijn er in 2012 door één gemachtigde bezwaren ingediend betrekking hebbend op 76 gelijkluidende besluiten op schadeverzoeken. De gemachtigde stelt dat de door de Besliscommissie gehanteerde korting van 50% wegens normaal maatschappelijk risico bij - kort gezegd – vergoeding vanwege het vierbanenstelsel, onjuist is.
Andere ingediende bezwaren betreffen zaken als de bepaling van de geluidsbelasting ter plaatse van de desbetreffende woning en de door de Besliscommissies en gezamenlijke Adviescommissies gehanteerde schademethode.

Deloitte.
Postbus 2031
3000 CA Rotterdam
088 - 2882888
Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring d.d. 27 MAART 2013

(Hoger) beroepszaken
De beroepen die zijn ingesteld bij de Rechtbank Haarlem hebben betrekking op:

- de hoogte van de schadevergoeding
- de peildatum van de schade bij tijdelijke schade t.g.v. het Lvb 2003
- de vergoeding van de kosten van juridische bijstand
- verjaring indiening verzoek Aanwijzingsbesluit 1996
- vermindering van bebouwingsmogelijkheden onder het Lib 2003
- ondernemersrisico onder het Aanwijzingsbesluit 1996
- ingangsdatum wettelijke rente
- strijd met gelijkheidsbeginsel

De twaalf beroepen waarop de Rechtbank een uitspraak heeft gedaan betreffen:

- het hanteren van de maatstaf in het kader van het vijfbanenstelsel, welke inhoudt dat een toename van 1 Ke geluidsbelasting leidt tot ongeveer 1% waardedaling van een woning (*beroep ongegrond verklaard*)
- de taxatie van de waarde en waardevermindering van de woning van eiser (*beroep ongegrond verklaard*)
- overschrijding van de redelijke termijn (*drie beroepen zijn op dit punt gegrond verklaard*)
- berekening tijdelijke schade t.g.v. het Lvb 2003 (*zes beroepen van inwoners uit Spaarndam zijn ongegrond verklaard*)
- korting van 50% wegens normaal maatschappelijk risico in verband met de ligging binnen de contouren van het vierbanenstelsel; passieve risicoaanvaarding in verband met beperking bebouwingsmogelijkheden onder het Lib 2003 (*nadat de rechtbank de besliscommissie in een tussenuitspraak de gelegenheid heeft gegeven de besluitvorming te herstellen, heeft zij het beroep tegen het nieuwe besluit op bezwaar ongegrond verklaard*)
- verjaring betreffende de indiening van een verzoek met betrekking tot het Aanwijzingsbesluit 1996; beperking bebouwingsmogelijkheden onder het Lib 2003 (*beroep ongegrond verklaard*)
- korting van 50% wegens ondernemersrisico onder het Aanwijzingsbesluit 1996; ingangsdatum wettelijke rente (*beroep ongegrond verklaard*).

De hoger beroepen die zijn ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State hebben betrekking op:

- de hoogte van de schadevergoeding (taxatie van de waarde en waardevermindering van de woning)
- berekening tijdelijke schade t.g.v. het Lvb 2003 (betreffende woningen in Spaarndam).

De Afdeling heeft één ingesteld hoger beroep kennelijk niet-ontvankelijk verklaard (de appellant had de gronden van het hoger beroep niet binnen de gestelde termijn alsnog ingediend).

2.3 Klachten

Eén verzoeker heeft zich tot de Nationale Ombudsman gericht met een klacht dat de afhandeling van zijn schadeverzoek lang op zich laat wachten. Het betreffende schadeverzoek is naar aanleiding van deze klacht met spoed afgehandeld. Verder zijn geen klachten binnengekomen die volgens de procedure van de Algemene wet Bestuursrecht behandeld moesten worden.

Deloitte.
Postbus 2031
3000 CA Rotterdam
088 - 2882888
Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring d.d. 27 MAART 2013

3. Ontwikkelingen in 2012 die van belang zijn voor de behandeling van de verzoeken om schadevergoeding

3.1 Gewijzigde Procedureverordening

Op 8 mei 2012 is in werking getreden de gewijzigde Procedureverordening van het Schadeschap (gepubliceerd in Staatscourant nr. 8910). Deze wijziging is een uitvloeisel van het *Onderzoek naar de juridische doelmatigheid van de besluitvorming van het Schadeschap luchthaven Schiphol* dat in 2011 is uitgevoerd door prof. mr. B.J. van Ettekoven en mr. dr. M.K.G. Tjepkema. In de praktijk is de wijziging vooral van belang voor de volgende twee punten:

1. De Besliscommissie kan een besluit op een verzoek nemen zonder zich daarover te laten adviseren door een Adviescommissie, indien een onderzoek door de Adviescommissie naar haar oordeel niet nodig is om op het verzoek te beslissen. Dit gebeurt thans in alle gevallen waarin een verzoek uitsluitend het Lvb 2008 (zie paragraaf 3.4 van dit jaarverslag) betreft.
2. Ingeval een Adviescommissie de Besliscommissie adviseert, brengt zij niet meer eerst een conceptadvies uit en daarna een definitief advies met inachtneming van de reacties van partijen, zoals op grond van de oude Procedureverordening gebeurde, doch slechts één advies. De verzoeker kan vervolgens eventuele bedenkingen aan de Besliscommissie kenbaar maken, waarna de Besliscommissie haar besluit neemt.

De voordelen van deze wijzigingen zijn tijd- en kostenbesparing. Daarbij past de Besliscommissie de gewijzigde Procedureverordening toe op alle ingediende verzoeken (dus ook die van vóór 8 mei 2012 dateren), waarbij nog geen (concept) advies is uitgebracht onder de oude procedureverordening.

3.2 Managementinformatie

Het Schadeschap maakt gebruik van een geautomatiseerde database voor de administratie van de ingediende verzoeken om schadevergoeding. De laatste jaren liet de werking van de database veel te wensen over. Door niet goed werkende invoerschermen konden de medewerkers de informatie niet op de juiste wijze in de database opslaan.

In 2012 zijn de invoerschermen hersteld en is de database op enkele punten uitgebreid. Hierdoor werd het mogelijk om managementinformatie te genereren die een beter inzicht in de voortgang van de schadevergoedingen geeft.

3.3 Uitbreiding personeel secretariaat

In april 2012 heeft het AB besloten tot uitbreiding van de juridische capaciteit van het Schadeschap. Dit besluit heeft geleid tot:

1. Een contract met een opdrachtnemer voor de levering van 600 concept besluiten op schadeverzoeken in 2012 en 600 concept besluiten in 2013. Het contract gaat uit van een betaling per geleverd concept besluit (en niet zoals gebruikelijk was in het verleden op basis van de bestede uren).
2. Voor twee medewerkers is de detachering bij het secretariaat van het Schadeschap beëindigd. Sinds 1 juli 2012 werken deze medewerkers vanuit het kantoor van hun werkgever aan de voorbereiding van concept besluiten zoals genoemd bij het vorige punt.
3. Twee (nieuwe) medewerkers zijn sinds 1 juli 2012 parttime gedetacheerd bij het secretariaat van het Schadeschap. Samen met de twee bestaande parttime juristen werken zij aan: a) het voorbereiden van reacties op concept adviezen die geleverd zijn door de Adviescommissies, b) de behandeling van bezwaar- en beroepzaken en c) het voorbereiden van concept besluiten

De uitbreiding van de capaciteit heeft geleid tot een significante vergroting van de productie. In paragraaf 4.4 wordt hier nader op ingegaan.

Deloitte.
Postbus 2031
3000 CA Rotterdam
088 - 2882888
Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring d.d. 27 MAART 2013

3.4 Schadevergoedingen Lvb 2008

Zoals vermeld in paragraaf 3.1 laat de Besliscommissie zich niet meer adviseren inzake verzoeken die uitsluitend het Lvb 2008 betreffen (uitgezonderd in die gevallen waarin de Adviescommissie al een conceptadvies heeft uitgebracht.) De reden hiervoor is dat uit de vele uitgebrachte adviezen van alle Adviescommissies betreffende het Lvb 2008 blijkt dat de uitkomst van de advisering al vaststaat. De Adviescommissies adviseren de Besliscommissie – kort gezegd – geen vergoeding toe te kennen bij een toename van de geluidsbelasting tot 1 Lden ter plaatse van de woning van een verzoeker ten opzichte van het Lvb 2004, doch wel bij een toename van meer dan 1 Lden,(de maximaal mogelijke toename onder het Lvb 2008 bedraagt 2,5 Lden wat neerkomt op een waardevermindering van de woning van 5%). De Besliscommissie is echter van mening dat in geen van deze gevallen vergoeding dient te worden toegekend. Naar het oordeel van de Besliscommissie valt de eventuele schade die verzoekers lijden ten gevolge van de inwerkingtreding van het Lvb 2008 onder het normale maatschappelijke risico en komt deze daarom niet voor vergoeding in aanmerking. Nu zowel de standpunten van de Besliscommissie als van de Adviescommissies vaststaan, zou advisering in dezen een overbodige exercitie zijn. Vandaar dat de Besliscommissie ervoor heeft gekozen op deze verzoeken te beslissen zonder inschakeling van een Adviescommissie.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat voor de verzoeker vanzelfsprekend de mogelijkheid tot bezwaar openstaat. De Besliscommissie heeft in 2012 in twee gevallen, die uitsluitend Lvb 2008 betreffen, een besluit op bezwaar genomen. De advocaat van één van deze verzoekers heeft beroep ingesteld.

3.5 Wijziging Gemeenschappelijke regeling

De Minister van Infrastructuur en Milieu heeft in het Besluit tot wijziging van het Tracé besluit omlegging A9 Badhoevedorp (juli 2012) artikel 13 aangepast. Het gewijzigde artikel beoogt dat de Minister zelf zal beslissen op de verzoeken om schadevergoeding, in overeenstemming met de standaardregeling zoals die in tracébesluiten wordt gehanteerd.

Omdat artikel 9 lid 2 van de Gemeenschappelijke Regeling Schadeschap Luchthaven Schiphol bepaalt dat het AB bij uitsluiting ter zake bevoegd is, heeft het AB besloten om de Regeling zodanig aan te passen dat de bevoegdheid van het AB ter zake van de omlegging van de A9 Badhoevedorp komt te vervallen. De wijziging van de Gemeenschappelijke Regeling Schadeschap Luchthaven Schiphol is (begin 2013) ter goedkeuring aan de deelnemers in de regeling toegestuurd.

Deloitte.

Postbus 2031
3000 CA Rotterdam
088 - 2882888

Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring d.d. 27 MAART 2013

4. Bedrijfsvoering

4.1 Uitgaven

Zoals blijkt uit de jaarrekening (pagina 14 en volgende) is in de periode 1 januari tot en met 31 december 2012 in totaal € 2.853.451,- gemaakt aan bedrijfsvoeringskosten. Dit bedrag is 19% van de totale uitgaven van het Schadeschap De bedrijfsvoeringskosten worden nader gespecificeerd en toegelicht in de jaarrekening.

4.2 Rechtmatigheid

De jaarrekening 2012 is opgesteld met inachtneming van de Regeling baten-lastendienst 2011 en met het controleprotocol Financiële Verantwoording Schadeschap Luchthaven Schiphol. Uit het jaarverslag en uit de jaarrekening 2012 van de baten- en lastendienst van het Schadeschap Luchthaven Schiphol blijkt dat de totale kosten binnen de begroting gebleven zijn.

Van de door artikel 22 van de Gemeenschappelijke regeling mogelijk gemaakte kostenverdeling tussen de deelnemers wordt geen gebruik gemaakt. Anders dan gebruikelijk is bij de meeste gemeenschappelijke regelingen, worden de kosten er van daarom door slechts een deelnemer, namelijk het Rijk gedragen. Het Rijk verhaalt de kosten op de luchtvaartmaatschappijen.

4.3 Begrotingsrechtmatigheid

Eventuele afwijkingen van de realisatie 2012 ten opzichte van de begroting 2012 worden toegelicht in het tweede (financiële) deel van deze rapportage, de jaarrekening.

4.4 Doelmatigheid

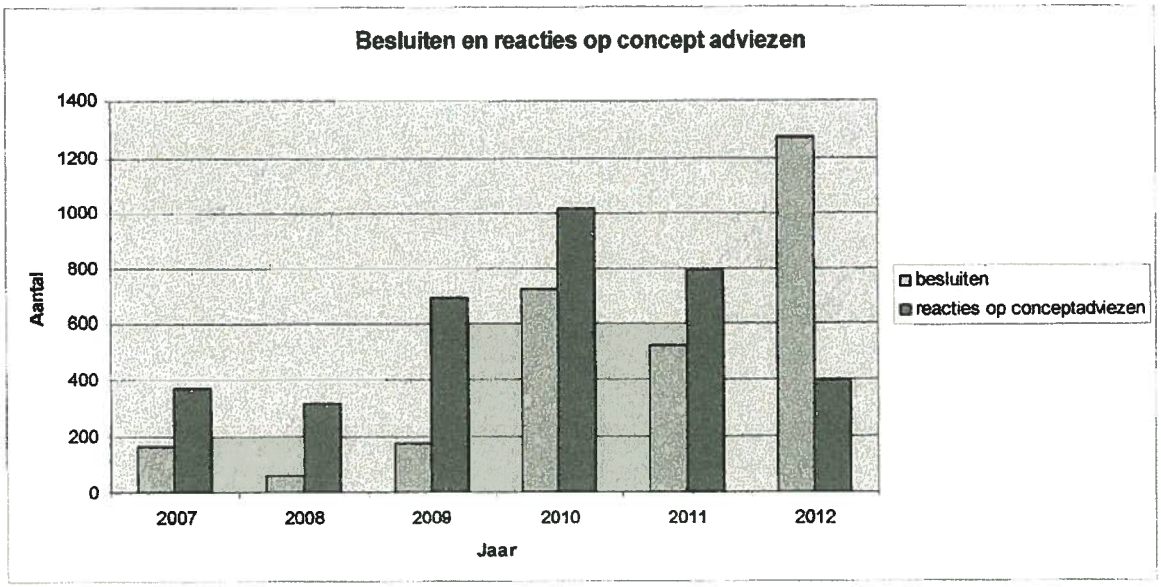
Productie/doeltreffendheid
Zoals in paragraaf 1.2 is vermeld, bestaan de (juridische) werkzaamheden van het secretariaat van het Schadeschap Luchthaven Schiphol uit:

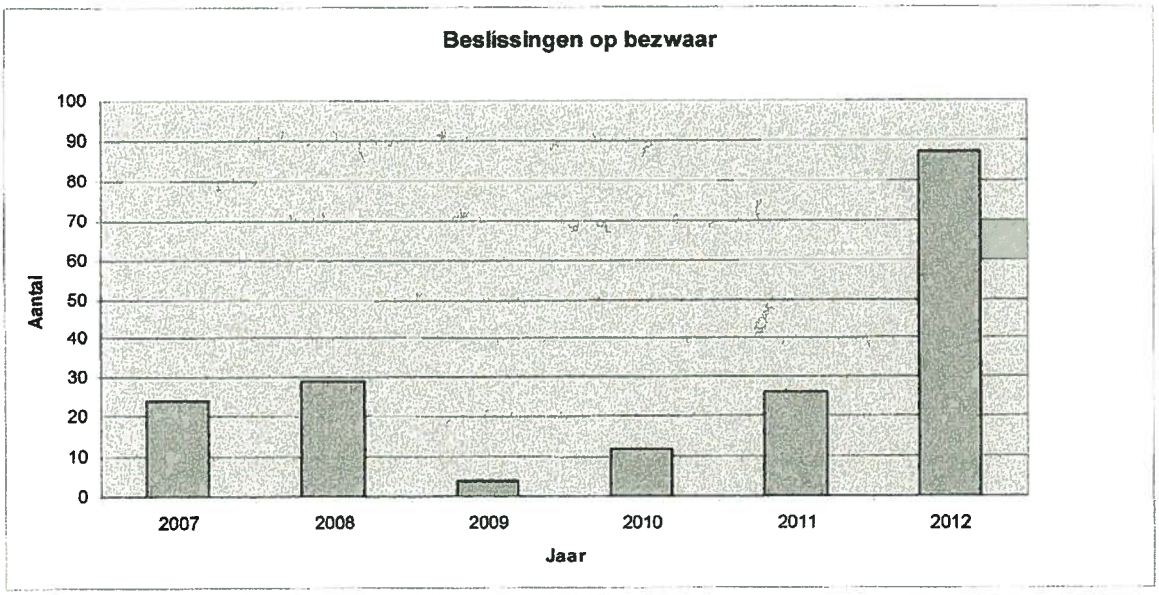
- Het formuleren van een concept reactie op de door de zogenaamde Adviescommissies ingediende adviezen en het voorleggen van deze concepten aan de Besliscommissie
- Het formuleren van concept besluiten en het voorleggen van deze concepten aan de Besliscommissie
- Het formuleren van een concept beslissing op een ingediend bezwaar en het voorleggen van deze concepten aan de Besliscommissie
- Het formuleren van een concept verweerschrift op een ingediend beroep en het voorleggen van deze concepten aan de Besliscommissie

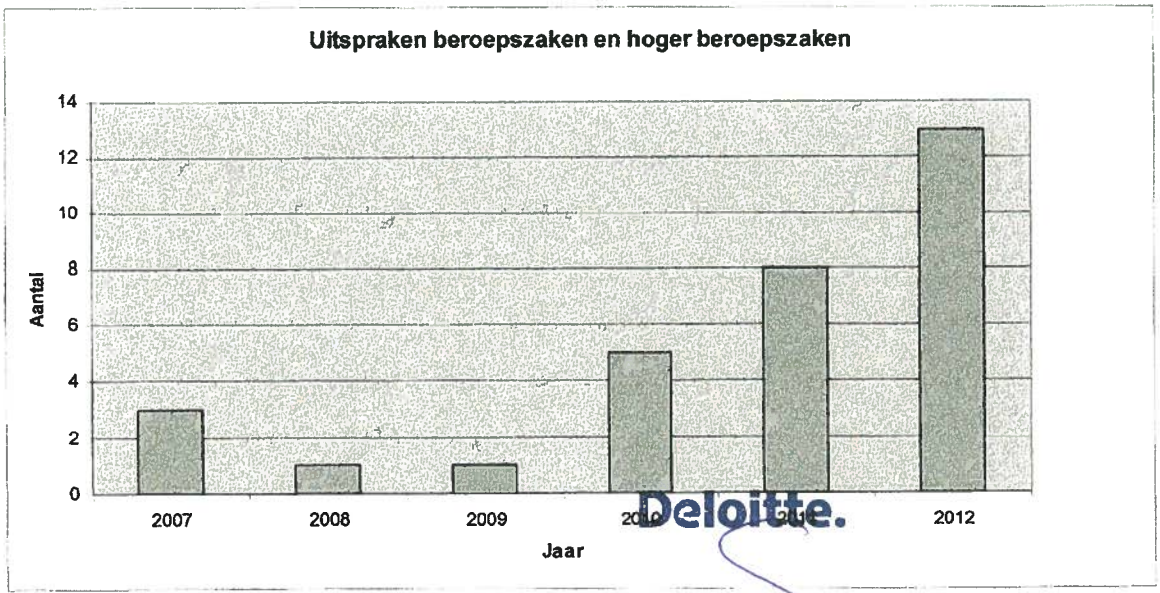
In de diagrammen op de volgende pagina's is het aantal besluiten, het aantal reacties op concept adviezen, het aantal beslissingen op bezwaar en het aantal rechtszaken dat tot een uitspraak heeft geleid weergegeven voor de jaren vanaf 2007. In de diagrammen zijn de 600 verzoeken uit Uitgeest als 1 geteld omdat deze als 1 zaak behandeld zijn (zie ook paragraaf 2.1).

Deloitte.

Postbus 2031
3000 CA Rotterdam
088 - 2882888
Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring d.d. 27 MAART 2013







Deloitte.
Postbus 2031
3000 CA Rotterdam
088 - 2882888
Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring d.d. 27 MAART 2013

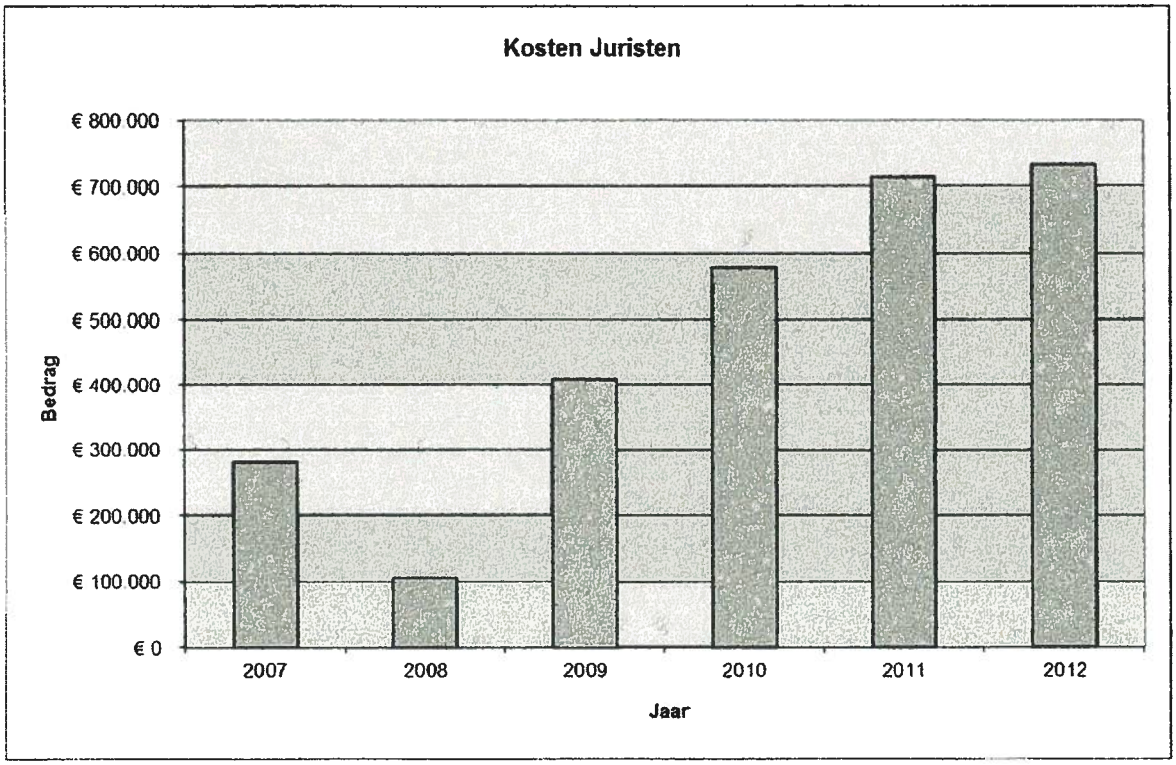
Uit de diagrammen blijkt dat het aantal besluiten in 2012 significant hoger is dan in voorgaande jaren. Daar staat tegenover dat in de jaren 2009 tot en met 2011 meer reacties op concept adviezen zijn geleverd. Het formuleren van een reactie op een concept advies is minder werk dan het voorbereiden van een besluit. Uit de diagrammen volgt ook dat het aantal beslissingen op bezwaar en het aantal rechtszaken dat tot een uitspraak heeft geleid (en daarmee de inzet van het secretariaat met betrekking tot deze rechtszaken) hoger is dan in voorgaande jaren. Al met al kan worden geconcludeerd dat de productie van het secretariaat van het Schadeschap is toegenomen ten opzichte van voorgaande jaren. Belangrijke factor die hier toe bijgedragen heeft is de uitbreiding van de juridische capaciteit bij het Schadeschap per 1 juli 2012 (zie paragraaf 3.3)

Doelmatigheid
In de vorige paragraaf is de productie van het (secretariaat van het) Schadeschap toegelicht. Het is echter niet alleen van belang om te weten hoe productief het Schadeschap is geweest, maar ook of de werkzaamheden efficiënt (doelmatig) zijn uitgevoerd.
In dit verband wordt opgemerkt dat de bedrijfsvoeringkosten betrekking hebben op de inzet van het secretariaat en van de Adviescommissies en de Besliscommissie. In de jaren 2011 en 2012 was de inzet vooral gericht op voorbereiden en het nemen van besluiten op schadeverzoeken. In de jaren daarvoor is veel inzet besteed aan de ontwikkeling van jurisprudentie (via beroeps- en hoger beroepszaken). Omdat de inzet voor de ontwikkeling van jurisprudentie en de inzet voor het voorbereiden en nemen van besluiten niet apart is bijgehouden in de administratie is het niet mogelijk om te bepalen of de efficiency voor het nemen van besluiten op schadeverzoeken in de loop der jaren is toegenomen.

Niettemin wordt opgemerkt dat uit de vergelijking van de diagrammen op pagina 11 en het diagram op de volgende pagina blijkt dat de productie van het secretariaat in 2012 ten opzichte van 2011 in grotere mate is toegenomen dan de daarmee samenhangende kosten. Dit betekent een toename van de efficiency. De navolgende factoren hebben hier mogelijk aan bijgedragen:

a) In de eerste helft van 2012 is een aanbesteding gedaan waarbij bedrijven konden inschrijven voor de levering van concept besluiten en waarbij facturering plaatsvindt per geleverd product. Door deze wijze van aanbesteding hebben bedrijven de gelegenheid gehad om de productie van concept besluiten op een voor hen efficiënte wijze vorm te geven en daarvoor een aanbieding te doen. De indruk bestaat dat deze wijze van aanbesteden geleid heeft tot een contract dat heeft bijgedragen aan de verhoging van de efficiency.
b) Samen met de wijziging van de personele samenstelling van het secretariaat op 1 juli 2012 is een differentiatie ingevoerd in de uitvoering van de werkzaamheden in die zin dat een deel van de juristen zich (vooral) richt op de behandeling van bezwaar en beroep en een ander deel zich (vooral) richt op de voorbereiding van concept besluiten.
c) Voor de inhuur van juristen zijn in 2012 nieuwe aanbestedingen uitgevoerd. Dit heeft geleid tot een lager gemiddeld uurtarief in 2012 (€ 105 per uur, exclusief BTW) ten opzichte van 2011 (€ 112 per uur, exclusief BTW). Deze verlaging van het uurtarief kan worden toegeschreven aan de economische situatie maar ook aan het niveau van kennis en ervaring dat gevraagd is. Voor de komende jaren waarin de nadruk meer zal liggen op bezwaar- en beroep zou het uurtarief weer kunnen stijgen vanwege de daarvoor benodigde kennis en ervaring.

Deloitte.
Postbus 2031
3000 CA Rotterdam
088 - 2882888
Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring d.d. 27 MAART 2013



Ten slotte wordt opgemerkt dat door de wijziging van de Procedureverordening (zie paragraaf 3.1) voor een aantal schadeverzoeken slechts één advies geleverd hoeft te worden in plaats van eerst een concept advies en vervolgens een definitief advies. Het gaat om 66 schadeverzoeken waarin dit van toepassing is. Daarnaast laat de Besliscommissie zich niet meer adviseren inzake (280) schadeverzoeken die uitsluitend het Lvb2008 betreffen (zie ook paragraaf 3.1). Uiteraard heeft dit bijgedragen aan de verhoging van de efficiency.

4.5 Tarieven en groslijst

Het Dagelijks Bestuur is d.d. 28 maart 2012 akkoord gegaan met de door de Corporate Dienst van Rijkswaterstaat geaccordeerde verhoging van de tarieven van de Adviescommissies en de Besliscommissie met 1,4 %, met een afronding op halve euro's. Zoals gebruikelijk worden dezelfde tarieven gehanteerd als het Schadevergoedingsschap HSL-Zuid, A16 en A4.

De tarieven voor de voorzitters van de Adviescommissies en de voorzitter en de (plaatsvervangende) leden van de Besliscommissie zijn vastgesteld op € 289,00. Ten aanzien van de "juniorvoorzitters" is op het tarief van 2011 eenzelfde procentuele verhoging toegepast, waardoor het tarief is vastgesteld op € 212,00. Deze tarieven zijn exclusief btw en exclusief reiskosten. De reiskosten zijn gehandhaafd op € 0,37 per kilometer.

De tarieven voor de leden van de Adviescommissies zijn vastgesteld op € 120,00, voor secretarissen van de Adviescommissies op € 114,50, en voor geluiddeskundigen € 151,50. Al deze tarieven zijn exclusief btw en inclusief reiskosten.

Deloitte.
Postbus 2031
3000 CA Rotterdam
088 - 2882888
Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring d.d. 27 MAART 2013

Schadeschap Luchthaven Schiphol

1. BALANS PER 31 DECEMBER 2012
(vóór resultaatbestemming)

	noot	31 december 2012 €		31 december 2011 €	
ACTIVA					
Vlottende activa					
Nog door te belasten aan RWS	(5.1)		1.946.110		500.694
Overlopende activa	(5.2)		17.203		17.431
Liquide middelen	(5.3)		517.760		735.250
TOTAAL ACTIVA			2.481.073		1.253.375
PASSIVA					
Vaste Passiva					
Eigen vermogen	(5.4)				
Exploitatiereserve		137.570		148.384	
Onverdeeld resultaat		13.823		-10.814	
			151.393		137.570
Vlottende passiva					
Kortlopende schulden					
Crediteuren	(5.5)	1.866.977		515.837	
Vooruitontvangen "rechten"	(5.6)	177.213		423.573	
Nog te betalen kosten	(5.7)	285.490		176.395	
			2.329.680		1.115.805
TOTAAL PASSIVA			2.481.073		1.253.375

Deloitte.

Postbus 2031
3000 CA Rotterdam
088 - 2882888

Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring d.d. 27 MAART 2013

2. Staat van Baten en Lasten 2012

	noot	Begroting	2012	Verschil resultaat en begroting	2011
		€	€	€	€
Baten	(6.1)				
Declaraties RWS		-	15.027.839 *	-	9.961.659
Rechten		-	199	-	1.710
Rentebaten		-	8.807	-	8.649
Totaal baten		**-**	**15.036.845**	**-**	**9.972.018**
Apparaatskosten					
Personele kosten	(6.2)				
Personele uitgaven (inhuur)		1.020.000	759.137	260.863	748.961
Overige kosten personeel		-	697	-697	5.168
		1.020.000	759.834	260.166	754.129
Materiële kosten					
Materiële uitgaven	(6.3)	15.000	8.591	6.409	9.151
Automatisering	(6.4)	30.000	6.594	23.406	7.543
Huisvestingskosten	(6.5)	85.000	72.680	12.320	66.616
Kantoorkosten	(6.6)	124.500	90.768	33.732	82.987
Uitbetaalde "rechten"vergoeding	(6.7)	-	-1.360	1.360	25.301
Onvoorzien	(6.8)	20.000	-	20.000	-
		274.500	177.273	97.227	191.598
Behandelingskosten claims					
Inkoopkosten adviseurs	(6.9)	2.837.000	1.916.344	920.656	2.555.544
Proceskosten	(6.10)	30.000	14.370	15.630	2.518
Claims / Rente	(6.11)	12.000.000	12.155.201	-155.201	6.479.043
		14.867.000	14.085.915	781.085	9.037.105
Totaal der Kosten		**16.161.500**	**15.023.022**	**1.138.478**	**9.982.832**
Bedrijfsresultaat		-	13.823	1.138.478	-10.814

* De baten (declaratie RWS) worden niet in de begroting meegenomen.

Deloitte.

Postbus 2031
3000 CA Rotterdam
088 - 2882888

Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring d.d. 27 MAART 2013

3. KASSTROOMOVERZICHT 2012

	Noot	2012 €	2012 €	2011 €	2011 €
Bedrijfsresultaat			5.016		-19.463
Mutatie					
Veranderingen in werkkapitaal					
Toe-/Afname vordering Rijkswaterstaat	(5.1)	-1.445.416		1.017.737	
	(5.2)				
Mutatie					
Toe-/Afname overlopende activa		228		-222	
Toe-/Afname crediteuren	(5.5)	1.351.140		-973.449	
Afname vooruitontvangen rechten	(5.6)	-246.360		-103.309	
Toe-/Afname nog te betalen kosten	(5.7)	109.095		-31.723	
			-231.313		-90.966
Kasstroom uit bedrijfsoperaties			-226.297		-110.429
Rente baten	(6.1)		8.807		8.649
Kasstroom uit operationele activiteiten			-217.490		-101.780
Mutatie liquide middelen			-217.490		-101.780
Liquide middelen	(5.3)				
Stand 1 januari			735.250		837.030
Mutatie liquide middelen			-217.490		-101.780
Stand 31 december			517.760		735.250

Deloitte.

Postbus 2031
3000 CA Rotterdam
088 - 2882888

Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring d.d. 27 MAART 2013

4. TOELICHTING OP DE BALANS

Algemene grondslagen voor opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening is opgesteld conform de regeling baten- en lasten diensten 2011.
De waardering van de activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva opgenomen tegen de nominale waarde.
Baten en lasten worden toegekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden. Lasten worden genomen als de besliscommissie een besluit heeft genomen.

Vergelijking met voorgaande jaren
De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het voorgaande jaar. De waarderingsgrondslagen zijn hierna uiteengezet; voor zover niet anders is vermeld, geschiedt waardering tegen nominale waarde.

Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Vorderingen, liquide middelen, schulden, overlopende activa en passiva
De vorderingen, liquide middelen, schulden, overlopende activa en passiva worden opgenomen tegen nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen voor risico van oninbaarheid. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Grondslagen voor bepaling van het resultaat

"RECHTEN"
Op basis van ervaringscijfers wordt jaarlijks een schatting gemaakt van het aantal afwijzingen van de ingediende schadeverzoeken. De schatting van het aantal afwijzingen bedroeg in voorgaande jaren 22% cumulatief welke ook gehanteerd is voor 2012. Cumulatief heeft er in dit boekjaar een herrekening plaatsgevonden op basis van de gegevens ultimo 2012. Het resultaat wordt bepaald door 22% van de ontvangen "rechten" over het afgelopen boekjaar als opbrengst aan te rekenen voor claims die niet ontvankelijk worden verklaard en waarvan de rechten niet terugbetaald hoeven te worden. Dit percentage wordt jaarlijks bepaald op basis van de verhouding tussen het totaal aangenomen besluiten en het aantal toegekende schadevergoedingen.

De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor reeds vermelde waarderingsgrondslagen en worden toegerekend aan het verslagjaar waarop deze betrekking hebben. Alle aan het Schadeschap in rekening gebrachte kosten worden voor 100% doorbelast aan Rijkswaterstaat

Voorzieningen
De regeling baten-lastendiensten 2011 stelt het treffen van een voorziening in de jaarrekening niet verplicht, mits daarop een toelichting bij dezelfde jaarrekening wordt gegeven. Voor het Schadeschap geldt dat op het moment van indiening van een verzoek om schadevergoeding onduidelijk is of een verzoek ooit tot het toekennen van een schadevergoeding zal leiden, laat staan dat op dat moment bekend is hoeveel schadevergoeding zal worden toegekend. Voor het toekennen van planschade en nadeelcompensatie gelden in principe geen minimum- en maximum bedragen.
Op grond van het voorgaande kan het Schadeschap voor de eventueel uiteindelijk te betalen schadevergoeding dan ook geen voorziening treffen.

Kasstroomoverzicht
Het kasstroomoverzicht is opgesteld conform de indirecte methode.

Deloitte.
Postbus 2031
3000 CA Rotterdam
088 - 2882888
Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring d.d. 27 MAART 2013

TOELICHTING BALANS PER 31 DECEMBER 2012

ACTIVA	31-12-2012	31-12-2011
	€	€

Vlottende activa

5.1 Nog door te belasten aan RWS

Nog door te belasten	2.099.202	650.322
Terug te betalen aan RWS	-153.092	-149.628
	1.946.110	500.694

De post "nog door te belasten aan RWS" betreft het per ultimo 2012 openstaande crediteurensaldo, nog te betalen claims en rente en reservering van de kosten die betrekking hebben op het boekjaar 2012, welke nog dienen te worden doorbelast aan RWS.
De post "terug te betalen aan RWS" betreft ten onrechte geclaimde rechtenvergoedingen bij RWS over de jaren 2009 en 2010, deze rechtenvergoedingen ad € 300,- zijn door het Schadeschap zelf ontvangen en deze rechten moeten ten laste komen van het Schadeschap zelf en dienen uit de pot "vooruitontvangen rechten" te worden vergoed.

5.2 Overlopende activa

Vooruitbetaalde kosten	15.174	15.113
Overige overlopende activa	2.029	2.318
	17.203	17.431

Overige overlopende activa betreft nog te ontvangen depositorente over het 4de kwartaal 2012; vooruitbetaalde kosten betreft huur 1ste kwartaal 2013 ad € 15.174,-.

5.3 Liquide middelen

ABN Amro #121	15.556	212.144
ABN Amro #117	14.328	14.228
ABN Amro Internet spaarrekening	487.876	508.878
	517.760	735.250

De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen nominale waarde. Er is een bedrag ad € 13.737,- geblokkeerd t.b.v. de afgegeven bankgarantie aan de verhuurder van het pand aan de Wilhelminastraat 43 A te Haarlem. Het restant van de middelen staat ter vrije beschikking

Deloitte.
Postbus 2031
3000 CA Rotterdam
088 - 2882888
Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring d.d. 27 MAART 2013

PASSIVA

Vaste Passiva

5.4 Eigen vermogen

Het verloop van de posten behorende tot het eigen vermogen gedurende het verslagjaar 2012 is als volgt:

	Stand per 1-1-2012	Resultaat boekjaar	Overige mutaties	Stand per 31-12-2012
Exploitatiereserve	148.384	-	-10.814	137.570
Onverdeeld resultaat	-10.814	13.823	10.814	13.823
	137.570	13.823	-	151.393

Onder "overige mutaties" is het resultaat over 2011 in mindering gebracht op de exploitatiereserve.

Vlottende Passiva	31-12-2012 €	31-12-2011 €

Kortlopende schulden

5.5 Crediteuren

Crediteuren	1.866.977	515.837

Crediteuren conform opgave per 31 december 2012.

5.6 Vooruitontvangen "rechten"

Vooruitontvangen "rechten"	177.213	423.573

In de jaarrekening over 2011 is een reservering opgenomen van € 423.573,-. In de jaarrekening over 2011 is toegelicht op welke wijze deze reservering is geschat op basis van historische gegevens over het percentage van de schadeverzoeken dat leidt tot een toekenning en waarbij de vooruitbetaalde rechten worden terugbetaald. In 2012 zijn 801 rechten ad € 300,- terugbetaald. Uit de administratie van het Schadeschap blijkt dat er op 1 januari 2013 nog 760 verzoeken zijn waarvoor het Schadeschap rechten heeft ontvangen. Van deze gevallen worden de rechten alleen terugbetaald indien het schadeverzoek wordt toegewezen. In het verleden was het percentage toekenning (afgerond) 78%. De verwachting is dat het percentage toekenningen voor de nog te behandelen gevallen in dezelfde orde van grootte ligt. Op basis daarvan wordt de reservering van € 177.213,- voldoende geacht.

5.7 Nog te betalen kosten

Nog te betalen kosten	285.490	176.395

Dit betreft een reservering van nog te betalen adviseurs- en overige kosten per ultimo boekjaar.

Deloitte.

Postbus 2031
3000 CA Rotterdam
088 - 2882888
Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring d.d. 27 MAART 2013

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Belangrijke financiële verplichtingen

- Huurverplichtingen onroerende zaken
  Door het Schadeschap Luchthaven Schiphol is een meerjarige verplichting aangegaan voor de kantoorruimte aan de Wilhelminastraat 43A te Haarlem. De huurovereenkomst is afgesloten voor de duur van 5 jaar, ingaande op 1 oktober 2007 en lopende tot en met 30 september 2012. Hierna wordt deze stilzwijgend verlengd voor telkens 1 jaar met in achtneming van een opzegtermijn van 1 jaar. In 2012 is de huurovereenkomst opgezegd per 30 september 2013. De aanvangshuur van dit object bedroeg € 50.000,- per jaar. De kale huurprijs over 2012 bedroeg € 58.173,-. Op dit moment is het nog onzeker waar het Schadeschap gehuisvest zal zijn per 1 oktober 2013. Medio 2013 zal hier meer duidelijkheid over zijn.

- Huurverplichtingen archiefruimte
  Door het Schadeschap Luchthaven Schiphol is in verband met beperkte opslagruimte, vanaf 1 juli 2012 archiefruimte gehuurd bij Saan Archiefbeheer B.V.. De jaarlijkse opslagkosten van de gemeente archiefdozen bedragen ca. € 1.050,- per jaar. Hierboven op komen jaarlijks ca. € 650,- aan kosten voor vervoer en afhandelingskosten. Het contract is jaarlijks opzegbaar.

Blokkering liquide middelen
Het Schadeschap Luchthaven Schiphol heeft een bankgarantie ad € 13.737,- afgegeven aan de verhuurder van het pand aan de Wilhelminastraat 43A te Haarlem. Voor dit bedrag is een geblokkeerde rekening geopend bij de ABN-AMRO bank.

Deloitte.

Postbus 2031
3000 CA Rotterdam
088 - 2882888

Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring d.d. 27 MAART 2013

6. TOELICHTING OP DE STAAT VAN BATEN EN LASTEN OVER 2012

		Begroting	2012	Verschil resultaat en begroting	2011
		€	€	€	€
6.1					
	Declaraties RWS	-	15.027.839	-	9.961.659
	Rechten	-	199	-	1.710
	Rentebaten	-	8.807	-	8.649
	Totaal baten	**-**	**15.036.845**	**-**	**9.972.018**

Conform artikel 22 van de Gemeenschappelijke regeling Schadeschap Luchthaven Schiphol is bepaald dat alle gemoeide kosten gedragen worden door het Rijk. Anders dan gebruikelijk bij gemeenschappelijke regelingen worden deze kosten derhalve door slechts een deelnemer gedragen. Van de mogelijkheid (conform artikel 22) voor een andere kostenverdeling wordt geen gebruik van gemaakt. Van de ontvangen "rechten" (€ 900,-) conform artikel 49 WRO is 78% op de balans opgenomen als vooruitontvangen rechten. Als het verzoek wordt toegekend, wordt het betaalde legesbedrag teruggestort.

Apparaatskosten

6.2 *Personele kosten*

Personele uitgaven (inhuur)				
Inhuur Juristen	-	355.263	-	496.819
Inhuur Derden	-	317.661	-	217.596
Inhuur Secretariaat	-	86.213	-	34.546
Overige personeelskosten	-	697	-	5.168
	1.020.000	759.834	260.166	754.129

Inhuur van derden is hoger t.o.v. 2011 omdat extra capaciteit is ingehuurd t.b.v. afwikkeling van de schadeclaims. Tevens zijn de kosten van het secretariaat hoger uitgevallen i.v.m. het inhuren van een archivaris t.b.v. dossier afhandeling schadeclaims. De kosten van de juristen zijn lager uitgevallen omdat 1 jurist in 2012 nog maar 50% werkzaam was.

Materiële uitgaven

6.3	Materiële kosten				
	Bureau en huisvestingskosten	-	3.870	-	6.148
	Vakliteratuur en abonnementen	-	3.774	-	2.540
	Vergader- en bespreekruimte	-	947	-	463
		15.000	8.591	6.409	9.151

Bij het opstellen van de begroting is niet uitgegaan van de werkelijke kosten die gemaakt zijn in voorgaande jaren. Dit betreft nl. een stelpost.

6.4	*Automatisering*	30.000	6.594	23.406	7.543

In de begroting is een bedrag opgenomen voor aanpassingen voor het software pakket dat beter aansluit op de werkzaamheden die door het Schadeschap worden verricht. In 2012 zijn alleen kosten gemaakt voor noodzakelijke aanpassingen van het pakket, waardoor deze ruimschoots binnen de begroting zijn gebleven.

Deloitte.

Postbus 2031
3000 CA Rotterdam
088 - 2882888

Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring d.d. 27 MAART 2013

	Begroting	2012	Verschil resultaat en begroting	2011
	€	€	€	€
6.5 *Huisvestingskosten*				
Huur	-	62.058	-	57.950
Huur archiefruimte	-	1.022	-	-
Overige huisvestingskosten	-	9.600	-	8.666
	85.000	72.680	12.320	66.616

De kosten zijn lager uitgevallen t.o.v. de begroting omdat bij het vaststellen van de begroting over 2012 is uitgegaan van de begroting over het voorgaande jaar 2011 en niet van de werkelijke kosten. De stijging van de werkelijke kosten t.o.v. van 2011 betreft de prijsindex en tevens is er in 2012 besloten om extra archiefruimte te huren voor opslag van de afgehandelde dossiers.

6.6 *Kantoorkosten*

Administratiekosten	50.000	53.861	-3.861	36.135
Accountantskosten	37.500	25.844	11.656	38.551
Adviseur kosten	20.000	-	20.000	-
Public relation/reclame kosten	2.000	-	2.000	-
Overige kosten	15.000	11.063	3.937	8.301
	124.500	90.768	33.732	82.987

In de begroting 2012 zijn stelposten opgenomen voor adviseurs-, public relation- en onvoorziene kosten. In 2012 is hiervan geen gebruik gemaakt, deze posten zijn ook moeilijk in te schatten omdat bij het opstellen van de begroting van te voren niet bekend is of hiervan daadwerkelijk gebruik gemaakt gaat worden. De werkelijke administratiekosten zijn hoger uitgevallen t.o.v. 2011, dit komt voornamelijk omdat er t.o.v. 2011 veel meer schadeuitbetalingen zijn geweest welke een extra administratieve inspanning heeft opgeleverd. Hierdoor zijn de kosten hoger uitgevallen dan is begroot over 2012. De werkelijke accountantskosten over 2011 zijn lager uitgevallen t.o.v. de reservering van deze kosten in 2011, ook voor 2012 zijn de accountantskosten ruimschoots binnen de begroting/offerte bedrag gebleven waardoor de accountantskosten overall in 2012 € 12.707 lager uitgevallen zijn t.o.v. 2011.

6.7 Uitbetaalde "rechten"vergoedingen

Uitbetaalde "rechten"vergoedingen	-	-1.360	1.360	25.301

De reservering voor nog terug te betalen rechten is herberekend op basis van de gegevens die per ultimo 2012 bekend zijn. Uit de administratie van het Schadeschap blijkt dat er nog voor 760 gevallen een recht door het Schadeschap ontvangen is, dat bij schadetoekenning terugbetaald moet worden. Het recht wordt niet terugbetaald in het geval er geen schadetoekenning plaatsvindt en dit laatste is in de periode 2001 tot en met 2012 in 22% van de schadeverzoeken het geval geweest. De reservering is derhalve vastgesteld op 78% van 760 schadeverzoeken en per schadeverzoek en op basis van een terug te betalen recht van € 300,-. Dit betekent dat de reservering voor vooruitbetaalde rechten verlaagd kan worden met € 6.760,- In die gevallen waarbij het recht voor de behandeling van een schadeverzoek ontvangen is door het Schadeschap is het recht (bij toekenning van het schadeverzoek) terugbetaald uit de reservering voor "vooruit ontvangen rechten". Tevens is in de post opgenomen die enkele gevallen waarin het recht in het verleden is ontvangen door RWS. Het door het Schadeschap in deze gevallen terug betaalde recht (€ 5.400,-) is in rekening gebracht bij RWS.

Deloitte.

Postbus 2031
3000 CA Rotterdam
088 - 2882888

Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring d.d. 27 MAART 2013

		Begroting	2012	Verschil resultaat en begroting	2011
		€	€	€	€
6.8	**Onvoorzien**				
	Onvoorzien	20.000	-	20.000	-
	Behandelingskosten claims				
6.9	*Inkoopkosten adviseurs*				
	Adviescommissie	2.290.000	1.604.271	685.729	2.286.209
	Besliscommissie	545.000	312.073	232.927	269.335
	Representatiekosten	2.000	-	2.000	-
		2.837.000	1.916.344	920.656	2.555.544

Bij het vaststellen van de begroting voor 2012 is geen gebruik gemaakt van de werkelijke uitgaven uit het boekjaar 2011, maar is een inschatting gemaakt van de nog te verwachte kosten in 2012 op basis van de nog af te handelen werkvoorraad. De werkelijke kosten blijken achteraf mee te vallen.

6.10					
	Proceskosten	30.000	14.370	15.630	2.518

De werkelijke kosten blijven achter op de begroting omdat dit een stelpost is en bij het opmaken van de begroting niet bekend is of er ook daadwerkelijk proceskosten gemaakt dienen te worden.

6.11	*Claims / rente*				
	Toegekende claims	-	9.690.802	-	5.216.727
	Rentekosten claims	-	2.464.399	-	1.262.316
		12.000.000	12.155.201	-155.201	6.479.043

Deze kosten zijn wat hoger uitgevallen t.o.v. de herziene begroting, de totale kosten lagen wel in lijn der verwachting. Omdat van te voren niet helemaal is in te calculeren hoeveel schadeclaims er worden afgehandeld, kunnen de werkelijke kosten afwijken van de begrote kosten.

Deloitte.

Postbus 2031
3000 CA Rotterdam
088 - 2882888

Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring d.d. 27 MAART 2013

OVERIGE GEGEVENS

1. Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2011

De jaarrekening 2011 is in de vergadering van het Dagelijks Bestuur van 28 maart 2012 definitief vastgesteld. Het Dagelijks Bestuur heeft de bestemming van het resultaat ten laste van het eigen vermogen gebracht conform het daartoe gedane voorstel.

2. Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2012

Voorgesteld wordt om het positieve resultaat over het boekjaar 2012 ten bedrage van € 13.823 geheel ten gunste van de exploitatiereserve te brengen .

3. Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan.
Per ultimo 2012 lopen 7 beroepszaken, naar verwachting zal dit leiden tot een extra claim uitbetaling van ca € 10.000,-

Deloitte.

Postbus 2031
3000 CA Rotterdam
088 2882888
Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring d.d. 27 MAART 2013

CONTROLEVERKLARING

Deloitte.

Postbus 2031
3000 CA Rotterdam
088 - 2882888

Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring d.d. 27 MAART 2013

Augustinus, Jos

Van: Bekebrede, Gerard (DNH) <gerard.bekebrede@rws.nl>
Verzonden: dinsdag 14 januari 2014 21:48
Aan: Augustinus, Jos
CC: Ten Jet Foei, Lucia (DNH); Broek, Berthy van den (DNH)
Onderwerp: Uw mail van 14 januari

Geachte heer Augustinus

Naar aanleiding van uw mail bericht ik u alsvolgt.

Op basis van de besluiten die in het verleden genomen zijn zullen geen nieuwe schadeverzoeken meer in behandeling genomen worden omdat de verjaringstermijn verstreken is.

Het Schadeschap zal de eerder ingediende. schadeverzoeken nog afhandelen in de komende tijd.

Zoals aangegeven in de eerder aan de gemeente verzonden brief is het niet noodzakelijk dat het Schadeschap voor deze afhandeling in zijn oorspronkelijke vorm moet blijven bestaan

Het zou natuurlijk kunnen dat in de toekomst nieuwe besluiten genomen zullen worden mbt Schiphol die aanleiding zullen geven tot schadeverzoeken. Ik kan niet voorzien of het bestuursorgaan die deze besluiten neemt de bevoegdheid om te besissen over de schadeverzoeken overdraagt aan het Schadeschap of dat het bestuursorgaan de verzoeken zelf afhandelt

Ik ben graag bereid tot nadere toelichting (bijvoorbeeld per telefoon) en ben donderdag en vrijdag op kantoor (0627074602)

Vrgr
Gerard Bekebrede
Secretaris

RAADSBESLUIT

Voorstelnummer registratienummer

De raad der gemeente Teylingen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 januari 2014;

gelet op:

- de artikelen 3.8 en 3.9 van de Wet basisregistratie personen
- de Wet bescherming persoonsgegevens;

BESLUIT:

vast te stellen de volgende verordening:

Verordening basisregistratie personen (BRP)

Artikel 1: Verstrekkingen aan een orgaan van de gemeente

Het college van burgemeester en wethouders geeft, met inachtneming van het besluit als bedoeld in artikel 3.2 van de Wet basisregistratie personen voor de gemeente Teylingen, nadere invulling aan de verstrekking van gegevens uit de basisregistratie aan organen van de gemeente Teylingen.

Artikel 2: Verstrekkingen aan derden

1. Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3, over een ingeschrevene die ingezetene is van de gemeente Teylingen en over een overledene die op het moment van overlijden ingezetene van de gemeente Teylingen was, gegevens uit de basisregistratie verstrekken aan derden die werkzaamheden verrichten met een gewichtig maatschappelijk belang;

2. Burgemeester en wethouders kunnen over een ingezetene van de gemeente Teylingen gegevens uit de basisregistratie verstrekken aan een derde, die voorafgaande schriftelijke toestemming heeft van de ingezetene wiens gegevens worden verstrekt;

3. De verstrekking als bedoeld in lid 1 van dit artikel vindt slechts plaats voor zover deze noodzakelijk is voor de behartiging van het gerechtvaardigde belang van de derde en het belang of de fundamentele rechten en vrijheden van de ingeschrevene niet aan de verstrekking in de weg staan;

4. De verstrekking als bedoeld in dit artikel kan uitsluitend betrekking hebben op algemene gegevens over de naam, het geslacht, de geslachtsnaam van de echtgenoot dan wel geregistreerde partner, de eerdere echtgenoot of eerdere geregistreerde partner, het gebruik door de ingeschrevene van de geslachtsnaam van de echtgenoot dan wel geregistreerde partner, de eerdere echtgenoot of eerdere geregistreerde partner, het adres, de bijhoudingsgemeente, de geboortedatum en de datum van overlijden.

Artikel 3: Aanwijzing gewichtig maatschappelijk belang en categorieën derden

1. Als werkzaamheden met een gewichtig maatschappelijke belang worden aangewezen de werkzaamheden als genoemd in bijlage 1 van deze Verordening;

2. Als categorieën van derden die de in lid 1 genoemde werkzaamheden uitvoeren, worden aangewezen de categorieën als genoemd in bijlage 1 van deze Verordening.

Artikel 4 Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze Verordening treedt in werking met ingang van 6 januari 2014.

2. Deze Verordening kan worden aangehaald als: Verordening basisregistratie personen (BRP).

Aldus besloten in de openbare vergadering van 13 maart 2014.

De raad voornoemd,

De griffier, de voorzitter,

R. van Dijk A.L.E.C. van der Stoel

Bijlage 1 behorend bij artikel 3 van de Verordening basisregistratie personen (BRP)

Verstrekking blijft achterwege indien de betrokkene op grond van en met inachtneming van artikel 3.21 Wet BRP verzocht heeft om geheimhouding

Gewichtig maatschappelijk belang BRP	**Categorie derde BRP**
Bevorderen van culturele en maatschappelijke vaardigheden inwoners. Tegengaan analfabetisme.	Bibliotheken
Terugvinden van nabestaanden i.v.m. begraven en cremeren van inwoners van de gemeente	Niet gemeentelijke crematoria en begraafplaatsen
Bevorderen cultuur en behoud van cultureel erfgoed	Cultuurorganisaties die een subsidie van de gemeente ontvangen
Ondersteunen van organisaties in de gemeente die goede doelen voor de inwoners nastreven	Fondsverwervende organisaties met erkenning van het CBF
Maatschappelijke dienstverlening	Instellingen die genoemde werkzaamheden verrichten op het terrein van maatschappelijke dienstverlening
Algemene en geestelijke gezondheidszorg	Instellingen die werkzaamheden verrichten op het terrein van algemene en geestelijke gezondheidszorg
Kinderopvangwerk	Instellingen die werkzaamheden verrichten op het terrein van kinderopvangwerk
Jeugdwelzijnswerk	Instellingen die werkzaamheden verrichten op het terrein van jeugdwelzijnswerk
Ouderenzorg	Instellingen die werkzaamheden verrichten op het terrein van ouderenzorg
Gehandicaptenzorg	Instellingen die werkzaamheden verrichten op het terrein van gehandicaptenzorg
Sociale werkvoorziening	Instellingen die werkzaamheden verrichten op het terrein van sociale werkvoorziening
Sociaal - Juridische zorgverlening	Instellingen die werkzaamheden verrichten op het terrein van sociaal - Juridische zorgverlening
Geestelijke en maatschappelijke zorg	Kerken in de gemeente die geen gegevens ontvangen via de SILA
Schuldhulpverlening	Schuldhulpverleningsinstanties
Bevorderen inburgering	Niet-gemeentelijke inburgeringbureaus
Migrantenhulp	Migrantenorganisaties in de gemeente
Ouderenondersteuning	Ouderenorganisaties
Onderlinge hulp patiënten	Patiëntenverenigingen
Bevorderen van sportgezondheid	Sportverenigingen en organisaties
Bevorderen van de zelfredzaamheid	Thuiszorgorganisaties
Maatschappelijke of filantropische doelen	Instellingen, verenigingen en stichtingen op het gebied van maatschappelijke of filantropische doelen
Bevordering vrouwenwelzijn	Vrouwenorganisaties
Eerlijke verdeling van sociale woonruimte en	Woningcorporaties

tegengaan woonfraude	
Patiëntenzorg, het verlenen van medische zorg en innen van rekeningen i.v.m. de verleende zorg	Ziekenhuizen
Uitvoering geven aan een verdrag of een besluit van een volkenrechtelijke organisatie dat in de verstrekking van gegevens voorziet.	Een overheidsorgaan van, dan wel een persoon of organisatie gevestigd in een land buiten de Europese Unie
Het dienen van een Nederlands publiek belang	Een overheidsorgaan van, dan wel een persoon of organisatie gevestigd in een land binnen de Europese Unie
Het dienen van een Nederlands publiek belang	Buitenlandse Rechtspersonen voor bijvoorbeeld sociale zekerheid

RAADSBESLUIT

Voorstelnummer **2014_Raad_00023**

De raad der gemeente Teylingen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 januari 2014;

gelet op:

- de artikelen 3.8 en 3.9 van de Wet basisregistratie personen
- de Wet bescherming persoonsgegevens;

BESLUIT:

vast te stellen de volgende verordening:

Verordening basisregistratie personen (BRP)

Artikel 1: Verstrekkingen aan een orgaan van de gemeente

Het college van burgemeester en wethouders geeft, met inachtneming van het besluit als bedoeld in artikel 3.2 van de Wet basisregistratie personen voor de gemeente Teylingen, nadere invulling aan de verstrekking van gegevens uit de basisregistratie aan organen van de gemeente Teylingen.

Artikel 2: Verstrekkingen aan derden

1. Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3, over een ingeschrevene die ingezetene is van de gemeente Teylingen en over een overledene die op het moment van overlijden ingezetene van de gemeente Teylingen was, gegevens uit de basisregistratie verstrekken aan derden die werkzaamheden verrichten met een gewichtig maatschappelijk belang;

2. Burgemeester en wethouders kunnen over een ingezetene van de gemeente Teylingen gegevens uit de basisregistratie verstrekken aan een derde, die voorafgaande schriftelijke toestemming heeft van de ingezetene wiens gegevens worden verstrekt;

3. De verstrekking als bedoeld in lid 1 van dit artikel vindt slechts plaats voor zover deze noodzakelijk is voor de behartiging van het gerechtvaardigde belang van de derde en het belang of de fundamentele rechten en vrijheden van de ingeschrevene niet aan de verstrekking in de weg staan;

4. De verstrekking als bedoeld in dit artikel kan uitsluitend betrekking hebben op algemene gegevens over de naam, het geslacht, de geslachtsnaam van de echtgenoot dan wel geregistreerde partner, de eerdere echtgenoot of eerdere geregistreerde partner, het gebruik door de ingeschrevene van de geslachtsnaam van de echtgenoot dan wel geregistreerde partner, de eerdere echtgenoot of eerdere geregistreerde partner, het adres, de bijhoudingsgemeente, de geboortedatum en de datum van overlijden.

Artikel 3: Aanwijzing gewichtig maatschappelijk belang en categorieën derden

1. Als werkzaamheden met een gewichtig maatschappelijke belang worden aangewezen de werkzaamheden als genoemd in bijlage 1 van deze Verordening;

2. Als categorieën van derden die de in lid 1 genoemde werkzaamheden uitvoeren, worden aangewezen de categorieën als genoemd in bijlage 1 van deze Verordening.

Artikel 4 Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze Verordening treedt in werking met ingang van 6 januari 2014.

2. Deze Verordening kan worden aangehaald als: Verordening basisregistratie personen (BRP).

Aldus besloten in de openbare vergadering van 13 maart 2014.

De raad voornoemd,

De griffier, de voorzitter,

R. van Dijk A.L.E.C. van der Stoel

Bijlage 1 behorend bij artikel 3 van de Verordening basisregistratie personen (BRP)

Verstrekking blijft achterwege indien de betrokkene op grond van en met inachtneming van artikel 3.21 Wet BRP verzocht heeft om geheimhouding

Gewichtig maatschappelijk belang BRP	**Categorie derde BRP**
Bevorderen van culturele en maatschappelijke vaardigheden inwoners. Tegengaan analfabetisme.	Bibliotheken
Terugvinden van nabestaanden i.v.m. begraven en cremeren van inwoners van de gemeente	Niet gemeentelijke crematoria en begraafplaatsen
Bevorderen cultuur en behoud van cultureel erfgoed	Cultuurorganisaties die een subsidie van de gemeente ontvangen
Ondersteunen van organisaties in de gemeente die goede doelen voor de inwoners nastreven	Fondsverwervende organisaties met erkenning van het CBF
Maatschappelijke dienstverlening	Instellingen die genoemde werkzaamheden verrichten op het terrein van maatschappelijke dienstverlening
Algemene en geestelijke gezondheidszorg	Instellingen die werkzaamheden verrichten op het terrein van algemene en geestelijke gezondheidszorg
Kinderopvangwerk	Instellingen die werkzaamheden verrichten op het terrein van kinderopvangwerk
Jeugdwelzijnswerk	Instellingen die werkzaamheden verrichten op het terrein van jeugdwelzijnswerk
Ouderenzorg	Instellingen die werkzaamheden verrichten op het terrein van ouderenzorg
Gehandicaptenzorg	Instellingen die werkzaamheden verrichten op het terrein van gehandicaptenzorg
Sociale werkvoorziening	Instellingen die werkzaamheden verrichten op het terrein van sociale werkvoorziening
Sociaal - Juridische zorgverlening	Instellingen die werkzaamheden verrichten op het terrein van sociaal - Juridische zorgverlening
Geestelijke en maatschappelijke zorg	Kerken in de gemeente die geen gegevens ontvangen via de SILA
Schuldhulpverlening	Schuldhulpverleningsinstanties
Bevorderen inburgering	Niet-gemeentelijke inburgeringbureaus
Migrantenhulp	Migrantenorganisaties in de gemeente
Ouderenondersteuning	Ouderenorganisaties
Onderlinge hulp patiënten	Patiëntenverenigingen
Bevorderen van sportgezondheid	Sportverenigingen en organisaties
Bevorderen van de zelfredzaamheid	Thuiszorgorganisaties
Maatschappelijke of filantropische doelen	Instellingen, verenigingen en stichtingen op het gebied van maatschappelijke of filantropische doelen
Bevordering vrouwenwelzijn	Vrouwenorganisaties
Eerlijke verdeling van sociale woonruimte en	Woningcorporaties

tegengaan woonfraude	
Patiëntenzorg, het verlenen van medische zorg en innen van rekeningen i.v.m. de verleende zorg	Ziekenhuizen
Uitvoering geven aan een verdrag of een besluit van een volkenrechtelijke organisatie dat in de verstrekking van gegevens voorziet.	Een overheidsorgaan van, dan wel een persoon of organisatie gevestigd in een land buiten de Europese Unie
Het dienen van een Nederlands publiek belang	Een overheidsorgaan van, dan wel een persoon of organisatie gevestigd in een land binnen de Europese Unie
Het dienen van een Nederlands publiek belang	Buitenlandse Rechtspersonen voor bijvoorbeeld sociale zekerheid

gemeente TEYLINGEN

VOORSTEL

OPSCHRIFT

Vergadering van maart 2014

Besluit nummer: 2014_Raad_00024

Onderwerp:
Inzetten Algemene Reserve Vrij - Besluitvormend

Beknopte samenvatting:
In 2012 is besloten tot het vormen van een Algemene Reserve Vrij van € 5 mln. Dit betekent dat voor deze € 5 mln. geen rekening is gehouden met rente-inkomsten in de begroting. Over de besteding van een deel van deze reserve is reeds eerder besloten. Zoals aangekondigd staat in dit raadsvoorstel de besteding over de rest van het bedrag centraal. Voorgesteld wordt om een aantal leningen vervroegd af te lossen, een budget ter beschikking te stellen voor duurzaamheidsleningen en een budget vrij te maken voor de vervanging van de verharding van fietspaden. Daarmee is de Algemene Reserve Vrij nagenoeg leeg.

Bestemd voor:
- Commissie BFT

DE GEMEENTERAAD

AANHEF

MOTIVERING

Aanleiding en context:
Met de vaststelling van de Nota Reserves en Voorzieningen 2012 is besloten tot het vormen van een Algemene Reserve Vrij van € 5 mln. Dit betekent dat voor deze € 5 mln. geen rekening is gehouden met rente-inkomsten in de begroting. De bedoeling van dit besluit was om extra investeringen mogelijk te maken om de realisatie van het collegeprogramma te versnellen zonder het begrotingssaldo te belasten. De overweging daarbij was dat de algemene reserve voldoende robuust was en is om een deel van de reserve te besteden. Voor de besteding zijn enkele randvoorwaarden opgesteld, zie onder.

Tot op heden zijn de volgende voorstellen ten laste van de algemene reserve vrij gebracht:

Overzicht Algemene Reserve Vrij

Omschrijving	Bedrag 2013	Datum raadsbesluit	Nummer raadsbesluit
Algemene Reserve Vrij	€ 5.000.000	1-nov 2012 begr. 2013-2016	
Onttrekkingen:			
Startersleningen	€ 1.250.000-	13 december 2012	2012_Raad_00085
Openbare verlichting	€ 1.900.000-	7 februari 2013	2013_Raad_00001
Herfinanciering geldlening st.Begraafplaats	€ 62.000-	30 januari 2014	2014_Raad_00001
Saldo	€ 1.788.000		

Op dit moment resteert nog een bedrag van € 1,788 mln. Na de begrotingsbehandeling heeft het college integraal afgewogen waar de inzet van deze middelen het meest op zijn plaats is. Hierbij rekening houdend met de eerder vastgestelde randvoorwaarden.

Randvoorwaarden voor de inzet van de Algemene Reserve Vrij zijn:

1. alleen voor incidentele uitgaven;
2. de inzet van de reserve mag niet leiden tot een lastenverhoging in de exploitatie.
3. de inzet van de reserve moet bij voorkeur een structureel voordeel opleveren in de exploitatiebegroting

Beoogd resultaat:
Inzetten Algemene Reserve vrij ten behoeve van:

1. Vervangen van de huidige bestrating van tegels van de doorgaande fietspaden door een duurzame oplossing van gekoppelde betonplaten.

2. Laten vervallen (deel) geldlening st. Elsgeest en (deel) geldlening scouting Boerhaave.

3. Beschikbaar stellen van duurzaamheidsleningen

en het college de daarvoor benodigde middelen vanuit de reserve vrij ter beschikking te stellen.

Argumentatie:
1. Het omvormen van een aantal veel gebruikte fietspaden van tegels naar een duurzame oplossing van betonplaten

Het omvormen van fietspaden heeft de volgende voordelen:

a. Kwalitatief wordt hiermee de constructie van de veel gebruikte fietspaden aanzienlijk verbeterd. Dit leidt tot een hoger comfort voor de fietsers en lagere onderhoudskosten.Dit argument stimuleert niet alleen het fietsgebruik (vermindering CO2 uitstoot), maar zorgt tevens voor een verhoging van de veiligheid.

b. Een besparing op de jaarlijks terugkerende onderhoudskosten (€ 20.000 op de exploitatiebegroting op jaarbasis) doordat de tegelverharding niet meer uit elkaar wordt gedrukt door strooimaterieel en materieel voor het onderhoud aan de bermen (maaien en sloten), waardoor veelvuldig reparaties in het seizoen niet meer noodzakelijk zijn.
Ook heeft de duurzame oplossing van de gekoppelde betonplaten een aanzienlijk langere levensduur

en lagere onderhoudsfrequentie dan de huidige tegelverharding wat een positief effect heeft op het Wegenbeheerplan (groot onderhoud).

Het betreft de volgende fietspaden: Zuidelijke Randweg (€ 390.000), Hoofdstraat (€ 240.000), Rijksstraatweg (€ 155.000), Oosteinde (€ 98.000) en de Herenweg (€ 67.000): totaal € 950.000.

U wordt voorgesteld om het benodigde bedrag ter beschikking te stellen en het college te autoriseren. Daartoe zal het college - na positieve besluitvorming door uw raad - de voorbereidingen treffen voor een aanbesteding en na de aanbesteding en het collegebesluit van de definitieve gunning het werk zo spoedig mogelijk uitvoeren.

2. Het laten vervallen van de geldleningen st. Elsgeest en scouting Boerhaave legt beslag op €289.000 en heeft de volgende drie voordelen:

a. Structureel ruimte creëren in de lopende begroting (zoals al genoemd, structurele besparing van € 30.664).

b. Het afbouwen van nog lopende subsidievormen. Subsidies aan een groot aantal verenigingen zijn al afgebouwd. De subsidies voor deze leningen zijn nog in stand gebleven. We willen de verenigingen zoveel mogelijk gelijk schakelen en daarom ook deze subsidies afbouwen. Afbouwen zonder kwijtschelden is niet haalbaar voor de draagkracht van de verenigingen, vandaar dat we een deel kwijtschelden.

c. Stoppen met onnodig rondpompen van geld. Beide verenigingen ontvangen subsidie zodat zij daarmee een destijds bij de gemeente afgesloten lening kunnen aflossen.

3. Voor het beschikbaarstellen van duurzaamheidsleningen wordt € 500.000 gevraagd ten laste van de algemene reserve vrij. De uitvoering zal plaatsvinden via de SVN (zelfde instelling die de startersleningen verzorgd). Bij het instellen van de algemene reserve vrij is afgesproken dat het kan worden ingezet voor de realisatie van de ambities. De gelden komen na verloop van tijd weer terug bij de gemeente en kunnen dan opnieuw voor andere zaken worden ingezet.

Let wel: door het vaststellen van dit voorstel wordt een bestemmingsreserve Duurzaamheidsleningen ingesteld. De daadwerkelijke besluitvorming over de introductie van deze Duurzaamheidsleningen vindt plaats via een afzonderlijk raadsvoorstel. Voor een uitgebreide toelichting wordt daarnaar verwezen.

Kanttekening:
Indien conform dit voorstel wordt besloten dan is daarmee de algemene reserve vrij nagenoeg leeg. Er resteert een bedrag van € 49.000.

Participatie niveau:
Geen rol

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

VOORSTEL

Besluitpunt 1:
Voor het duurzaam omzetten fietspaden van tegels naar gekoppelde betonplaten een krediet beschikbaar te stellen van € 950.000 ten laste van de Algemene Reserve Vrij, het college voor het benodigde budget te autoriseren en de begroting dienovereenkomstig te wijzigen.

Besluitpunt 2:
Voor het laten vervallen van (deel) geldlening st. Elsgeest en (deel) geldlening scouting Boerhaave € 289.000 beschikbaar te stellen ten laste van de Algemene Reserve Vrij.

Besluitpunt 3:
Voor het verstrekken van duurzaamheidsleningen € 500.000 beschikbaar te stellen ten laste van de algemene reserve vrij en voor dit doel een bestemmingsreserve duurzaamheidsleningen in te stellen.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Advies & Ondersteuning — Bestuur, Planning & Control en Juridische Zaken

Financiële consequenties:
Het saldo van de Algemene Reserve Vrij daalt van € 1.788.000 naar € 49.000.

De uitgaven op de explotatiebegroting daalt met ingang van 2014 met € 30.644, 2015 en vanaf 2015 met € 50.644. Dit zal verwerkt worden in de begroting 2014-2017.

STEMMING

Ontwerpbesluit door de gemeenteraad in vergadering van 13 maart 2014

AMENDEMENT I (artikel 33 RvO)
(Ieder lid kan tot het sluiten van de beraadslagingen amendementen indienen)

gemeente TEYLINGEN

I

Van (naam raadslid of fractie)	
Aan	De voorzitter
Onderwerp:	Inzetten algemene reserve vrij
Datum raad in openbare vergadering bijeen:	13 maart 2014

De fractie(s) van

Stelt/stellen de raad voor het volgende amendement aan te nemen in afwijking van het voorstel van het college (of zo aan de orde: het presidium);

overwegende, dat in de commissie BFT van 27 gesproken is over het inzetten van de algemene reserve vrij voor:
- omzetten van fietspaden van tegels naar betonplaten;
- laten vervallen (deel) geldlening stichting Elsgeest en scouting Boerhaave
- verstrekken duurzaamheidsleningen/instellen bestemmingsreserve duurzaamheidsleningen.

Overwegende dat de fracties VVD, CDA, CU, Trilokaal, BvT en Trots beslisruimte willen houden voor de nieuwe raad en dat de fractie van de PvdA de reserve wil inzetten om de economie aan te jagen. Het voorliggende voorstel voldoet hier niet aan.

Overwegende dat alle fracties zich kunnen vinden in het inzetten € 500.000,- van de Algemene reserve vrij voor het beschikbaar stellen van duurzaamheidsleningen

Concreet voorstel tot wijziging ontwerpbesluit:

- De besluitpunten 1 (fietspaden) en 2 (geldleningen) te schrappen .
- Besluitpunt 3 (duurzaamheidsleningen) te hernummeren tot besluitpunt 1
- De in de bijkomende informatie bij het raadsbesluit beschreven financiële consequenties en de begrotingswijziging conform aan te passen.

Besluit raad:
☐☐☐☐☐ stemmen voor
☐☐☐☐☐ stemmen tegen

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van 13 maart 2014
De griffier, De burgemeester,

R. van Dijk A.L.E.C. van der Stoel



AMENDEMENT II (artikel 33 RvO)
(Ieder lid kan tot het sluiten van de beraadslagingen amendementen indienen)

gemeente TEYLINGEN

II

Van (naam raadslid of fractie)	
Aan	De voorzitter
Onderwerp:	Inzetten algemene reserve vrij
Datum raad in openbare vergadering bijeen:	13 maart 2014

De fractie(s) van

Stelt/stellen de raad voor het volgende amendement aan te nemen in afwijking van het voorstel van het college (of zo aan de orde: het presidium);

overwegende, dat in de commissie BFT van 27 gesproken is over het inzetten van de algemene reserve vrij voor:
- omzetten van fietspaden van tegels naar betonplaten;
- laten vervallen (deel) geldlening stichting Elsgeest en scouting Boerhaave
- verstrekken duurzaamheidsleningen/instellen bestemmingsreserve duurzaamheidsleningen.

Overwegende dat de fracties VVD, CDA, CU, Trilokaal, BvT en Trots beslisruimte willen houden voor de nieuwe raad en dat de fractie van de PvdA de reserve wil inzetten om de economie aan te jagen. Het voorliggende voorstel voldoet hier niet aan.

Overwegende dat alle fracties zich kunnen vinden in het inzetten € 500.000,- van de Algemene reserve vrij voor het beschikbaar stellen van duurzaamheidsleningen

Overwegende dat vanuit het het college een voorstel ontvangen is om alleen besluit punt 1 fietspaden te laten vervallen en de besluitpunten 2 (geldleningen) en 3 (duurzaamheidsleningen) te laten staan.

Concreet voorstel tot wijziging ontwerpbesluit:

- Het besluitpunt 1 (fietspaden) te schrappen .
- Besluitpunt 2 (geldleningen) 3 (duurzaamheidsleningen) te hernummeren tot besluitpunt 1 en 2.
- De in de bijkomende informatie bij het raadsbesluit beschreven financiële consequenties en de begrotingswijziging conform aan te passen.

Besluit raad:
☐☐☐☐☐ stemmen voor
☐☐☐☐☐ stemmen tegen

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van 13 maart 2014
De griffier, De burgemeester,

R. van Dijk A.L.E.C. van der Stoel





gemeente TEYLINGEN

VOORSTEL

OPSCHRIFT

Vergadering van 11 maart 2014 — bestemd voor de gemeenteraad

Onderwerp:
Inzetten Algemene Reserve Vrij - Besluitvormend

Beknopte samenvatting:
In 2012 is besloten tot het vormen van een Algemene Reserve Vrij van € 5 mln. Dit betekent dat voor deze € 5 mln. geen rekening is gehouden met rente-inkomsten in de begroting. Over de besteding van een deel van deze reserve is reeds eerder besloten. Zoals aangekondigd staat in dit raadsvoorstel de besteding van een deel van dit bedrag centraal. Voorgesteld wordt om een aantal leningen vervroegd af te lossen en een budget ter beschikking te stellen voor duurzaamheidsleningen Daarmee resteert in de Algemene Reserve Vrij een bedrag van € 999.000.

Bevoegd portefeuillehouder: Leo van der Zon

Bestemd voor:
- Commissie BFT

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

AANHEF

Bijgevoegde bijlage(n):
- Begrotingswijziging inzet algemene reserve

MOTIVERING

Aanleiding en context:
Met de vaststelling van de Nota Reserves en Voorzieningen 2012 is besloten tot het vormen van een Algemene Reserve Vrij van € 5 mln. Dit betekent dat voor deze € 5 mln. geen rekening is gehouden met rente-inkomsten in de begroting. De bedoeling van dit besluit was om extra investeringen mogelijk te maken om de realisatie van het collegeprogramma te versnellen zonder het begrotingssaldo te belasten. De overweging daarbij was dat de algemene reserve voldoende robuust was en is om een deel van de reserve te besteden. Voor de besteding zijn enkele randvoorwaarden opgesteld, zie onder.

Tot op heden zijn de volgende voorstellen ten laste van de algemene reserve vrij gebracht:

Overzicht Algemene Reserve Vrij

Omschrijving	Bedrag 2013	Datum raadsbesluit	Nummer raadsbesluit
Algemene Reserve Vrij	€ 5.000.000	1-nov 2012 begr. 2013-2016	
Onttrekkingen:			
Startersleningen	€ 1.250.000-	13 december 2012	2012_Raad_00085
Openbare verlichting	€ 1.900.000-	7 februari 2013	2013_Raad_00001
Herfinanciering geldlening st.Begraafplaats	€ 62.000-	30 januari 2014	2014_Raad_00001
Saldo	€ 1.788.000		

Op dit moment resteert nog een bedrag van € 1,788 mln. Na de begrotingsbehandeling heeft het college integraal afgewogen waar de inzet van deze middelen het meest op zijn plaats is. Hierbij rekening houdend met de eerder vastgestelde randvoorwaarden.

Randvoorwaarden voor de inzet van de Algemene Reserve Vrij zijn:

1. alleen voor incidentele uitgaven;
2. de inzet van de reserve mag niet leiden tot een lastenverhoging in de exploitatie.
3. de inzet van de reserve moet bij voorkeur een structureel voordeel opleveren in de exploitatiebegroting

Beoogd resultaat:
Inzetten Algemene Reserve vrij ten behoeve van:

1. Kwijtschelden van 60% van de geldlening aan stichting Elsgeest en 80% van de geldlening aan scouting Boerhaave

2. Beschikbaar stellen van duurzaamheidsleningen

en het college de daarvoor benodigde middelen vanuit de reserve vrij ter beschikking te stellen.

Argumentatie:
1.Het kwijtschelden van een deel van de geldleningen aan stichting Elsgeest en scouting Boerhaave.

In het verleden zijn voor de financiering van het clubgebouw van de volkstuinvereniging Elsgeest en Ruitervereniging & Ponyclub de Voorruiters en het clubgebouw van scoutinggroep Boerhaave leningen verstrekt. Omdat deze clubs deze leningen niet (volledig) konden aflossen vanuit hun exploitatie is er besloten jaarlijks een bijdrage te verstrekken. In het geval van de Scouting wordt het bedrag niet uitgekeerd (wel jaarlijks een subsidiebeschikking) omdat de jaarlijkse bijdrage gelijk is aan de jaarlijkse rente en aflossing. De Voorruiters en Elsgeest krijgen een jaarlijks een bijdrage (ten behoeve van de aflossing van de lening en exploitatiekosten van het gebouw). Zij betalen huur aan de stichting Elsgeest die het gebouw beheerd en de lening aflost aan de gemeente.
In het kader van ombuigingen in het recente verleden zijn de subsidies aan stichting Elsgeest en scouting Boerhaave buiten beschouwing gebleven. De subsidies zijn bedoeld om de jaarlijkse rente en aflossing te kunnen betalen. Afschaffing van de subsidies zou met name voor de minder draagkrachtige Voorruiters (onderdeel van de stichting Elsgeest) een probleem opleveren.Met het

kwijtschelden van een deel van de geldleningen neemt de rente- en aflossingsplicht navenant af en moeten stichting Elsgeest en scouting Boerhaave in staat worden geacht om de resterende rente en aflossingslasten (naast de exploitatielasten van de clubgebouwen) zonder gemeentelijke subsidiebijdrage te kunnen voldoen.

Met het kwijtschelden van 60% van de geldlening aan stichting Elsgeest is een bedrag van € 109.499 gemoeid, en met het kwijtschelden van 80% van de geldlening aan scouting Boerhaave is een bedrag van € 178.874 gemoeid. De totale kwijtschelding bedraagt dus € 288.373.

De kwijtschelding levert voor de gemeente een jaarlijks voordeel op (tot 2035) van € 30.644. De terugverdientijd is respectievelijk 11 jaar (Boerhaave) en 7 jaar (Elsgeest). Door bovenstaande te effectueren worden alle verenigingen gelijk behandeld voor wat betreft het afbouwen van lopende subsidievormen. Bovendien wordt het onnodig rondpompen van geld een halt toegeroepen.

2. Voor het beschikbaarstellen van duurzaamheidsleningen wordt € 500.000 gevraagd ten laste van de algemene reserve vrij. De uitvoering zal plaatsvinden via de SVN (zelfde instelling die de startersleningen verzorgd). Bij het instellen van de algemene reserve vrij is afgesproken dat het kan worden ingezet voor de realisatie van de ambities. De gelden komen na verloop van tijd weer terug bij de gemeente en kunnen dan opnieuw voor andere zaken worden ingezet.

Let wel: door het vaststellen van dit voorstel wordt een bestemmingsreserve Duurzaamheidsleningen ingesteld. De daadwerkelijke besluitvorming over de introductie van deze Duurzaamheidsleningen vindt plaats via een afzonderlijk raadsvoorstel. Voor een uitgebreide toelichting wordt daarnaar verwezen.

Participatie niveau:
Geen rol

Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:

VOORSTEL

Besluitpunt 1:
Voor het laten vervallen van (deel) geldlening st. Elsgeest en (deel) geldlening scouting Boerhaave € 289.000 beschikbaar te stellen ten laste van de Algemene Reserve Vrij.

Besluitpunt 2:
Voor het verstrekken van duurzaamheidsleningen € 500.000 beschikbaar te stellen ten laste van de algemene reserve vrij en voor dit doel een bestemmingsreserve duurzaamheidsleningen in te stellen.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Advies & Ondersteuning — Bestuur, Planning & Control en Juridische Zaken

Financiële consequenties:

Het saldo van de Algemene Reserve Vrij daalt van € 1.788.000 naar € 999.000.

De uitgaven op de explotatiebegroting daalt met ingang van 2014 met € 10.644, 2015 en vanaf 2015 met € 30.644. Dit zal verwerkt worden in de begroting 2014-2017.

BIJLAGE DIE INTEGRAAL DEEL UITMAAKT VAN HET BESLUIT

- Begrotingswijziging inzet algemene reserve

Gemeente Teylingen	Raming van baten en lasten	Provincie Zuid-Holland	Begrotingsjaar nummer	2014 10

Inzetten Algemene Reserve vrij

De raad van de gemeente Teylingen

besluit:

de raming van baten en lasten voor het dienstjaar 2014 als volgt te wijzigen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 13 maart 2014

, de burgemeester , de griffier

Produkt-nummer Lasten		Nieuwe of verhoging raming	verlaging raming	2015	2016	2017
	programma 1					
6.980.111	Mutaties reserves					
60.040	storting in de reserve duurzaamheidsleningen	500.000				
	programma 2					
6.560.201	Geldlening Elsgeest					
42.401	Overige Bijdrage	110.000	14.800	-14.800	-14.800	-14.800
	programma 4					
6.210.101	Wegen					
34.306	Onderhoudswerkzaamheden		20.000	-20.000	-20.000	-20.000
	Programma 5					
6.630.102	Geldlening Boerhaave					
42.401	Overige Bijdrage	179.000	15.864	-15.864	-15.864	-15.864
	Programma 7					
6.990.101	Saldo rekening van baten en lasten					
0	Nog aan te wijzen dekkingsmiddelen	50664		50664	50664	50664
	Totaal exploitatie	**839.664**	**50.664**	**0**	**0**	**0**
	Investerings- en financieringsstaat					
7.822.003	Duurzaamheidsleningen	500.000				
56.000	kredietverleningen					
7.910.100	Algemene reserve vrij	500.000				
60.002	Onttrekking aan reserves					
7.910.100	Algemene reserve vrij	110.000				
60.002	Onttrekking aan reserves					
7.910.100	Algemene reserve vrij	179.000				
60.002	Onttrekking aan reserves					
	Totaal investeringen	**1.289.000**	**-**	**-**	**-**	**-**
	Kostenverdeelstaat					
5.900	Kapitaallasten					
22.000	Toegerekende rente over eigen financieringsmidd		30.664	30.664-	30.664-	30.664-
23.000	Afschrijvingen op geactiveerde kapitaallasten					
	Totaal kostenplaatsen	**-**	**30.664**	**30.664-**	**30.664-**	**30.664-**

Produkt-nummer	Omschrijving	Nieuwe of verhoging raming	verlaging raming	2015	2016	2017
Baten						
	programma 1					
6.980.111	Mutaties reserves	500.000				
60.002	Algemene reserve vrij					
	programma 2					
6.980.112	Mutaties reserves					
60.002	Algemene reserve vrij	110.000				
	Programma 4					
	Programma 5					
6.980.115	Mutaties reserves					
60.002	Algemene reserve vrij	179.000				
	Totaal exploitatie	**789.000**	**-**	**-**	**-**	**-**
	Investerings- en financieringsstaat					
7.910.259	Reserve Duurzaamheidsleningen	500.000				
60.040	Duurzaamheidsleningen					
7.822.004	Reserve Duurzaamheidsleningen	500.000				
56.000	Verstrekte duurzaamheidsleningen					
7.900.140	Aflossing overige langlopende leningen					
56.000	Geldlening Elsgeest	110.000				
56.000	Geldlening Boerhaave	179.000				
	Totaal investeringen	**1.289.000**	**-**	**-**	**-**	**-**
	Kostenverdeelstaat					
5.900	Kapitaallasten					
61.000	Kapitaallasten		14.800	14.800-	14.800-	14.800-
5.900	Kapitaallasten					
61000	Kapitaallasten		15.864	15.864-	15.864-	-15864
	Totaal kostenplaatsen	**-**	**30.664**	**30.664-**	**30.664-**	**30.664-**

MOTIE (artikel 33 RvO)
(Ieder lid kan ter vergadering een motie indienen)

gemeente TEYLINGEN

Van (naam raadslid of fractie)	VVD
Aan	De voorzitter
Onderwerp:	Wisselwinkel
Datum raad in openbare vergadering bijeen:	13 maart 2014

De fractie van de VVD,

Stelt de raad voor de volgende motie aan te nemen:
- Gezien de onwenselijkheid van leegstand van winkelpanden in de dorpskernen
- Gezien de positieve berichtgeving vanuit andere gemeenten

Roept het college op:
- Een onderzoek uit te voeren naar haalbaarheid en meerwaarde van een zogenaamde 'Wisselwinkel' in Teylingen, waarbij o.a.:
  - de Visie Detailhandel in acht wordt genomen
  - eerlijke concurrentieposities behouden blijven
  - het winkeloppervlakte niet toeneemt door het bestaan van de Wisselwinkel.
- Bij dit proces zoveel mogelijk advies in te winnen bij relevante partners, zoals winkeliers.
- De raad over dit beslissingsproces terug te koppelen.

En gaat over tot de orde van de dag."

Toelichting
Het idee van een wisselwinkel is begonnen in Amsterdam en wordt inmiddels ook in Coevorden onderzocht. Het gaat om een (leegstaand) winkelpand, waar een startende ondernemer onder gunstige voorwaarden een nieuw bedrijf kan starten. De ondernemer huurt het pand voor een bepaalde tijd (bijvoorbeeld een jaar) onder gunstige voorwaarden. De ondernemers kunnen daarnaast deskundige ondersteuning worden aangeboden. Na de huurperiode wordt gekeken of de onderneming succesvol genoeg is om voort te zetten. De ondernemer kan dan in een ander pand de onderneming voortzetten en plaats maken voor een nieuwe starter. Een wisselwinkel kan een innovatieve manier zijn om leegstand in de dorpskernen tegen te gaan.

Besluit raad:
24 stemmen voor
0 stemmen tegen

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van 13 maart 2014

De griffier,	De burgemeester,
R. van Dijk	Anne Lize van der Stoel

MOTIE

Inleiding
Het “Reglement van orde voor de vergaderingen en andere werkzaamheden van de raad van de gemeente Teylingen” (hierna: RvO) bevat in artikel 1 de volgende definitie:
“een motie is een korte en gemotiveerde verklaring over een onderwerp waardoor een oordeel, wens of verzoek wordt uitgesproken”

Een motie is dus gericht op het doen van een uitspraak. Het kan o.a. gaan om het uitspreken van een wens (van inhoudelijke, politieke of procedurele aard), of het uitspreken van instemming dan wel afkeuring over bepaalde ontwikkelingen.

Een motie betreft dus niet een concreet besluit dat op rechtsgevolg is gericht; zij heeft geen juridische, maar politieke betekenis. Burgemeester en wethouders zijn formeel niet gebonden aan een motie of tot uitvoering ervan verplicht. Wel kan het naast zich neerleggen van een motie door het college leiden tot een vertrouwensbreuk tussen raad en college, waaruit het college en/of de raad consequenties kunnen trekken. De raad kan bijvoorbeeld het college verzoeken een uitspraak te doen omtrent het al dan niet uitvoeren van de motie.

Vereisten voor de indiening en behandeling; besluitvormingsprocedure (ontleend aan art. 34 RvO)
- een motie kan ter vergadering door ieder raadslid worden ingediend;
- de indiening geschiedt schriftelijk bij de voorzitter;
- over een motie wordt een apart besluit genomen;
- de behandeling van een motie over een aanhangig onderwerp vindt niet plaats in afzonderlijke termijnen, maar tegelijk met de beraadslaging over dat onderwerp;
- de behandeling van een motie over een niet geagendeerd onderwerp vindt aan het einde van de vergadering plaats (dergelijke moties benaderen de in artikel 36 geregelde initiatiefvoorstellen).

Afhandeling moties:
Ingediende moties die een raadsmeerderheid hebben worden op de actielijst van de raad geplaatst. Deze moties blijven op de actielijst staan totdat de raad besluit dat deze kunnen worden afgevoerd. Het instemmen van de raad met een motie is ook een raadsbesluit zodat naderhand ondertekening van de motie door de griffier en de voorzitter zal plaatsvinden.

MOTIE (artikel 33 RvO)
(Ieder lid kan ter vergadering een motie indienen)

gemeente TEYLINGEN

Van (naam raadslid of fractie)	ChristenUnie (Frans Nederstigt)
Aan	De voorzitter
Onderwerp:	Regionaal beleidsplan transitie Jeugdzorg/Jeugdhulp
Datum raad in openbare vergadering bijeen:	13-3-2014

De fractie(s) van ChristenUnie, PvdA, Belang van Teylingen en Trilokaal

Stelt/stellen de raad voor de volgende motie aan te nemen:

Inleiding
Bij de behandeling van het Regionaal Beleidsplan Transitie Jeugdzorg heeft de ChristenUnie aangegeven dat er op een aantal belangrijke terreinen bij ouders vragen zijn gerezen over de transitieperiode. Het feit dat veel nu nog onzeker is betekent ook bij ouders een groeiende onzekerheid of hun kind nog wel de zorg krijgt die het nu ook heeft.

De ChristenUnie hoopt dat de taakstelling vanuit het Rijk in het kader van de Jeugdwet voldoende kan worden opgevangen door beter te organiseren en dat de transitie ook een kans kan bieden om Jeugdzorg en Jeugdhulp beter en goedkoper te organiseren. Tegelijkertijd vindt de ChristenUnie ook dat het kind nooit de dupe mag worden van de overheveling van taken naar de gemeenten. Om nu deze onzekerheid bij ouders, die vaak toch al genoeg aan hun hoofd hebben, enigszins weg te nemen stellen de fracties van de ChristenUnie, PvdA, Belang van Teylingen en Trilokaal voor om als signaal de transitie van de Jeugd te oormerken als topprioriteit, bijvoorbeeld als het gaat om de toekenning van gemeentelijke budgetten.

Overwegende dat
- We besluiten over het regionaal transitiebeleid Jeugdzorg
- Er nog altijd veel onduidelijkheid heerst over de werkwijze en waar de knelpunten straks komen te liggen.
- Ouders met kinderen die nu te maken hebben met Jeugdzorg vaak al genoeg aan hun hoofd hebben.
- Er onzekerheid heerst bij ouders over de vraag of hun kind in 2015 nog wel de zorg krijgt die het nu ook heeft.
- We als gemeenteraad een verantwoordelijkheid hebben om die onzekerheid weg te nemen.
- Uit de bevolking ook vragen komen over de prioriteiten die de politieke partijen hechten aan de Jeugdzorg

Spreekt uit:
- Het kind in de transitie voorop te stellen en niet het budget
- Met elkaar af te spreken in de transitie éérst de kosten voor de zorg op te vangen, en pas daarna budget te reserveren voor andere projecten.

en gaat over tot de orde van de dag."

Besluit raad:

6 stemmen voor (CU/PvdA/Trilokaal/BvT)
18 stemmen tegen (VVD, CDA, D66)

Aldus verworpen in de openbare vergadering van de raad van 13 maart 2014

De griffier, De burgemeester,

Robert van Dijk Anne Lize E.C. van der Stoel

MOTIE (artikel 33 RvO)
(Ieder lid kan ter vergadering een motie indienen)

gemeente TEYLINGEN

Raadsvergadering 13 maart 2014: motie is aangehouden en doorverwezen naar een commissievergadering (Gecombineerde commissie Ruimte/BFT)

Van (naam raadslid of fractie)	ChristenUnie (Frans Nederstigt)
Aan	De voorzitter
Onderwerp:	Onderhandelingen Intratuin
Datum raad in openbare vergadering bijeen:	13-3-2014

De fractie(s) van ChristenUnie

Stelt/stellen de raad voor de volgende motie aan te nemen:

Inleiding
Door het College is aangegeven dat er gesprekken zijn gevoerd met Intratuin over de vestiging van een filiaal in Sassenheim. Bij het opmaken van de detailhandelsvisie was dit één van de onderwerpen die uitvoerig ter sprake zijn gekomen. De ondernemers zijn onder meer bezorgd dat met de vestiging van een tuincentrum meer uitgaven weglekken naar het buitengebied, waardoor de detailhandel in de winkelstraten verder onder druk komt te staan.

De ChristenUnie is van mening dat de wethouder éérst de vraag aan de raad zou moeten voorleggen of de vestiging van een tuincentrum in het buitengebied wel een wenselijke ontwikkeling is, aangezien de vestiging van een Intratuin bij ondernemers een nogal beladen onderwerp is en het in de verkiezingscampagne ook meerdere malen ter sprake is gebracht. Als de Raad een oordeel heeft gegeven over de wenselijkheid kan de ruimtelijke inpassing verder worden uitgewerkt.

Overwegende dat
- Zojuist de Detailhandelsvisie Teylingen is vastgesteld.
- De Detailhandelsvisie stelt 'zeer terughoudend' te zijn ten aanzien van de vestiging van perifere detailhandel in het buitengebied.
- Een tuincentrum doorgaans ook ruimte reserveert voor kleinschalige detailhandel als bijverkoop.
- De vestiging van een tuincentrum tussen de kernen Sassenheim en Voorhout zich daarom maar moeilijk laat verenigen met deze visie.
- Er op dit moment wel veel ambtelijke capaciteit wordt gestoken in de voorbereiding op een ruimtelijke inpassing.
- Het de gemeente vrij staat om niet in te gaan op een verzoek op basis van een vastgestelde detailhandelsvisie.
- De raad nog nooit een weloverwogen oordeel heeft kunnen vellen over de wenselijkheid van een tuincentrum.

Roept het College op:
- De onderhandelingen met Intratuin en de voorbereiding op de ruimtelijke inpassing voorlopig op te schorten.
- Op korte termijn met een discussienota aan de Raad te komen met waarin de voordelen en de nadelen van een tuincentrum worden besproken en waarin een uitspraak wordt gevraagd aan de Raad over de wenselijkheid van een tuincentrum op die locatie in relatie tot de Detailhandelsvisie.
- De onderhandelingen en de voorbereidingen op de ruimtelijke inpassing pas na

de behandeling van deze nota mogelijk weer voort te zetten.

en gaat over tot de orde van de dag.”

Besluit raad:
□□□□□ stemmen voor
□□□□□ stemmen tegen

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van □□□□□
De griffier, De burgemeester,

R. van Dijk Anne Lize E.C. van der Stoel