Behorend bij raadsbesluit: Bestemmingsplan Nieuw Boekhorst Voorhout
Marjoleine van Egeraat
griffier

Digitaal ondertekend door Marjoleine van Egeraat
op 11-02-2024

Nota van beantwoording
Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

bestemmingsplan
Nieuw Boekhorst, Voorhout

Versie: december 2023
Afdeling Ruimte
Zaaknummer gemeente Teylingen:
Z-23-332903



Inhoudsopgave

1. Inleiding..... p. 3
2. Zienswijzen - thematisch..... p. 5
3. Zienswijzen – overige punten..... p. 24
4. Zienswijzen – vooroverlegpartners ..... p. 32
5. Ambtshalve wijzigingen..... p. 40
6. Conclusie..... p. 41

1 Inleiding

Nieuw Boekhorst

Het woningbouwproject Nieuw Boekhorst voorziet in de realisatie van een nieuwe uitbreidingswijk aan de noordwestkant van Voorhout. In het gebied komen 1.250 tot 1.300 woningen. De hoofdgroen- en waterstructuur vormt een belangrijke drager van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit in het gebied. Verder zijn er verschillende voorzieningen in het gebied beoogd. Dit betreffen een school, sportvelden, een sporthal en publieke en maatschappelijke voorzieningen (Haven). De naastgelegen Driehoek toekomstig natuurgebied (Natuurnetwerk Nederland), extensief agrarisch gebied en een nieuw leefgebied voor de rugstreeppad maken ook onderdeel uit van het plangebied Nieuw Boekhorst. Daarnaast zijn een aantal bestaande percelen meegenomen in het bestemmingsplangebied.

Het ontwerpbestemmingsplan Nieuw Boekhorst

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 21 september 2023 tot en met woensdag 1 november 2023 ter inzage gelegen, waarbij een ieder in de gelegenheid was om een zienswijze in te dienen. Er zijn 14 zienswijze ontvangen. Tevens zijn 3 zienswijzen ontvangen van wettelijke overlegpartners. In deze nota worden de zienswijzen samengevat en van een passende beantwoording voorzien. Ook bevat de nota een overzicht van ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Thematische indeling

Doordat er verschillende zienswijzen over dezelfde onderwerpen binnen zijn gekomen en om de nota overzichtelijk en leesbaar te houden, is de nota van beantwoording zienswijzen thematisch ingedeeld. In onderstaande tabel zijn de thema's benoemd en welke zienswijzen verband houden met deze thema's. Per thema wordt één integrale beantwoording opgenomen voor de aandragen punten in de verschillende zienswijzen.

Onderwerp	Zienswijze
Rechtszekerheid en flexibiliteit	1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 13, 14
Planschade	1, 4, 9, 13, 14
Participatie	1, 9
Mobiliteit	1, 4, 11, 13, 14
Waterhuishouding	1, 4, 5, 6, 7, 9
Onderzoeken, inclusief geluid en flora en fauna	1, 5, 6, 7, 9
Bouwfase	1, 4, 7, 9, 13, 14
Groenvoorziening	5, 7

De overige punten uit de zienswijzen die niet passen in de bovenstaande overkoepelende thema's worden separaat behandeld in deze nota en bedragen o.a.:

Onderwerp	Zienswijze
Boekenburgbos Discrepantie bestemmingsplan en opmerking ontwikkelaars	1

Energietransitie	
Bouwhoogte archeologisch gebied	2
Bouwhoogte bouwaanduiding: specifieke bouwaanduiding gestapeld – 9	3
Recht van overpad Boekenburglaan 65 Pleziervaartuigen in de Molentocht	4, 13 en 14
Minimale afstandsmaat 2,5 meter tussen woningen	5
Begrip voor de bouw Waardering	8 9
Groennormering	9
Specifieke vorm van agrarische ontsluiting-2	10
Bestemming Tuin overtuinen	12
Recht van overpad naar de overtuinen	12

Leeswijzer

Na de thematische beantwoording van de ingekomen zienswijzen worden overige punten die zijn aangehaald in de zienswijzen behandeld per zienswijze. Daarna worden de zienswijzen van de wettelijke vooroverlegpartners besproken per ingediende zienswijze. Vervolgens worden de ambtshalve wijzigingen besproken die worden doorgevoerd. De nota van beantwoording van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen eindigt met de conclusie.

2 Thematische beantwoording zienswijzen

2.1 Rechtszekerheid en flexibiliteit

De indieners stellen dat het ontwerpbestemmingsplan 'Nieuw Boekhorst, Voorhout' een hoge mate van flexibiliteit bevat en dat dit zorgt voor weinig rechtszekerheid. Er zijn volgens de indieners nog verschillenden open einden om in te vullen, onder meer ten aanzien van:

- (de ligging) van de ontsluiting;
- Calamiteitenplan / routes t.b.v. hulpdiensten;
- Positionering en situering woningen en tuinen, onder meer t.o.v. de bestaande woningen;
- Soort woningen;
- Stedenbouwkundige uitwerking.

Door de nog uit te voeren onderzoeken, de nog te nemen besluiten, de onduidelijkheden m.b.t. uitwerking van de planvorming zijn de indieners van mening dat deze open einden van belangrijke invloed zijn op de huidige leefomgeving, woongenot, privacy en uitzicht.

De indieners stellen dat het niet vastleggen van de stedenbouwkundige uitwerking en ontsluitingsstructuur in het bestemmingsplan voor rechtsonzekerheid zorgt voor omwonenden. De indieners stellen daarbij ook dat de beoordeling van de stedenbouwkundige plannen ook later gedaan kan worden door een (te vervangen) supervisor waarbij ook de gebiedsvisie en structuurplan kunnen worden aangepast.

De indieners geven aan dat er in deze vorm geen bezwaar kan worden ingediend bij de stedenbouwkundige uitwerking van het plan als er sprake blijkt van onvoldoende compensatiemaatregelen en/of het direct achter de percelen van omwonenden aanleggen van een weg. Volgens de indieners is een omgevingsvergunning niet het juiste moment om bezwaar te maken. De indieners willen dat er een goed en duidelijk bestemmingsplan ligt wat als basis dient voor de omgevingsvergunning.

Daarnaast zijn aangedragen (privacy) maatregelen zoals smalle eilanden in de Molentocht met een houtwal en riet, niet terug gekomen in de planvorming en indieners stellen dat er niets met deze voorstellen gedaan is. De indieners vinden dat de gemeente voorbij gaat aan de belangen van de bewoners.

De indieners stellen dat de gemeente naar hun mening de belangen van zowel omwonenden als de toekomstige bewoners moeten afwegen, en zich moeten realiseren dat enige zekerheid voor bestaande bewoners over waar bebouwing en wegen komen essentieel is.

De indieners stellen daarbij ook dat de gemeente van mening is het niet vastgelegd hoeft te worden in het bestemmingsplan zodat de ontwikkelaars de ruimte krijgen. Volgens de indieners staat dit opgespannen voet met dat het bestemmingsplan voor alle belanghebbende waar dit zekerheid moet verschaffen. De indieners stellen dat dit niet het geval lijkt en dat er volledige vrijheid aan marktpartijen wordt gegeven zonder rekening te houden met bestaande bewoners. Zij stellen dat de bestaande bewoners de komende jaren volop in de overlast van een nieuw te bouwen wijk zitten en daar niets voor terug krijgen behalve een verslechterde situatie. De indieners stellen dat de ontwikkeling nu ten koste gaat van de belangen van bestaande bewoners.

De indieners stellen daarom voor om de bestemmingsvlakken aan te vullen met regels inzake positionering van toekomstige bebouwing, bouwvlakken, achtergevelrooijlijnen, het vastleggen van de locatie van (ontsluitings-) wegen, en het vastleggen van een groenvoorzieningen tussen bestaande bebouwing en de nieuwbouwwijk.

De indieners verzoeken tot slot om de argumenten te beschouwen en het bestemmingsplan aan te passen naar een plan dat de belangen van alle belanghebbenden, inclusief de omwonenden, dient en zekerheid biedt. De indieners zijn bereid tot een constructief overleg om verscheidende onderdelen van het bestemmingsplan te bespreken.

Reactie gemeente Teylingen
De gemeente heeft gekozen voor een globaal bestemmingsplan waarbij er flexibiliteit is ingebouwd voor de (stedenbouwkundige) uitwerking van de 'Gebieds- en beeldkwaliteitsvisie, Nieuw Boekhorst'. Op deze manier kan o.a. beter worden ingespeeld op (onvoorziene) toekomstige ontwikkelingen. Bijvoorbeeld op het gebied van mobiliteit en woningmarkt. Uiteraard binnen de kaders die het bestemmingsplan biedt. De planvorming rond deze locatie is voorzien sinds 1996, waarbij ook sinds 1996 is voorzien dat het vrije zicht op de polder op termijn verdwijnt.

Het is aan de gemeente om af te wegen hoeveel flexibiliteit mogelijk en wenselijk is. De flexibele opzet van het bestemmingsplan Nieuw Boekhorst wordt voldoende beperkt door verschillende randvoorwaarden die gesteld worden door de gesloten normen (zoals de maatvoeringen van hoogten, maximum aantal woningen en woningtypen) en voorwaardelijke verplichtingen in de regels. Ook de locaties voor gestapelde woningen zijn vastgelegd. Eveneens zijn de functies die mogelijk geluidshinderlijk kunnen zijn op bestaande woningen (zoals de haven, school en sport) aan de andere zijde van Nieuw Boekhorst geplaatst. Op geruime afstand ten opzichte van de bestaande woningen.

In de 'Gebieds- en beeldkwaliteitsvisie, Nieuw Boekhorst' is daarnaast ook een indicatie gegeven van de stedenbouwkundige visie en uitwerking van het gehele gebied. Op basis daarvan ligt in de lijn der verwachting dat de wijkontsluitingsweg niet aangrenzend aan het dorp Voorhout wordt gerealiseerd. Onder meer omdat de weg alle buurten in Nieuw Boekhorst goed moet kunnen ontsluiten.

In de 'Gebieds- en beeldkwaliteitsvisie, Nieuw Boekhorst' is een basis neergelegd voor het landschappelijk raamwerk, de groene- en blauwe hoofdstructuur. Er is daarbij zorgvuldig afgewogen welke onderdelen wel of niet deel uit maken van het landschappelijk raamwerk. Daarbij is bijvoorbeeld wel de keuze gemaakt om het Boekenburgbos te realiseren. De realisatie van de eilanden maak geen onderdeel uit van de planvorming voor de verdere realisatie van dit raamwerk .c.q. planvorming Nieuw Boekhorst.

In het kader van de 'Gebieds- en beeldkwaliteitsvisie, Nieuw Boekhorst' en het bestemmingsplan zijn tot slot de belangen van bewoners zorgvuldig afgewogen. De verdere uitwerking gebeurt binnen de kaders die het bestemmingsplan biedt. Het bestemmingsplan biedt naar inziens van de gemeente voldoende kaders die de rechtszekerheid waarborgen en ziet geen aanleiding om de geboden flexibiliteit verder in te beperken.
Ten aanzien van de stedenbouwkundige borging geldt ook dat elke stedenbouwkundig ontwerper moet handelen naar de kaders die vastgelegd zijn, te weten het bestemmingsplan en de 'Gebieds- en beeldkwaliteitsvisie, Nieuw Boekhorst' en diens rechtsopvolgers.

Desondanks wil de gemeente in enige mate de indieners tegemoet komen door ter plaatse van de bestemming ‘Woongebied’ een aanduiding openheid op te nemen. Deze aanduiding wordt opgenomen op alle locaties waar de bestemming ‘Woongebied’ is gesitueerd aangrenzend aan de Molentocht en aan het bestaande dorp Voorhout (ten (noord) oosten van de Molentocht). In de onderstaande afbeelding zijn de nieuwe aanduidingen weergegeven. Ter plaatse van de aanduiding 'openheid' mogen geen bouwwerken worden gerealiseerd. Deze aanduiding heeft een breedte van 2 meter en wordt opgenomen op de verbeelding van het bestemmingsplan. Wel zijn ter plaatse van deze aanduiding nog steeds andere functies mogelijk, zoals parkeren.

De projectleider van Nieuw Boekhorst is daarnaast bereidt tot een open overleg waarin verschillende punten besproken kunnen worden. Hiervoor kunt u zich aanmelden met mevrouw A. Stegeman (email: A.Stegeman@HLTsamen.nl of mail naar info@HLTSamen.nl).



Conclusie

De ingediende zienswijzen op dit thema leiden tot het aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan. Ter plaatse van de bestemming 'Woongebied', langs de molentocht en nabij de bestaande woningen, wordt de aanduiding "openheid" opgenomen waarin de eerste 2 meter geen bebouwing mag komen.

2.2 Planschade

De indieners stellen dat de consequenties van de planvorming kunnen leiden tot het aansprakelijk stellen van de te verwachten en opgelopen schade. De indieners stellen dat het plan duidelijk moet maken welke maatregelen zijn genomen om de potentiële planschade te beoordelen en te mitigeren, gezien er volgens de indieners sprake is van negatieve effecten. De negatieve effecten waar de indieners van spreken zijn; verminderd uitzicht, toename van verkeer, geluidsoverlast en door de bouwactiviteiten veroorzaakte schade aan de woningen van omwonenden zoals verzakking en scheurvorming en gezondheidsproblematiek door een verhoogde luchtvochtigheid.

Reactie gemeente Teylingen

Indiener kan na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan een gemotiveerd verzoek tot tegemoetkoming van de schade (planschade) indienen. Deze vermindering van de waarde zal dan worden bepaald. Indien er een waardevermindering is en deze voor vergoeding in aanmerking komt, dan zal indiener een tegemoetkoming in die schade ontvangen. Via de volgende link is het mogelijk om planschade aan te vragen: https://www.teylingen.nl/inwoners-en-ondernemers/bouwen-en-wonen/planschade De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing of wijziging van het bestemmingsplan.

Conclusie

Er zijn geen aanpassingen nodig voor het vast te stellen bestemmingsplan.

2.3 Participatie

De indieners stellen dat zij de afgelopen jaren in het voortraject hebben meegedacht met het ontwerpbestemmingsplan en oplossingen hebben aangedragen voor knelpunten, maar de indieners zien naar hun inziens in het ontwerpbestemmingsplan zeer weinig van deze inbreng terug. Verder wordt er door de indieners aangegeven dat de aanwonenden op geen manier zijn meegenomen bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan, dat het draagvlak bij dit plan ontbreekt, er onvoldoende geluisterd is naar aan- en omwonenden en dat de gemeente meerdere malen heeft toegezegd om de indieners te informeren maar deze afspraak niet is nagekomen. De indieners stellen dat zij iedere keer zelf het initiatief heeft genomen om met de gemeente in gesprek te gaan.
De indieners stellen dat er met het oog op de Omgevingswet ook nu voldoende aandacht aan participatie besteedt moet worden om zo het draagvlak voor het bestemmingsplan te vergroten en toekomstige procedures te voorkomen.

Niet behandeld

De in samenhang met de zienswijzen aangedragen punten m.b.t. ingehuurde consulenten, verdubbeling van woningaantal, projectontwikkelaar, lokale politiek worden niet meegenomen in de beantwoording van de zienswijzen. Deze hebben geen relatie met het bestemmingsplan.

Reactie gemeente Teylingen
De participatie met betrekking tot het gehele traject van Nieuw Boekhorst heeft meerdere keren en in verschillende vormen plaats gevonden zoals bewonersavonden, ontwerpateliers (ateliertafels) en gesprekken met verschillende belanghebbenden. In paragraaf 7.2.1 van de toelichting van het bestemmingsplan is hiervan overzicht opgenomen met wie, hoe en wanneer de participatie heeft plaatsgevonden. De uitkomsten van de doorlopen participatie zijn afgewogen en waar mogelijk verwerkt in de 'Gebieds- en beeldkwaliteitsvisie, Nieuw Boekhorst' en het bestemmingsplan. Echter leidt participatie niet altijd tot alle aanpassingen van het plan in verband met de afweging tot het grotere geheel van het planvoornemen.
Ook zijn er mogelijkheden geweest waarin individuele gesprekken plaats konden vinden maar hier is maar deels gebruik van gemaakt.

De gemeente komt tot de conclusie dat er voldoende is geparticipeerd en dat met het oog op de totale belangen van het plan ook voldoende is afgewogen welke input afkomstig uit participatie wel of niet verwerkt konden worden.

Conclusie
Er zijn geen aanpassingen nodig voor het vast te stellen bestemmingsplan.

2.4 Mobiliteit

2.4.1 Verkeer op omliggende wegen
De indieners stellen dat de komst van de nieuwe wijk een toename van het verkeer naar de A44 met zich meebrengt. Indieners stellen dat de Noordelijke Randweg hier slechts een bescheide bijdrage levert. Ook stellen de indieners dat met de huidige verkeersintensiteit op de bestaande aanvoerwegen kans op sluipverkeer door het dorp groeit. Volgens indieners vraagt dit om additionele handhaving. Daarnaast stellen de indieners dat het gevolg voor de bestaande ontsluiting via de Nagelbrug rotonde, buiten beschouwing is gelaten, waarbij dit als een zorg gezien wordt dat dit open einde niet is meegenomen in het bestemmingsplan.

Reactie gemeente Teylingen
In het bestemmingsplan is in bijlage 3 van de toelichting een verkeersonderzoek toegevoegd waarin een verschillend aantal omliggende wegen zijn onderzocht. Aanvullend is er ook gekeken naar het verkeerseffect op de A44, zie hiervoor paragraaf 4.2 van deze nota.
Met het onderzoek is aangetoond dat het verwachte autoverkeer op de Noordelijke Randweg en op de rotonde N444-Noordelijke Randweg, door de realisatie van Nieuw Boekhorst, goed verwerkt kan worden. De hoeveelheid extra autoverkeer zorgt niet voor verkeerskundige-, verkeersveiligheids- of leefbaarheidsknelpunten op het direct omliggende wegennet. Het aspect verkeer staat de ontwikkeling niet in de weg.

Wel wordt er, separaat van dit bestemmingsplan, een nader onderzoek uitgevoerd naar de verkeersafwikkeling op de rotonde N444 en de Herenstraat te Voorhout. Daarbij wordt ook de woningbouwontwikkeling van Nieuw Boekhorst betrokken. Dit onderzoek valt buiten de scope van dit bestemmingsplan.

2.4.2 Ontsluiting

2.4.2.1 Langzaam verkeer

De indiener stelt dat meerdere malen is gewezen op het gevaar om de parkeerplaats liggend tussen Boekenburglaan 151-159 te betrekken bij de ontsluiting van de polder voor langzaam verkeer, waarbij ook gesuggereerd wordt dat hulpdiensten hier gebruik van kunnen maken.

2.4.2.2 Ontsluiting op bestaande wijk

De indieners stellen dat de doorkoppeling van autoverkeer, zoals met een stippellijn en duiker getekend in de tekeningen van het plan 'Gebieds- en Beeldkwaliteit, Nieuw Boekhorst' zorgen met zich meebrengen. De indieners stellen dat deze doorkoppeling van autoverkeer de veiligheid van de bewoners, in gevaar kan brengen en heroverwogen moet worden. Ook stellen zij dat de gemeente toezegging gedaan heeft dat er geen ontsluiting komt voor gemotoriseerd verkeer naar de bestaande wijk, maar alleen een ontsluiting op een andere plek voor hulpdiensten bij calamiteiten.

Verder worden door andere indieners de volgende stukken aangehaald: het ontwerpbestemmingsplan Nieuw Boekhorst, de 'Gebieds- en beeldkwaliteitsvisie, Nieuw Boekhorst', de Detailhandelsvisie en de Centrumvisie Teylingen. Deze indieners stellen dat de komst van Nieuw Boekhorst een kans is om één totaalvisie te maken op de interne, lokale wegenstructuur van de gehele dorpskern rondom de Herenstraat. De indieners stellen dat het voor de ontwikkeling van Voorhout van belang is dat er een definitieve doorkoppeling voor autoverkeer vanuit Nieuw Boekhorst met de bestaande kern gerealiseerd wordt. Indieners stellen twee mogelijkheden voor: doorkoppeling vanuit Schoonoord naar de Laan Buitenrand langs de Leidsevaart, of in het verlengde van de Boekhorstlaan een aansluiting maken op de Boekenburglaan en de interne hoofdlus van de nieuwe woonwijk. De indieners stellen voor om in de plankaart de functieaanduiding 'ontsluiting' op te nemen ter hoogte van Schoonoord in de enkelbestemming Groen.

2.4.2.3 Ontsluiting in nieuwe wijk

De indieners geven aan dat uit het ontwerpbestemmingsplan niet blijkt waar de wegen komen in de nieuwe wijk, ondanks dat er een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd is om geen verkeerstechnische problemen te creëren. Uit dit onderzoek blijkt dat de wijk wordt ontsloten op de Noordelijke Randweg en niet op de bestaande wijk wat volgens de indieners niet opgenomen is in het bestemmingsplan want het is ook mogelijk in de bestemmingen 'Groen', 'Water' en ' 'Woongebied' een ontsluiting te maken. De indieners stellen dat aannemelijk is dat een ontsluitingsweg het woonmilieu aantast en de locaties van de hoofdwegen daarom vastgelegd dienen te worden. Ook is het volgens de indieners niet duidelijk wat de akoestische belasting kan zijn op de gevels, omdat de wegen niet zijn vastgelegd.

2.4.2.4 Overige punten m.b.t. mobiliteit

De punten m.b.t. verkeersproblematiek van bestaande wijk, hondenuitlaatpad, parkeerplaatsruimte, wegconstructie, verkeerstoename en parkeren op Boekenburglaan, aansluiting op de Beukenrode, koeriersdiensten, hebben geen strekking op het bestemmingsplan Nieuw Boekhorst en worden niet meegenomen in de beantwoording van de zienswijzen.

Reactie gemeente Teylingen

2.4.2.1 De ligging van de koppeling van de langzaamverkeersverbinding is niet gesitueerd binnen de grenzen van het bestemmingsplan en heeft geen directe strekking op het bestemmingsplan. Echter wordt er wel een bestaande situatie veranderd door de toevoeging van de langzaam

verkeersverbinding ten behoeve van het uitwerken van het bestemmingsplan. Voor het bestemmingsplan wordt deze reactie ter kennisgeving aangenomen en in een later stadium wordt de verkeerskundige maatregelen/aanpassing uitgewerkt. De uitwerking wordt later met (o.a.) de omwonenden gecommuniceerd.

2.4.2.2 In de 'Gebieds- en beeldkwaliteitsvisie, Nieuw Boekhorst' is een optie opgenomen waar een mogelijke auto-ontsluiting met de bestaande wijk kon worden gerealiseerd. Echter is gebleken bij verdere uitwerking dat deze koppeling met de bestaande wijk niet wenselijk is. Hierdoor is de mogelijkheid voor de auto-ontsluiting op bestaande wijk ook niet vastgelegd in het bestemmingsplan en gaat deze niet gerealiseerd worden. Er worden wel verschillende calamiteiten en langzaam verkeersontsluitingen gerealiseerd die aansluiten op de bestaande wijk.
In verschillende raadsbesluiten die teruggaan tot 1997 zijn meerdere malen verschillende varianten onderzocht waarin het standpunt ten aanzien van het niet realiseren van een verkeersontsluiting voor gemotoriseerd verkeer gehandhaafd blijft.
De punten met betrekking tot één totaalvisie op de interne, lokale wegenstructuur van de gehele dorpskern rondom de Herenstraat hebben geen strekking op het bestemmingsplan Nieuw Boekhorst en worden niet meegenomen in de beantwoording.

2.4.2.3 Het ligt niet in de lijn der verwachting dat de bestaande woningen van kern Voorhout (ten (noord) oosten van de Molentocht) langs de interne ontsluiting van Nieuw Boekhorst komen te liggen (zie ook de beantwoording onder 2.1).

In de 'Gebieds- en beeldkwaliteitsvisie, Nieuw Boekhorst' (bijlage 1 van de toelichting) is de verwachte locatie van de ontsluiting weergegeven. Op basis van de visie kan worden verwacht dat de hoofdontsluiting een lus bedraagt. Deze lus is mogelijk gemaakt in de bestemmingen Woongebied, Groen en Water. Omdat de precieze ligging van de woningen en de wijkontsluitingswegen niet vastligt in dit bestemmingsplan, zijn voorwaarden opgenomen die een goed akoestisch woon- en leefklimaat garanderen.
Theoretisch gezien zou een weg direct tegen een gevel van een woning kunnen liggen. De maatregelen die dan genomen moeten worden om een akoestisch goed woon- en leefklimaat te realiseren zullen zodanig omvangrijk zijn dat dit geen realistisch scenario is. Daarnaast zal dit vanuit veiligheid en inrichting van de openbare ruimte (denk aan een stoep) al geen realistisch scenario zijn. Kortom: het bestemminsplan bevat voldoende waarborging om een goed akoestisch woon- en leefklimaat te garanderen. En de 'Gebieds- en beeldkwaliteitsvisie, Nieuw Boekhorst' geeft voldoende aanleiding om aan te nemen dat de wijkontsluitingsweg niet direct nabij de bestaande woningen wordt gerealiseerd.
In paragraaf 4.2.4 Wijkontsluiting van het akoestisch onderzoek (bijlage 13 van de toelichting) is tot slot weergegeven wat de geluidsbelasting is van de hoofdontsluiting. Hieruit blijkt dat de geluidsbelasting minder is dan 48 dB en is er sprake van akoestisch aanvaardbare situatie en een goede ruimtelijke ordening. Ook ter plaatse van bestaande woningen.

2.4.2.4 De benoemde onderdelen hebben geen betrekking tot het bestemmingsplan, hierdoor worden deze opmerkingen niet van een beantwoording voorzien.

2.4.3 Parkeren
De indieners stellen dat het bestemmingsplan onvoldoende waarborging bevat dat de bestaande wijk geen parkeeroverlast ervaart van het plan. Indieners stellen dat de parkeernorm van Teylingen (2014), hoger is dan de parkeernorm voor sociale huurwoningen in de planregels. Zij stellen

dat dit verschil wel voldoende parkeergelegenheid biedt zonder dat het in de bestaande wijk tot overlast leidt. Ook stellen de indieners dat het ontwerpbestemmingsplan geen duidelijkheid geeft waar het parkeren gaat plaatsvinden en welke parkeeroplossingen er geboden worden indien het niet voldoende parkeergelegenheid wordt gecreëerd. De indieners vragen om zekerheid in het bestemmingsplan zodat duidelijk is binnen welke vlakken de parkeerbestemmingen zich mogen bevinden.

Reactie gemeente Teylingen
In bijlage 4 van het bestemmingsplan is een onderbouwing opgenomen waarom er afgeweken wordt van de gemeentelijke parkeernormen en wat een passende norm is voor de sociale huurwoningen in Nieuw Boekhorst. Uit de onderbouwing blijkt dat het passend is om een lagere parkeernorm hiervoor toe te passen.
De exacte ligging van de parkeerplaatsen wordt meegenomen in de verdere uitwerkingen van het plan. Al het parkeren wordt opgelost in het plangebied van Nieuw Boekhorst (binnen de bestemming Woongebied of ter plaatse van de aanduiding parkeren). In de bestaande wijk worden er geen nieuwe parkeerplaatsen aangelegd voor de woningen van Nieuw Boekhorst.
Uit de voor het bestemmingsplan opgestelde parkeeronderbouwing blijkt dat binnen het plangebied Nieuw Boekhorst voldoende ruimte is om de benodigde parkeerplaatsen te realiseren. Zie hiervoor ook subparagraaf 3.4.2 van het bestemmingsplan.

Conclusie
Er zijn geen aanpassingen nodig voor het vast te stellen bestemmingsplan.

2.5 Waterhuishouding

2.5.1 Bezorgdheid bewoners / grondwaterstand
De indieners zijn bezorgd over onder andere het hogerliggend oppervlaktewater in het de nieuwe wijk, bezorgdheid over waterafvoer, waterstanden in kruipruimtes, waterkwaliteit in de Molentocht, verlaging van de woningwaarde en de gezondheidsproblematiek die luchtvochtigheid veroorzaakt. De indieners stellen dat er onvoldoende waarborg is dat er in de toekomst geen wateroverlast ontstaat gezien de verharding en toekomstige (worst case) klimaatscenario's. Er wordt aangegeven dat de indieners niet zijn geïnformeerd over de consequenties van het bouwen in het polder m.b.t. waterhuishouden en dat zij geen antwoord hebben gehad op hun zorgen om de waterhuishouding. De indieners vragen om garantie van de gemeente dat de door de verhoging van de grondwaterstand niet leidt tot vocht in hun kruipruimtes. Zij stellen voor om een nulmeting onder de bestaande woningen uit te laten voeren voordat de nieuwe wijk wordt aangelegd en de regels in het bestemmingsplan aan te passen zodat er duidelijk bestaat over de gemeentelijke borging van geen wateroverlast op de aangrenzende bestaande percelen.

Verder zijn de indieners van mening dat het aan de gemeente is, als initiatiefnemer van het bestemmingsplan en als beheerder van het grondwaterpeil in de openbare ruimte, om waarborgen in te bouwen ter voorkomen van dreigende wateroverlast bij bestaande woningen.

Reactie gemeente Teylingen
De Molentocht blijft tot Boekenburglaan 55 op polderpeil en de geohydrologisch situatie in de polder zal niet wijzigen. Om dit te kunnen aantonen zal de gemeente in Q1-2024 een peilbuis in de nabijheid van Boekenbruglaan 151 aanbrengen en langdurig monitoren.

Voor de waterhuishouding van de polder geldt dat het gemaal niet wordt aangepast. Deze houdt dezelfde capaciteit én heeft straks minder oppervlakte om te bemalen. Verslechtering in de waterhuishouding van de polder wordt daarom niet verwacht.

Het waterpeil van de bestaande poldersloot tussen Boekenbruglaan 2 en 55 gaat wijzigen naar boezempeil. Overigens ligt het overige deel van deze wijk al op boezempeil en ligt dit deel op (ongeveer) gelijke hoogte. Om de invloed hiervan op de bestaande woningen (Boekenburglaan 2 t/m 60) wordt twee peilbuizen aangebracht en langdurig gemonitord en wordt nader onderzoek uitgevoegd. Wanneer blijft dat wijziging van de huidig situatie te verwachten is, zal een passende (technisch) maatregelen geïmplementeerd worden.

Een nulmeting van een aantal woningen aan de rand van het plangebied zal voor de start van de uitvoering van de werkzaamheden plaatsvinden.

Deze vervolgstappen leiden niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

2.5.2 Regeling bestemmingsplan
De indieners stellen dat er in het bestemmingsplan verwezen wordt naar een scheiding tussen boezem- en bodempeil, maar dat er in de regels niets is opgenomen.

Reactie gemeente Teylingen
In artikel 17 Waterstaat – Waterkering 1 en artikel 18 Waterstaat – Waterkering 2 zijn twee verschillende dubbelbestemmingen opgenomen. De regeling aangaande Waterstaat – Waterkering 1 heeft betrekking op de regionale waterkering en de regeling aan de Waterstaat – Waterkering 2 is opgenomen ter plaatse van de beschermingszone van de peilscheiding tussen boezempeil en polderpeil. De nieuwe scheiding tussen boezem- en polderpeil is hiermee geborgd. Dit wordt ook overgenomen in het peilbesluit van Hoogheemraadschap van Rijnland.

2.5.3 Watercompensatie
De indieners halen de brief van de gemeente aan het Hoogheemraadschap aan, waarin geconstateerd wordt onvoldoende oppervlaktewater gecompenseerd kan worden en wordt gevraagd of het wateroverschot dat bij aanleg van de Noordelijke Randweg resteerde, voor het plan Nieuw Boekhorst kan worden gebruikt. De indieners maken hier uit op dat er geen garantie is voor direct aanwonenden dat de waterberging gerealiseerd kan worden in het plangebied en dat dit overlast kan veroorzaken in de kruipruimtes van de aanwonenden. Ook geven de indieners aan dat het bestemmingsplan technisch niet correct is. Indieners stellen dat de compensatie in het gebied zelf plaats dient te vinden en dat zij concluderen dat er uiteindelijk meer verharding in het gebied komt dan dat het gebied zelf aan water(berging) heeft.

Reactie gemeente Teylingen
De gemeente heeft in overleg met het Hoogheemraadschap afspraken gemaakt over de benodigde watercompensatie en het gebruik van het overschot dat aangelegd is bij de aanleg van de Noordelijke Randweg. Deze afspraken zijn onder andere verwerkt in de watertoets uit bijlage 37 bij de toelichting van het bestemmingsplan. De watertoets is akkoord bevonden door het Hoogheemraadschap.

Eveneens hoeft de waterberging niet binnen het plangebied van het bestemmingsplan plaats te vinden maar dient de watercompensatie in hetzelfde waterpeil gecompenseerd te worden. Hierdoor wordt er ruim voldoende watercompensatie gerealiseerd voor het planvoornemen. Ten aanzien van water in de kruipruimte wordt verwezen naar de reactie onder 2.5.1 van deze nota.

2.5.4 Watergang
Volgens de indieners is medegedeeld dat er meer waterberging gerealiseerd wordt door de huidige en nieuwe waterwegen minimaal 8 meter breed te maken en dat het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting bevat om een waterberging aan te leggen. Zij vragen zich echter af of dit voldoende is om wateroverlast volledig uit te sluiten aangezien dit in het ontwerpbestemmingsplan niet gewaarborgd wordt. Zij stellen dat alles kan worden volgebouwd waardoor er geen ruimte meer kan zijn voor maatregelen tegen wateroverlast en dat dit niet overeenkomt met een goede ruimtelijke ordening.

Reactie gemeente Teylingen
Zie hiervoor de beantwoording onder 2.5.1 en 2.5.3.
Ter aanvulling daarop is in het bestemmingsplan reeds een voorwaardelijke verplichting opgenomen die waarborgt dat er voldoende watercompensatie gerealiseerd moet worden. Voldoende volgens de beleidsregels van het Hoogheemraadschap Rijnland, zoals dat geldt op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

In lid 13.2.3 van de planregels van het bestemmingsplan is deze voorwaardelijke verplichting waterberging opgenomen.

Conclusie
Er zijn geen aanpassingen nodig voor het vast te stellen bestemmingsplan.

2.6 Onderzoeken

2.6.1 Onderzoek
De indieners stellen dat er veel onderzoeken zijn die nog nadere uitwerking of actualisatie nodig hebben. Volgens de indieners past dit niet past bij een ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt die aan randvoorwaarden en vastgestelde uitgangspunten voor kwaliteit en leefbaarheid moeten voldoen. Ook het principe dat de meeste onderzoeken niet actueel zijn of moeten worden aangepast aan de vigerende situatie vinden de indieners niet horen bij duidelijkheid en zekerheid voor omwonenden. Volgens de indieners wordt de suggestie gewekt dat de gemeente in de loop van tijd van de ontwikkeling nog de nodige onderbouwing gaat verschaffen. Het betreffen volgens de indieners de volgende onderzoeken: akoestiek, waterhuishouding, verkeer, calamiteitenroute, ecologie, parkeren inclusief oplossingen & molenbiotoop.
De indieners vragen om actuele, complete en vastgestelde onderzoeken die onderbouwen dat de ontwikkeling haalbaar is, aangezien volgens de indieners de bovenstaand genoemde onderzoeken hier onduidelijk over zijn, met name het akoestisch onderzoek en ecologisch onderzoek.

Reactie gemeente Teylingen

De onderzoeken zijn actueel en afgerond om de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aan te tonen. Sommige ecologische onderzoeken zijn iets gedateerd, het gaat dan om het Vliegroute onderzoek en Meidoornrode 39 (beiden t.b.v. vleermuizen). Aangezien hier geen sprake is van vernieling van vliegroute en/of verblijfplaatsen heeft actualisatie geen toegevoegde waarde. Voor Boekenburgerlaan 57/57A geldt dat de woning wel wordt gesloopt en dat het onderzoek uit 2019 daarom wel is geactualiseerd.
Daarnaast moeten nog een aantal nadere onderzoeken worden uitgevoerd die samenhangen met de verdere uitwerking van de planvorming. Voor een dergelijke grootschalige ontwikkeling waar nog niet alle bouwplannen in detail zijn uitwerkt is dat een logisch gevolg. Maar de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, op grond waarvan deze uitwerking gaat plaatsvinden, is voldoende aangetoond.

2.6.2 Ecologie
De indieners stellen dat er in de Boekhorstpolder (weiland die als prachtige natuur wordt gezien door de indieners) onder andere grutto's, ijsvogels en vleermuizen voor komen. Zij stellen dat, ondanks het feit dat nieuwe woningen in heel Nederland nodig zijn, beschermde diersoorten moeten wijken voor bebouwing van 1300 woningen. De indieners hebben op basis van eigen bevindingen verschillende op- en aanmerkingen op de uitgevoerde ecologische onderzoeken. Het betreft opmerking op o.a. de volgende onderzoeken:

- Jaarrond beschermde vogelnesten (waaronder grutto en ijsvogel)
- Vissen

Volgens de indieners vermeldt het ecologisch rapport ook niet welke maatregelen getroffen worden om de soorten eventueel in de nabije omgeving te behouden. Eveneens stellen de indieners dat er gesproken wordt over het uithuizen van de rugstreeppad naar de Driehoek. De indieners zien inpassing en het plaatsvinden van natuurcompensatie niet aan bod komen in het bestemmingsplan. De indieners stellen dat de voorgaande keren dat de rugstreeppadden werden afgevangen zij binnen enkele maanden weer terug waren in het hele gebied en dat de nieuwe locatie voor de rugstreeppadden kleiner is dan het hele plangebied. Verder wordt er aangegeven dat in de driehoek gekozen wordt voor een ecologische verbindingszone van 30 meter in plaats van 50 meter maar hiervoor is geen onderbouwing opgenomen.

<u>Reactie gemeente Teylingen</u>
Ecologie
De polder van Nieuw Boekhorst is niet aangewezen als provinciaal belangrijk weidevogelgebied. Het leefgebied van weidevogels is dan ook niet beschermd. De vogels zelf zijn wel beschermd op grond van de Wet natuurbescherming, zo ook in gebruik zijnde nesten en eieren. Grutto maakt elk jaar een nieuw nest en nesten van grutto zijn dan ook niet jaarrond beschermd. Nesten van ijsvogels zijn jaarrond beschermd wanneer ecologische omstandigheden daartoe aanleiding geven, bijvoorbeeld bij onvoldoende alternatieve nestgelegenheid in de omgeving. Maar het plangebied biedt geen broedmogelijkheden voor ijsvogel. Door de ontwikkeling worden geen vogels gedood en wordt (mits geen nesten worden vernield) de Wet natuurbescherming niet overtreden. Dit blijkt ook uit de uitgevoerde onderzoeken.
Van de ijsvogel zijn inderdaad enkele waarnemingen in, maar vooral in de omgeving van, het plangebied bekend. Het plangebied biedt geen geschikt broedbiotoop (steile oevers/wanden waarin ze tunnels kunnen graven). Hiermee is dus ook geen sprake van het ongeschikt maken van broedbiotoop van de ijsvogel. Een overtreding van de Wet natuurbescherming voor de ijsvogel wordt hiermee uitgesloten.

Gedurende het broedseizoen van 2022 en 2023 heeft adviesbureau VeenWeide Natuur & Landschap onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van weidevogels (waaronder grutto). Hierbij zijn in de gehele polder maximaal 10 paar grutto’s vastgesteld. De dichtheid aan broedparen is zodoende beperkt. Binnen de Driehoek komt nieuw geschikt weidevogelgebied beschikbaar. Wezenlijke invloed op de staat van instandhouding wordt daarmee niet verwacht.

Er is vervolgonderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten (waaronder dus boomvalk, buizerd, havik, slechtvalk en sperwer) binnen het plangebied. Hiervoor is eerst in kaart gebracht of nesten binnen het gebied aanwezig zijn die in potentie door deze soorten gebruikt kunnen worden (de in potentie jaarrond beschermde nesten). Vervolgens zijn de nesten tijdens vier momenten in het broedseizoen gecontroleerd. Hieruit bleek dat alleen een aantal nesten gebruikt werden door ekster, koolmees, spreeuw of zwarte kraai. Er was geen sprake van het gebruik van één of meerdere nesten door andere vogels (met een jaarrond beschermd nest van categorie 1, 2, 3, of 4). Zie de notitie “Onderzoek jaarrond beschermde nesten” (bijlage 29 bij het bestemmingsplan, pagina 190 -195). Hiermee waren de nesten dus ook niet in gebruik door boomvalk, buizerd, havik, slechtvalk of sperwer.

Ten aanzien van vleermuizen zijn meerdere onderzoeken uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de Leidsevaart en Haarlemmervaart en de Molentocht gebruikt worden als (mogelijk essentiële) vliegroutes door gewone dwergvleermuis, watervleermuis en meervleermuis. Deze vliegroutes blijven ook tijdens en na realisatie van de nieuwe woonwijk bestaan. Verblijfplaatsen van vleermuizen in bomen worden uitgesloten (geen geschikte holtes/scheuren) en te slopen gebouwen zijn ook onderzocht op de aanwezigheid van verblijfplaatsen maar deze zijn niet aangetroffen. Wel is in de woning Meidoornrode 39 een verblijfplaats van gewone dwergvleermuis waargenomen. De woning wordt echter niet gesloopt zodat de verblijfplaats door de ontwikkeling niet wordt vernield. Daarnaast is in het plangebied geen sprake van essentieel foerageergebied voor vleermuizen, in de omgeving is veel meer en beter foerageergebied aanwezig. Een overtreding van de Wet natuurbescherming voor vleermuizen wordt hiermee uitgesloten.

Hier wordt inderdaad onder het kopje “veldbezoek” genoemd dat geen vissen zijn aangetroffen en dat deze hier niet worden verwacht vanwege het ontbreken van geschikt biotoop. Hiermee wordt echter de aanwezigheid van beschermde vissen bedoeld. Dit staat bij veldbezoek dus niet goed vermeld, maar uit de rest van de onderbouwing blijkt wel dat bedoeld wordt dat het plangebied geen geschikt biotoop aan beschermde vissen biedt. Het ontbreekt aan zuurstofrijke, schone en stromende wateren of verlandende wateren. Het klopt dat in de wateren binnen het plangebied wel veel vis aanwezig is.

De ecologische verbindingszone wordt doorgetrokken in de Driehoek, met dezelfde breedte als de rest langs de Noordelijke Randweg. De breedte sluit aan op de herziene nota ecologische verbindingen van de Provincie Zuid Holland (breedte 25-50 meter). Daarnaast zijn er twee notities opgesteld (Nieuw Boekhorst Samenvattende notitie landschap & ecologie deelgebied Driehoek, d.d. 7 juni 2023 en Onderbouwing landschappelijke inpassing Nieuw Boekhorst, Voorhout d.d. 23 februari 2023 bijlage 6 en 7 van het bestemmingsplan). In deze notities is onder andere onderbouwd dat de ecologische verbindingszone versmald kan worden.

De rugstreeppadden worden in de ecologische verbindingszone en in de Driehoek uitgezet. Dit betreft een gebied dat geschikter zal zijn voor rugstreeppadden dan het deel van de polder waar ze nu zitten (wat eigenlijk suboptimaal leefgebied biedt). Het idee is overigens helemaal niet dat ze vervolgens ook alleen in de ecologische verbindingszone en Driehoek blijven zitten. De rugstreeppad is een sterk mobiel soort. Tijdens de realisatie van de nieuwe woonwijk wordt de rugstreeppad met schermen uit het plangebied gehouden en worden aanwezige faunapassages onder de Noordelijke Randweg dichtgezet. Na realisatie van de woonwijk worden de faunapassages weer geopend en kan rugstreeppad ook gebruik maken van de woonwijk als bijvoorbeeld winterhabitat.
Alle noodzakelijk onderzoeksstappen (quickscan, nader soortgericht onderzoek, activiteitenplan, ontheffingsaanvraag, compensatieplan) in het kader van de Wet natuurbescherming zijn voor het project doorlopen. Nadat deze stappen zijn doorlopen kan worden vastgesteld dat, mits alle mitigerende en compenserende maatregelen in acht worden genomen, de Wet natuurbescherming de uitvoerbaarheid van het project niet in de weg staat. Voor de rugstreeppad is een ontheffing Wet natuurbescherming aangevraagd bij Omgevingsdienst Haaglanden en is hiervoor een ontwerpbesluit voor de ontheffing verleend. Gedurende de ter inzage legging van het bestemmingsplan had deze procedure eigen inspraak mogelijkheden

2.6.3 Stikstof
Indiener heeft op- en aanmerkingen op het uitgevoerde stikstofdepositie-onderzoek. De opmerkingen spitsen zich o.a. toe op:

- Feitelijk planologisch legale situatie
- Bemesten van zones langs sloten en relatie met Keur
- Planologische situatie en bestemming van waardevolle graslanden
- Inzet van landbouwwerktuigen in de referentiesituatie
- Aanlegfase/mobiele werktuigen
- Emissie bij woningen
- Verkeersaantrekkende werking van andere activiteiten
- De ligging van de ontsluitingsweg
- De aanlegfase; zijn alle activiteiten meegenomen?
- AERIUS-Calculator.

Reactie gemeente Teylingen
De bovenstaande punten, worden puntsgewijs beantwoord.

- Voor de percelen waarmee intern gesaldeerd is, is in het planspoor gekeken naar de feitelijk aanwezige, planologisch legale situatie in het jaar van de vaststelling van het bestemmingsplan Nieuw Boekhorst. Het stikstofdepositie-onderzoek voldoet aan de vaste jurisprudentie die geldt voor het instrument 'intern salderen'. Er zijn immers alleen percelen meegenomen met de saldering als het bestemmingsplan (en dus ook het vigerende plan) bemesten toestaan en er aansluiting is gezocht bij het feitelijke bemestingsgebruik. Dat betekent dat er per definitie niet is uitgegaan van een hogere bemesting dan de bemesting die ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan aanwezig is. Wel is er aansluiting gezocht bij een lagere bemesting wanneer er in het verleden (vanaf de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan) gebruik plaatsgevonden heeft met een lagere stikstofgebruiksnorm. Ten aanzien van het bemesten heeft in het

stikstofdepositie-onderzoek juist een benadering plaatsgevonden, die voldoet aan de vereisten[1] die de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State stelt.

- Vanaf 1 maart 2023 is het voor het Gemeenschappelijk landbouwbeleid (GLB) en de mestwetgeving verplicht om bufferstroken langs alle waterlopen te hebben. Op een bufferstrook, die dient om uit- en afspoeling van meststoffen naar waterlopen te beperken, mag geen mest worden uitgereden. Er zijn 5 type waterlopen: ecologisch kwetsbare waterlopen, waterlopen die vallen onder de Kaderrichtlijn Water, KRW watervoerende sloten van maximaal 10 meter breed en overige waterlopen en droge sloten. De stikstofdepositie-onderzoek geeft geen beschrijving van de wijze waarop in de berekening rekening gehouden is met deze mestvrije bufferstroken langs sloten. Het stikstofdepositie-onderzoek wordt op dit punt verduidelijkt en aangevuld. In deze aanvulling wordt vermeld op welke wijze in het stikstofdepositie-onderzoek rekening is gehouden met de bufferstroken langs agrarische percelen. Dit leidt tot een iets lagere emissie bij bemesten in de referentiesituatie. Deze aanpassing heeft geen gevolgen voor de conclusies uit het stikstofdepositie-onderzoek. Daarnaast zijn gebieden met woningen en bossages niet meegenomen als 'agrarisch'. Dit volgt uit afbeelding 3.2 en 3.2 uit de stikstofdepositie-onderzoek.
- Zoals eerder beschreven is aansluiting gezocht bij een lagere bemesting wanneer er in het verleden gebruik plaatsgevonden heeft met een lagere stikstofgebruiksnorm. Ten aanzien van het bemesten is in het stikstofdepositie-onderzoek juist een benadering gehanteerd, die voldoet aan de vereisten[2] van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het argument dat deze percelen buiten beschouwing gelaten moeten worden is onjuist. Het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Teylingen legt in de planregels geen beperkingen op ten aanzien van bemesten.
- Vanuit de inzet van landbouwwerktuigen in de referentiesituatie lijkt er sprake te zijn van een misverstand. In het stikstofdepositie-onderzoek staat inderdaad op pagina 15 vermeld dat er sprake is van een worst-case uitgangspunt doordat er met deze inzet van landbouwwerktuigen in de referentiesituatie geen rekening gehouden is in het stikstofdepositie-onderzoek. Dit is worst-case voor de berekening van het planeffect, waarbij de netto-depositietoename in beeld gebracht wordt door de activiteiten in de beoogde situatie af te zetten tegen de referentiesituatie, omdat hiermee de omvang van de referentiesituatie onderschat wordt. Er is dus geen rekening gehouden met de inzet van landbouwwerktuigen. De stikstofemissie in de berekening voor de huidige situatie valt daarmee lager uit dan in werkelijkheid het geval is.
- Het stikstofdepositie-onderzoek gaat voor de inzet van mobiele werktuigen uit van werkzaamheden die uitgevoerd worden voor enerzijds het bouw- en woonrijp maken en anderzijds voor het bouwen van de woningen. Het bouwrijp maken betreft het bewerken van het maaiveld voordat met de daadwerkelijke bouw gestart wordt en omvat werkzaamheden als: het verwijderen van bomen, water dempen en graven, sanering werkzaamheden, aanleg riolering en bouwwegen. Zo vindt de inzet van trekkers plaats voor onder andere het verwijderen van bomen en vindt de inzet van graafmachines, wielladers en vrachtwagens plaats voor het ontgraven en afvoeren van grond. Bijlage III van het stikstofdepositie-onderzoek geeft expliciet aan dat de inzet van mobiele werktuigen inclusief bouw- en woonrijp maken is.
- In de berekening is voldoende verduidelijkt op welke wijze is uitgegaan van het bouwrijp maken van de gronden. Het stikstofdepositie-onderzoek gaat in op de verwachte duur van de bouwfase, de inzet van mobiele werktuigen en een omschrijving van de te bouwen

[1] ABRvS (12 oktober 2022) ECLI:NL:RVS:2022:2874
[2] ABRvS (12 oktober 2022) ECLI:NL:RVS:2022:2874

woningen en voorzieningen. In lijn met de rechtspraak[3] is toegelicht van welke specifieke invoergegevens en uitgangspunten uit is gegaan bij de bouw. De zienswijze gaat in op een onderschatting van deze werkzaamheden, maar maakt niet concreet waarom deze werkzaamheden onderschat zouden zijn.

- De gemeente heeft als standpunt dat bij het berekenen van de stikstofdepositie van de gebruiksfase terecht rekening gehouden hebben met een emissiefactor van 0 voor zowel NO_x als NH_3. Dit volgt uit de Instructie gegevensinvoer[4]. De AERIUS-berekeningen die aan het plan Nieuw Boekhorst ten grondslag zijn gelegd, zijn op grond van de Instructie gegevensinvoer uitgevoerd. In paragraaf 10.1 van de Instructie gegevensinvoer voor AERIUS Calculator 2023 van BIJ12, uitvoeringsorganisatie voor de gezamenlijke provincies, staat dat wanneer de emissie en overige bronkenmerken voor woningen bekend zijn deze in AERIUS Calculator kunnen worden ingevoerd, waarmee de default kentallen overschreven worden. Nieuwbouwwoningen worden per 1 juli 2018 standaard niet meer op het gasnet aangesloten en deze hebben dus in beginsel geen NO_x-emissie meer. Uitzondering hierop zijn de woningen waar een aparte energiebron wordt gerealiseerd.
- De gemeente heeft als standpunt dat in het stikstofdepositie-onderzoek uitgegaan wordt van reële en aannemelijke uitgangspunten. Het bestemmingsplan beperkt de warmtevoorziening van woningen en voorzieningen tot hernieuwbare energiebronnen (zoals: bodemenergie, warmtepompen en zonnepanelen), zonder aansluiting op het gasnetwerk. Om die reden is het voldoende aannemelijk dat geen rekening gehouden hoeft te worden met een aparte energiebron waarbij stikstof wordt geëmitteerd. De woningen krijgen geen schoorsteen en worden voorzien van warmtepompen en zonnepanelen. Op basis van deze argumenten heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in recente rechtspraak[5] geoordeeld dat hiermee voldoende aannemelijk gemaakt kan worden dat er geen sprake zal zijn van een aparte energiebron voor verwarmen en koken. Om deze redenen wordt er vastgehouden aan de bestaande uitgangspunten voor emissieloze woningen en voorzieningen.
- Deze zienswijze gaat in op twijfel of de aanvullende voorzieningen (te weten: de school, de jachthaven, commercieel, georganiseerde sport en de oogsttuin) zijn meegenomen in het stikstofdepositie-onderzoek. Het uitgevoerde verkeersonderzoek beschrijft de gehanteerde uitgangspunten, waarbij bijlage I van het verkeersonderzoek ingaat op de uitgangspunten per toegestane activiteit. Zo blijkt uit paragraaf 2.2 van bijlage I van het verkeersonderzoek dat uit is gegaan van verschillende woningtypen (waaronder ook het woonzorgcomplex valt) en de realisatie van de school (140 motorvoertuigen per werkdagetmaal), georganiseerde sport (766 motorvoertuigen per werkdagetmaal), commercieel inclusief passantenhaven (873 motorvoertuigen per werkdagetmaal) en de oogsttuin (40 motorvoertuigen per werkdagetmaal). De passantenhaven is zeer kleinschalig en worden hiervoor geen extra parkeervakken aangelegd (in verband met het dubbel tellen van gebruikte parkeervakken). De verkeersgeneratie van de passantenhaven is namelijk onderdeel van de verkeersgeneratie van de maximaal 1.300 woningen zelf. Het verkeersonderzoek is dus uitgegaan van de functies die benoemd worden in de zienswijze. Het verkeersonderzoek ligt ten grondslag aan het stikstofdepositie-onderzoek. Bijlage I van het stikstofdepositie-onderzoek beschrijft de gehanteerde uitgangspunten voor de verkeersgeneratie in de gebruiksfase van het planvoornemen. De uitgangspunten, zoals beschreven in de vorige alinea van deze beantwoording, volgen direct uit het verkeersonderzoek.
- De zienswijze dat de ontsluitingsweg niet is vastgelegd in het bestemmingsplan is onjuist. In hoofdstuk 3.4 'Mobiliteit' van de Toelichting staat het volgende beschreven over de ontsluitingsweg: "het autoverkeer voor Nieuw Boekhorst sluit op één plek aan op de Noordelijke

[3] ABRvS (1 september 2021): ECLI:NL:RVS:2021:1960. Zie r.o. 17 t/m 17.1
[4] BIJ12 (versie 2, november 2023). Instructie gegevensinvoer voor AERIUS Calculator 2023. Zie hoofdstuk 10.1
[5] ABRvS (18 oktober 2023): ECLI:NL:RVS:2023:3845. Zie rechtsoverweging 5.9 tot en met 5.12

Randweg, via een rotonde. De hele wijk wordt 30 km/u gebied. De 'Gebieds- en beeldkwaliteitsvisie, Nieuw Boekhorst' gaat uit van een doorgaande hoofdlus, die zo wordt vormgegeven dat het logisch is om het rondje te rijden". Ook in de afbeeldingen in de planbeschrijving bij de Toelichting staat aangegeven dat de ontsluitingsweg via een rotonde verbonden is met de Noordelijke Randweg. Deze rotonde is daarnaast feitelijk aanwezig sinds de realisatie en ingebruikname van de Noordelijke Randweg in augustus 2022.

- Voor de 'hoofdlus' binnen het plangebied geldt dat deze niet vastgelegd is op de verbeelding van het bestemmingsplan. De ligging van deze hoofdlus ligt echter vast in de verkeersrapportage van Witteveen+Bos, die als bijlage deel uitmaakt van het bestemmingsplan. De verkeersstructuur van het plan inclusief de hoofdlus ligt vast in de "Gebieds- en beeldkwaliteitsvisie, Nieuw Boekhorst", welke is vastgesteld door de gemeenteraad van Teylingen. Bij de uitwerking van het bestemmingsplan moet hiermee rekening worden gehouden. Daarnaast is in de bestemming 'groen' een functieaanduiding voor 'ontsluiting' opgenomen.
- De gemeente was er van bewust dat medio oktober 2023 een nieuwe release heeft plaatsgevonden en dat AERIUS Calculator versie 2023 in de Regeling natuurbescherming vanaf 5 oktober 2023 is voorgeschreven als het te gebruiken instrument voor toestemmingverlening. Dit betekent inderdaad dat de berekeningen geactualiseerd dienen te worden met de actuele versie van AERIUS Calculator. De definitieve vaststelling van het bestemmingsplan vindt plaats op basis van deze laatste release van AERIUS Calculator. Al in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan stond hierover het volgende aangegeven in paragraaf 5.9.3 van de Toelichting: "Kanttekening; bij vaststelling van het bestemmingsplan wordt, indien van toepassing, de stikstofberekening nogmaals uitgevoerd aan de hand van de nieuwste AERIUS calculator. De paragraaf wordt geactualiseerd met de uitkomsten van deze berekeningen". Inmiddels is het stikstofdepositie-onderzoek geactualiseerd met deze versie van AERIUS Calculator. Uit dit onderzoek volgt dat de uitkomsten en conclusies niet wijzigen.

Conclusie
De ingediende zienswijzen leiden tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Het stikstofrapport wordt aangepast en verwerkt in het bestemmingsplan.

2.6.4 Geluid
2.6.4.1 Geluid bestaande woningen
De indieners stellen dat het akoestisch onderzoek geen enkele houvast geeft over waar wegen komen en wat vervolgens de geluidsbelasting is op de bestaande woningen.

Reactie gemeente Teylingen
Er is binnen het plangebied geen sprake van een nieuwe weg in de zin van de Wet geluidhinder. Er vindt dan ook geen beoordeling plaats aan de hand van geluidnormen van de Wet geluidhinder bij nieuwe wegen. Wel moet er een beoordeling plaatsvinden of de 30 km/uur-wegen geen strijdigheid opleveren met een goede ruimtelijke ordening. Ten aanzien van de woningen langs de Leidsevaart zijn de Leidsevaart zelf en de Noordelijke Randweg bepalend voor de geluidbelasting. De 30 km/uur-wegen in het plangebied geven hierop geen verhoging van de geluidbelasting. Ten aanzien van de bestaande woningen aan de Spoorlaan geldt dat de geluidbelasting ruim onder de waarde blijft die in het kader van de Wet geluidhinder als voorkeurswaarde geldt (48 dB). Alleen voor de dichtst bij de indicatief aangegeven wijkontsluitingsweg (in de 'Gebieds- en beeldkwaliteitsvisie, Nieuw Boekhorst') gelegen woning blijft de geluidbelasting enkele dB's onder voornoemde voorkeurswaarde ten

gevolge van bestemmingsverkeer op de ontsluitingsweg van het plangebied. Ook deze waarde die enkele dB's onder de voorkeurswaarde van de Wet geluidhinder blijft, zal nog tot een zeer acceptabel akoestisch klimaat leiden. De precieze geluidbelasting is afhankelijk van de afschermende werking van de tussen de aan te leggen wegen en de bestaande woningen te realiseren nieuwe tussenliggende bebouwing. Maar in algemene zin wordt gesteld dat de geluidbelasting van de wijkontsluitingsweg op de bestaande woningen zeer acceptabel is.

Voor de situering van de wegen zie reactie onder 2.4.2.3.

2.6.4.2 Geluid spoor
De indieners geven aan dat er uitgebreid aandacht wordt besteed aan de uitgevoerde geluidsmetingen waarbij het vooral de geluidsproductie van het spoor betreft waarvoor maatregelen worden voorzien. De indieners stellen dat er ruimhartig wordt omgegaan met de wettelijke geluidsnormering maar geven aan dat de (geluid)overlast van de gehele bouwperiode ontbreekt.

Reactie gemeente Teylingen
De mogelijke (geluid)overlast van de gehele bouwperiode is niet relevant voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. In onderstaande paragraaf (2.7) wordt hier uitgebreider op in gegaan. Voor wegverkeer- en railverkeer heeft uitvoerig onderzoek plaatsgevonden en de opgenomen geluidregeling past in de kader geluidwetgeving en zijn opgesteld in lijn met de uitkomsten van deze onderzoeken.

2.6.4.3 Geluid Schiphol
De indieners stellen dat het geluidsoverlast m.b.t. Schiphol ontbreekt.

Reactie gemeente Teylingen
Het plangebied ligt niet binnen de contouren van Schiphol en daarmee is vliegverkeer niet relevant voor het bestemmingsplan.

Conclusie
Er zijn geen aanpassingen nodig voor het vast te stellen bestemmingsplan.

2.7 Bouwfase

2.7.1 Bouwverkeer
De indieners stellen dat er nergens is aangegeven hoe het bouwverkeer gefaciliteerd wordt. Er worden een bouwverkeerroute en een grondbalans gemist op grond waarvan kan worden beoordeeld waar voor langere tijd bouwverkeer zal rijden en wat voor schadelijke stoffen er zijn bij het aanvoeren van grond van buiten het plangebied. Volgens de indieners zijn tijdelijke ontsluitingen of bouwwegen overal mogelijk tijdens het project. Zij vragen om een nadere afweging over de bouwverkeerroutes en een aanduiding in het bestemmingsplan op te nemen waarlangs de tijdelijke bouwroutes zich zullen bevinden. Verder geven de indieners aan dat de gemeente heeft aangegeven dat er geen bouwverkeer door de bestaande wijk zal komen en dat de ontsluiting van het gemotoriseerde verkeer niet via de bestaande wijk maar alles via de Noordelijke Randweg zal gaan en vragen een zwart op wit bevestiging hiervan.

Reactie gemeente Teylingen
Deze zienswijze heeft alleen betrekking op de bouwfase. Deze zienswijze heeft dus geen betrekking op het planologisch kader zoals vastgelegd in dit bestemmingsplan. De zienswijze over de bouwfase vormen derhalve geen afwegingskader voor deze procedure en kunnen dus niet leiden tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Hierdoor is er geen aanleiding om de bouwverkeerroutes aan te duiden in het bestemmingsplan. De precieze ontsluiting van het bouwverkeer is nog niet bekend. Er worden geen bouwverkeersroutes ontsloten via de bestaande wijk. De verdere uitwerking vindt plaats in het kader van de voorbereiding van de aanvraag omgevingsvergunningen.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing of wijziging van het bestemmingsplan.

Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat deze aspecten zullen worden meegenomen bij het nog op te stellen BLVC-plan (Bereikbaarheid-, Leefbaarheid-, Veiligheid- en Communicatieplan). Het BLVC-plan heeft betrekking op de feitelijke uitvoering van de bouwwerkzaamheden aspecten te regelen. Het BLVC-plan dient bij de aanvraag omgevingsvergunning te worden ingediend.

Aan de hand van de BLVC-systematiek komen opdrachtgevers van projecten en hun bouwers tot goede afspraken over het project, zodat er zo min mogelijk hinder kan ontstaan. Hoewel werken zonder overlast te veroorzaken niet mogelijk is, kunnen er wel maatregelen op de verschillende BLVC-gebieden genomen worden om de hinder acceptabel te maken. Daarbij zijn er in de APV ook regels opgenomen met betrekking tot de bouw waaraan de BLVC ook aan moet voldoen. Voor nu wordt dit ter kennisgeving aangenomen en bij de uitwerking van BLVC-plan wordt dit verder opgepakt.

2.7.2 Geluidoverlast - bouwen
De indieners stellen dat er in het ontwerpbestemmingsplan geen rekening is gehouden met geluidsoverlast en de impact daarvan op de leefbaarheid van de wijk gedurende de bouwfase. Verder wordt er aangegeven dat er ruimhartig wordt omgegaan met de wettelijke geluidsnormering van railverkeer maar geven aan dat de (geluid)overlast van de gehele bouwperiode ontbreekt en welke gevolgen nog meer kunnen worden ervaren. De indieners stellen dat zij jarenlang geconfronteerd zullen worden met de (geluid)overlast van de indieners stellen voor dat het starten van luidruchtige bouwwerkzaamheden, zoals heien, niet voor 8:00 moeten plaatsvinden om de ochtendrust van de bewoners te respecteren.

Reactie gemeente Teylingen
Zie antwoord onder *2.7.1*.

2.7.3 Schade door bouwwerkzaamheden
De indieners vrezen voor schade door de bouw van nieuwe woningen. Zij denken hierbij aan verzakking van omliggende panden en scheurvorming.

Reactie gemeente Teylingen
Zie antwoord in paragraaf 2.7.1

Ter aanvulling daarop wordt dit aspect, indien noodzakelijk, in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning bouwen nader bepaald.

Conclusie
Er zijn geen aanpassingen nodig voor het vast te stellen bestemmingsplan.

2.8 Groenvoorziening (groenstrook 85 m)

De indieners stellen dat er door de gemeente en de ontwikkelende partijen tijdens een digitale informatiebijeenkomst in 2020 een toezegging is gedaan over het aanhouden van een bebouwingsvrije zone van 85 meter tussen bestaande bebouwing en toekomstige bebouwing, met de gedachte dat er een groene zone is om de nieuwe wijk ten opzichte van de bestaande wijk van een goede landschappelijke inpassing te voorzien. De indieners vinden het niet uit te leggen waarom dit wel op een andere locatie komt met het geplande Boekenburgerbos, maar dat de toekomstige bebouwing op andere plekken direct tot aan de achtertuin mag komen. De indieners stellen dat er geen gevolg is gegeven aan deze toezegging en vragen zich af waarom daarvoor gekozen is. De indieners verzoeken om in het eindvoorstel langs de gehele plangrens een robuuste groenzone met afschermende werking en ruimte voor natuur en water, waaronder eilandjes met afschermende en ecologische werking in de Molentocht, wel op te nemen.

Reactie gemeente Teylingen
Het Boekenburgbos is onderdeel geweest in de totstandkoming van de 'Gebieds- en beeldkwaliteitsvisie, Nieuw Boekhorst' waarbij dit meermaals is behandeld tijdens de Webinars, meedenktafels en enquêtes. Zie hiervoor ook de participatie paragraaf 7.2.1
De gemeente herkent zich niet in de toezegging dat er een groenstrook van 85 meter over de gehele lengte en breedte tussen het woongebied Nieuw Boekhorst en de bestaande woningen wordt gerealiseerd. Een dergelijk groenstrook met deze breedte is bedoeld ter plaatse van het Boekenburgbos. Mogelijk is hier tijdens de participatietrajecten verwarring over ontstaan.
In het bestemmingsplan is met een directe bestemming "Groen" en "Water'' het landschappelijk raamwerk bestaande uit hoofdwater- en groenstructuur bestemd. Dit geldt ook voor het Boekenburgbos.

Conclusie
Er zijn geen aanpassingen nodig voor het vast te stellen bestemmingsplan.

3 Zienswijzen

3.1 Overige punten - Zienswijze 1

3.1.1 Discrepantie bestemmingsplan en de opmerkingen van de projectontwikkelaars

De indieners stellen dat er een discrepantie is tussen het (onvolledige) bestemmingsplan en de opmerkingen van de projectontwikkelaars. Zo worden volgens de indieners de haven geschikt wordt voor 'plezierjachten' terwijl er volgens de indieners nauwelijks ruimte is voor een bescheiden sloep. Ook wordt door de indieners gesteld dat de overlast van het vliegverkeer naar Schiphol niet in de communicatie van Nieuw Boekhorst zijn opgenomen, hoewel dit wel door de regionale media wordt gesteld van de aanwezigheid hiervan, waarbij ook meerdere meldingen gemaakt zijn bij zowel het Meldpunt (Bezoekbas) als de Omgevingsdienst West-Holland. De indieners zien dit als uitgerekende kans voor de projectontwikkelaars iets mee te doen maar volgens de indieners gaat de verkoop van de woning voor.

Reactie gemeente Teylingen

De benoemde onderdelen hebben geen betrekking tot het bestemmingsplan, hierdoor worden deze opmerkingen niet samengevat en niet van een beantwoording voorzien.

Ter aanvulling hierop is de term jachthaven uitsluitend gebruikt als juridisch term. Maar de planregels begrenzen het gebruik- en bebouwingsmogelijkheden dermate dat er sprake is van een passantenhaven. De passantenhaven is ook zo bedoeld in de 'Gebieds- en beeldkwaliteitsvisie, Nieuw Boekhorst'. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt in paragraaf 3.2 ook uitgelegd wat er mogelijk is de haven. De te realiseren haven in Nieuw Boekhorst betreft een kleinschalige haven voor pleziervaartuigen waarbij ruimte is voor (kleine) plezier vaartuigen en commerciële functies.

En ter aanvulling wordt voor vliegverkeer verwezen naar 2.6.4.3 geluid.

3.1.2 Energietransitie

De indieners stellen dat de komst van de nieuwbouwwijk aanleiding had moeten vormen om de energietransitie beleidsmatig vorm en richting te geven. Dit vinden de indieners een gemiste kans.

Reactie gemeente Teylingen

Aardwarmte blijkt een goede potentie te hebben als warmtebron in de Duin- en Bollensteek. Door de schaal van deze potentie onderzoeken de gemeenten gezamenlijk of vraag en aanbod van warmte bij elkaar kunnen komen en waar dat kan. Dat doen zij samen met de initiatiefnemer van de aardwarmtebron (Aardwarmte Rijnland) en een mogelijke transporteur van warmte (Firan). Vragen die hierbij spelen gaan over de rolneming van partijen (mede afhankelijk van nog ontbrekende wetgeving (eigendom, beheer, exploitatie, risico's etc.), afstemming vraag en aanbod, kostenvraagstuk, haalbaarheid per wijk of gebied en de ruimtelijke inpassing van het netwerk.

De ontwikkeling van Nieuw Boekhorst en de aardwarmtebron lopen qua tijd niet synchroon. Zo start de realisatie van Nieuw Boekhorst nog voordat er duurzame warmte geleverd kan worden. Deze onzekerheid speelt een rol bij het nog niet toe kunnen passen van aardwarmte in Nieuw Boekhorst. Per deelfase zal de casus wel onderdeel van gesprek blijven.
Dit thema wordt in het kader van de verdere uitwerking van de bouwplannen verder uitgewerkt / ontworpen.

3.1.3 Boekenburger Bos
De indieners stellen dat het Boekenburger Bos geen keuze is van de huidige bewoners. Zij stellen dat het een bescheiden groenzone is, met hier en daar wat bomen, en dat de optie van meer groen in de nieuwe wijk niet aansluit met de wens van de indieners voor een dorpspark. Zij stellen dat het dorpspark als overgang tussen het versteende Voorhout en de nieuwbouwwijk duidelijk in meerderheid werd ondersteund vanaf het eerste webinar en daar bijbehorende enquête.

Reactie gemeente Teylingen
Zie hiervoor de beantwoording bij paragraaf 2.3 en 2.8.

Conclusie
Er zijn geen aanpassingen nodig voor het vast te stellen bestemmingsplan.

3.2 Overige punten - Zienswijze 2

3.2.1 Bouwhoogte archeologisch gebied
De indiener verzoekt om de "bouwmogelijkheden" op de bestemming archeologisch gebied niet te beperken door de bouwhoogte tot 3 meter. Zij verzoeken om de bouwhoogte tot 10 meter te verhogen om de mogelijkheid voor het zichtbaar maken van de oorspronkelijke bebouwing van Slot Boekenburg open te houden en niet verder te belemmeren. Zij stellen dat de mogelijkheid voor bijvoorbeeld het maken van een uitzichtpunt, klimtoren of het zichtbaar maken van oorspronkelijke bebouwing open moet zijn.

Reactie gemeente Teylingen
In het bestemmingsplan is een bouwhoogte van 5 meter aangehouden en geen 3 meter zoals aangegeven wordt door de indiener. Verder is in de werkgroep Boekenburgbos de ingediende zienswijze besproken. Uit deze werkgroep is naar voren gekomen dat de beoogde hoogte van 5 meter voldoende is en geen aanpassing benodigd is voor het vast te stellen bestemmingsplan.

Conclusie
Er zijn geen aanpassingen nodig voor het vast te stellen bestemmingsplan.

3.3 Overige punten - Zienswijze 3

3.3.1 Bouwhoogte Bouwaanduiding: specifieke bouwaanduiding gestapeld - 9

De indiener stelt dat de hoogte van de bouwaanduiding: specifieke bouwaanduiding gestapeld – 9, 18,5 meter is. De indiener vindt deze hoogte zodanig dat dit hoog boven de eengezinswoningen uitsteekt aan de Boekenburglaan. Volgens de indiener is er geen sprake van aansluiting aan bestaande bebouwing en het zicht vanaf de Boekenburglaan in sterke mate beperkt wordt (horizonvervuiling). Deze hoogte geeft volgens de indiener zicht op bestaande woningen, waarmee de privacy van de bewoners volgens de indiener sterk aangetast wordt.

Het 'bos' dat tussen dit gebouw en de Boekenburglaan komt, is volgens de indiener niet voldoende aangezien het volgens de indiener minstens 20 jaar zal duren voordat de bomen een flinke hoogte bereiken en een hoogte van 18,5 meter waarschijnlijk niet gaan halen.

De indiener vraagt om de bouwhoogte van het gebouw met bouwaanduiding gestapeld – 9 te verlagen van 5 naar 4 lagen en een ander gebouw met 1 laag te verhogen. De indiener stelt voor om het gebouw met bouwaanduiding gestapeld – 3 met 1 laag te verhogen.

Reactie gemeente Teylingen
De gemeente heeft de vrijheid om een zorgvuldige afweging te maken om te bepalen waar welk onderdeel komt. Vaak gaat dit gepaard met een participatietraject om samen met de burgers tot een gewenst resultaat te komen. Door deze beleidsvrijheid en het voorafgaande participatietraject heeft de gemeente met de ontwikkelende partijen de 'Gebieds- en beeldkwaliteitsvisie, Nieuw Boekhorst' opgesteld. Deze visie is vastgesteld door de raad op 30 juni 2022. In de visie is aangegeven dat door een goede spreiding en zorgvuldige keuze van de hoogtes van bebouwing in relatie tot de naastgelegen woningen ervoor wordt gezorgd dat het dorpse karakter gehandhaafd blijft. De locaties liggen daarmee op hoofdlijnen vast. Dat geldt ook voor de hoogte van de locatie bouwaanduiding gestapeld – 9. De opgenomen hoogte in het bestemmingsplan ligt in de lijn met het aantal lagen van het appartementencomplex dat op deze locatie in de 'Gebieds- en beeldkwaliteitsvisie, Nieuw Boekhorst' is beoogd.

Verder is het de appartementencomplex ter plaatse van "specifieke bouwaanduiding gestapeld – 9" op ongeveer 150 meter afstand van de reeds bestaande woningen gesitueerd, waar tussenin nog nieuwe woningen en het Boekenburgbos worden gerealiseerd. Hierdoor wordt voor een deel het zicht ook ontnomen van de bestaande woningen op de nieuwbouw en het appartementencomplex ter plaatse van "specifieke bouwaanduiding gestapeld – 9".

Er wordt daarmee geen aanleiding gezien om de bouwhoogte van het appartementencomplex op deze locatie te verlagen.

Conclusie
Er zijn geen aanpassingen nodig voor het vast te stellen bestemmingsplan.

3.4 Overige punten - Zienswijze 4

3.4.1 Recht van overpad
De indieners stellen dat het ontwerpbestemmingsplan geen duidelijkheid geeft over het recht van overpad bij het perceel van Boekenburglaan 65.

Reactie gemeente Teylingen

Het recht van overpad bij Boekenburglaan 65 is een privaatrechtelijke kwestie tussen verschillende partijen. Het bestemmingsplan ziet niet toe op deze privaatrechtelijke afspraken inzake het gebruik van aangrenzende gronden. Wel ziet het bestemmingsplan toe op het planologisch mogelijk maken van de bestaande erfontsluiting zowel richting Boekenburglaan 61 als richting de bestaande overtuinen. Het gaat daarbij om toelatingsplanologie. Waarbij de ontsluiting planologisch wordt toegestaan maar niet wordt verplicht. Tenzij privaatrechtelijk anders is vastgelegd. Daar ziet het bestemmingsplan niet op toe.
De planregels van het bestemmingsplan artikel 3, lid 3.3 worden hierop aangepast.

3.4.2 Pleziervaartuigen aan de Molentocht
De indieners stellen dat de mogelijkheid van het aanleggen van pleziervaartuigen aan de Molentocht, bij het park op boezempeil, op geen enkele wijze is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, hoewel zij van mening zijn dat dit is toegezegd tijdens een participatiebijeenkomst. De indieners stellen dat het ontbreken van informatie over de mogelijkheid van het aanleggen van pleziervaartuigen aan de Molentocht een weglating is die moet worden aangepakt voor de beeldvorming van hoe het water gebruikt en beheerd zal worden.

Reactie gemeente Teylingen
In de Molentocht is het niet toegestaan om een steiger te realiseren in verband met de doorvaarbaarheid van deze watergang maar het is wel toegestaan om aanmeerpalen en vlonders te realiseren (binnen de voorwaarden zoals opgenomen zijn in het bestemmingsplan) waar een pleziervaartuig ook kan aanmeren. De gemeente neemt dit verzoek in overweging bij de verdere de uitwerking van het Boekenburgbos en dit aspect wordt dus in een separaat traject afgewogen.

Conclusie
Er zijn aanpassingen nodig voor het vast te stellen bestemmingsplan.

De planregels van het bestemmingsplan artikel 3, lid 3.3 worden aangepast ter verduidelijking dat de ontsluiting in beide richtingen planologisch is toegelaten maar geen verplichting is. Tenzij privaatrechtelijk anders is vastgelegd. Daar ziet het bestemmingsplan niet op toe.

3.5 Overige punten - Zienswijze 5

3.5.1 Minimale afstandsmaat tussen woningen
De indieners stellen dat er gesproken wordt van een minimale afstandsmaat van 2,50 meter tussen woningen is. Zij vragen om verduidelijking over waar deze afstandsmaat gaat gelden en waar deze op gebaseerd is.

Reactie gemeente Teylingen
In artikel 13.2.7 lid h staat de regel dat bij vrijstaande woningen een minimale afstand van 2,5 m ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen wordt aangehouden. Dit is opgenomen om de gewenste stedenbouwkundige kwaliteit te borgen in het bestemmingsplan zodat er bij vrijstaande woningen er voldoende ruimte om de woningen heen aanwezig is.

Deze regeling is alleen van toepassing op vrijstaande woningen, dit heeft geen betrekking op rijwoningen-, twee-onder-een-kapwoningen of appartementencomplexen.

Conclusie
Er zijn geen aanpassingen nodig voor het vast te stellen bestemmingsplan.

3.6 Overige punten - Zienswijze 8

3.6.1 Begrip voor de bouw
De indieners begrijpen volledig dat er gebouwd dient te worden en dat hun uitzicht belemmerd gaat worden aangezien andere inwoners ook woonruimte nodig hebben.

Reactie gemeente Teylingen
De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. De gemeente vindt het goed om te vernemen dat de indiener tevreden is met deze onderdelen van het plan.

Conclusie
Er zijn geen aanpassingen nodig voor het vast te stellen bestemmingsplan.

3.7 Overige punten - Zienswijze 9

3.7.1 Waardering
De indieners stellen dat zij niet tegen de planvorming zijn. De brede groenvoorzieningen en watergangen worden daarbij gewaardeerd en er is geen bezwaar tegen de woningbouw. De indiener vraagt wel om voldoende waarborging voor een prettig toekomstig woon- en leefmilieu in de bestaande en toekomstige wijk.

Reactie gemeente Teylingen
De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. De gemeente vindt het goed om te vernemen dat de indiener tevreden is met deze onderdelen van het plan.

3.7.2 Groen
De indiener stelt dat in artikel 13.2.2 staat dat er minimaal 75 m^2 aan groenvoorziening per woning gerealiseerd moet worden binnen de bestemming 'Groen' of 'Wonen' bij bouwactiviteiten die tot gevolg de realisatie van meer dan 1125 woningen. Echter vinden de indieners niet duidelijk of er bij een vergunning voor minder dan 1125 woningen geen groen gerealiseerd hoeft te worden? De indieners ervaren hiermee rechtsonzekerheid met betrekking tot de hoeveelheid groen daadwerkelijk gerealiseerd wordt.
Ook vinden de indieners de bestemming 'Groen' zeer ruim geformuleerd en dat in 'groen' ook fietspaden en parkeren mogelijk maakt. De indieners vinden niet dat onvoldoende gewaarborgd wordt dat 'Groen' ook daadwerkelijk groenvoorzieningen betreft zoals een robuust Boekenburgerbos en

de aanleg van smalle eilandjes die als broed-, foerageer- en rustgebied dienen voor vogels en ervoor zorgen dat het verlies aan biodiversiteit (o.a. het opofferen van waardevol weidevogelgebied waarin o.a. de grutto broedt), zoveel mogelijk wordt gecompenseerd.

Reactie gemeente Teylingen
De regeling in artikel 13.2.2. heeft betrekking op de hoeveelheid groen dat minimaal gerealiseerd dient te worden. Op deze wijze wordt een minimale hoeveelheid groen geborgd. Binnen 2 jaar na de realisatie van 90% woningen moet het groen gerealiseerd zijn. Indien er minder woningen worden gerealiseerd is er meer ruimte voor groen en wordt er ook voldaan de beoogde ambitie zoals met deze norm is vastgelegd, als is dit niet in de lijn der verwachting dat het woningaantal lager uit gaat vallen dan nu is beoogd.

Verder wordt in de bestemming Groen verschillende andere (ondergeschikte) functies mogelijk gemaakt zoals fietspaden en ongeorganiseerde sport. Verschillende voorstellen van bewoners en belanghebbenden hebben geleidt tot een addendum waarin verdere uitwerking is gegeven aan ongeorganiseerde sport en Boekenburgbos waardoor er ook andere functies toegestaan zijn in de bestemming Groen.
Er is voldoende ruimte binnen de bestemmingen Groen en Woongebied om de groennorm te realiseren, waarbij er ook nog ruimte is voor de ondergeschikte functies. Daarbij moet er bij de realisatie van groenvoorzieningen ook daadwerkelijk sprake zijn van groen.
De voorwaardelijke verplichting is met name bedoelt ter zekerheidstelling dat in de eindfase van de planontwikkeling voldoende groen is gerealiseerd en dat de ontwikkelende partijen samen zorg dragen om deze norm te behalen.

Conclusie
Er zijn geen aanpassingen nodig voor het vast te stellen bestemmingsplan.

3.8 Overige punten - Zienswijze 10

3.8.1 Specifieke vorm van agrarische ontsluiting-2
De indiener stelt dat het momenteel verleende recht van overpad, aangeduid met 'specifieke vorm van agrarische ontsluiting-2', naar 'Overtuinen' bij notariële akte vervalt wanneer er op aangrenzende percelen nieuwe verbindingen worden gemaakt. De indiener stelt dat het realiseren van nieuwe verbindingen op aangrenzende percelen gezien het ontwerp zeker gebeurt, maar dat het op de kaart lijkt dat het overpad blijft bestaan. De indiener gaat er vanuit dat het publiekrechtelijk overpad dat nu tijdelijk geldt zal vervallen zodra de verkaveling plaatsvindt en dat het privaatrecht van de eigenaars van het perceel gerespecteerd zal worden.

Reactie gemeente Teylingen
De aanduiding "specifieke vorm van agrarische ontsluiting-2" komt te vervallen en wordt vervangen door "specifieke vorm van agrarisch - ontsluiting". Daarmee wordt de planologische situatie gelijk getrokken met de andere recht van overpad.

Zie voor verdere reactie, *3.4.1 Recht van overpad.*

Conclusie

De ingediende zienswijze leidt tot het aanpassen van het bestemmingsplan. De aanduiding "specifieke vorm van agrarische ontsluiting-2" wordt aangepast in het bestemmingsplan. Waarbij de ontsluiting planologisch wordt toegestaan maar niet wordt verplicht. Tenzij privaatrechtelijk anders is vastgelegd. Daar ziet het bestemmingsplan niet op toe. De planregels van het bestemmingsplan artikel 3, lid 3.3 worden hierop aangepast.

3.9 Overige punten - Zienswijze 12

3.9.1 Bestemming Tuin op achtertuin

De indieners stellen dat de bestemming Tuin op de achtertuin belemmerend werkt voor het duurzaam gebruik en onderhoud van de achtertuin. De indieners stellen dat de voorschriften van de bestemming Tuin voor een voortuin zijn en niet voor een achtertuin, zoals parkeren, zonnescherm en klikobak. De indieners stellen dat zij geen toestemming hebben gegeven voor beperkende maatregelen voor de achtertuin tijdens gesprekken met de gemeente, waarin de bestemming Tuin op de achtertuinen besproken werd, waar de indieners in eerste instantie blij mee waren.
De indieners vragen om de achtertuin te beschouwen als iedere achtertuin in Voorhout met mogelijkheden voor een tuinschuurtje en een mogelijkheid tot een zorgwoning.

Reactie gemeente Teylingen

De bestemming Tuin is opgenomen voor zowel voor- als achtertuinen. Ten behoeve van de leesbaarheid van het plan is er één bestemming Tuin opgenomen. In het bestemmingsplan is opgenomen wat er allemaal is toegestaan binnen deze bestemming. Alle toegestane functies mogen ter plaatse van de bestemming uitgevoerd worden, dit betekend niet dat het ook uitgevoerd hoeft te worden.

Ondanks de bestemming Ruin betekent niet dat deze gronden worden beschouwd als achtertuin. Een stuk grond achter de woning wordt niet automatisch als achtertuin gezien. Het betreft in deze situatie een "extra'' overtuin. Het betreft namelijk een ander (kadastraal) perceel en dit gedeelte van de tuin is niet direct gelegen aan het hoofdgebouw, want het wordt ook gescheiden door een primaire watergang van het Hoogheemraadschap. In de bestemmingsomschrijving is aangegeven dat er niet gebouwd mag worden, ook niet vergunningsvrij. Deze tuinen worden daarnaast als een buffer gezien naar de nieuwbouw. Het betreft een stukje groen in de gemeente, wat ook belang is voor de ecologie in de gemeente. Dit wil de gemeente dan ook graag positief bestemmen door er een Tuinbestemming op te leggen. De gemeente is blij dat het zo groen is ingericht.

Door de bestemmingswijziging van Agrarisch naar Tuin krijgen de gronden planologisch gezien ook meerwaarde. De gemeente stelt zich op het standpunt dat de gronden positief zijn bestemd en is aangesloten op de situatie als zijnde overtuin. De bestemming Tuin sluit hier qua geboden mogelijkheden ook op aan.

3.9.2 Recht van overpad

De indieners stellen zij voor het onderhoud van hun grote achtertuin een recht van overpad voor grote voertuigen hebben door het bestemmingsplan. Zij vragen of dit aangegeven kan worden in het nieuwe plan.

Reactie gemeente Teylingen
De gemeente is op de hoogte van dit recht van overpad en heeft dit zodanig opgenomen in het bestemmingsplan. In de bestemming Groen gelegen aan de achterzijde van de betreffende tuinen is het recht van overpad reeds opgenomen d.m.v. de aanduiding ontsluiting. Hiermee kunnen de voortuigen de betreffende tuinen bereiken. En kan de bestaande situatie ten aanzien van onderhoud worden voortgezet.

Conclusie
Er zijn geen aanpassingen nodig voor het vast te stellen bestemmingsplan.

3.10 Overige punten - Zienswijze 13 en 14

3.10.1 Recht van overpad
De indieners stellen dat het ontwerpbestemmingsplan geen duidelijkheid geeft over het recht van overpad bij het perceel van Boekenburglaan 65.

Reactie gemeente Teylingen
Zie het antwoord bij 3.4.1.

3.10.2 Pleziervaartuigen aan de Molentocht
De indieners stellen dat de mogelijkheid van het aanleggen van pleziervaartuigen aan de Molentocht, bij het park op boezempeil, op geen enkele wijze is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, hoewel zij van mening zijn dat dit is toegezegd tijdens een participatiebijeenkomst. De indieners stellen dat het ontbreken van informatie over de mogelijkheid van het aanleggen van pleziervaartuigen aan de Molentocht een weglating is die moet worden aangepakt voor de beeldvorming van hoe het water gebruikt en beheerd zal worden.

Reactie gemeente Teylingen
Zie het antwoord bij 3.4.2.

Conclusie
Er zijn geen aanpassingen nodig voor het vast te stellen bestemmingsplan.

4 Reacties - vooroverlegpartners

4.1 Reactie VRHM

4.1.1 Geen bezwaar

De VRHM is akkoord met het ontwerpbestemmingsplan en wil betrokken blijven bij de verdere uitwerking.

Reactie gemeente Teylingen

De reactie wordt grotendeels voor kennisgeving aangenomen. Er zijn geen aanpassingen nodig voor het bestemmingsplan. Wel wordt de veiligheidsregio daar waar nodig meegenomen in de (voorbereiding op) aanvraag omgevingsvergunning activiteit bouwen. En daar waar nodig meegenomen in de verdere uitwerking van het plan.

Conclusie

Er zijn geen aanpassingen nodig voor het vast te stellen bestemmingsplan.

4.2 Reactie Rijkswaterstaat

4.2.1 Ontbreken volledige analyse verkeerseffecten Hoofdwegennetwerk

Rijkswaterstaat stelt dat de volledige analyse van de verkeerseffecten op het hoofdwegennetwerk ontbreekt en verlangt dat bij nieuwe grootschalige ontwikkelingen een analyse wordt opgesteld van de verkeersintensiteiten waarbij de verkeerseffecten van het plan op de (aansluitingen van) rijkswegen in beeld worden gebracht, inclusief de te nemen maatregelen bij knelpunten. Rijkswaterstaat stelt dat dit noodzakelijk is gezien de ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt grootschalig zijn. Rijkswaterstaat verzoekt om de mobiliteitsparagraaf aan te vullen met een analyse waarin de veranderingen in verkeersintensiteiten als gevolg van het plan in beeld worden gebracht voor de rijksweg 'A44'. Rijkswaterstaat stelt dat er bij negatieve effecten ook maatregelen genoemd en getroffen moeten worden. De financiële haalbaarheid van de maatregelen en de borging van de realisatie moeten ook genoemd worden.
Rijkswaterstaat verzoekt om over de uitganspunten van de analyse met Rijkswaterstaat in overleg te treden.

Reactie gemeente Teylingen

Naar aanleiding van deze zienswijzen heeft de gemeente de verkeerseffecten van Nieuw Boekhorst in beeld gebracht ondanks dat dit buiten de scope van het bestemmingsplan ligt. Voor de verkeerseffecten van de realisatie van Nieuw Boekhorst zijn verkeersmodelberekeningen gemaakt met het regionale verkeersmodel RVMK Holland Rijnland. Op basis het beoogde woningbouwprogramma en de kencijfers van CROW is een berekening gemaakt van de verkeersgeneratie. Het verkeer is toegedeeld aan het wegennetwerk. Het nieuwe verkeer verspreid zich snel in de omgeving van de projectlocatie. De toename op de A44 is daardoor in absolute zin beperkt. In relatieve zin is de toename op de al zeer drukke A44 marginaal of, door toedelingseffecten in het verkeersmodel, zelfs nihil. Op de A44 ontstaan geen nieuwe of grotere knelpunten.
De resultaten van dit onderzoek zijn met Rijkswaterstaat besproken en akkoord bevonden.

Conclusie
Er zijn geen aanpassingen nodig voor het vast te stellen bestemmingsplan.

4.3 Reactie Provincie Zuid-Holland

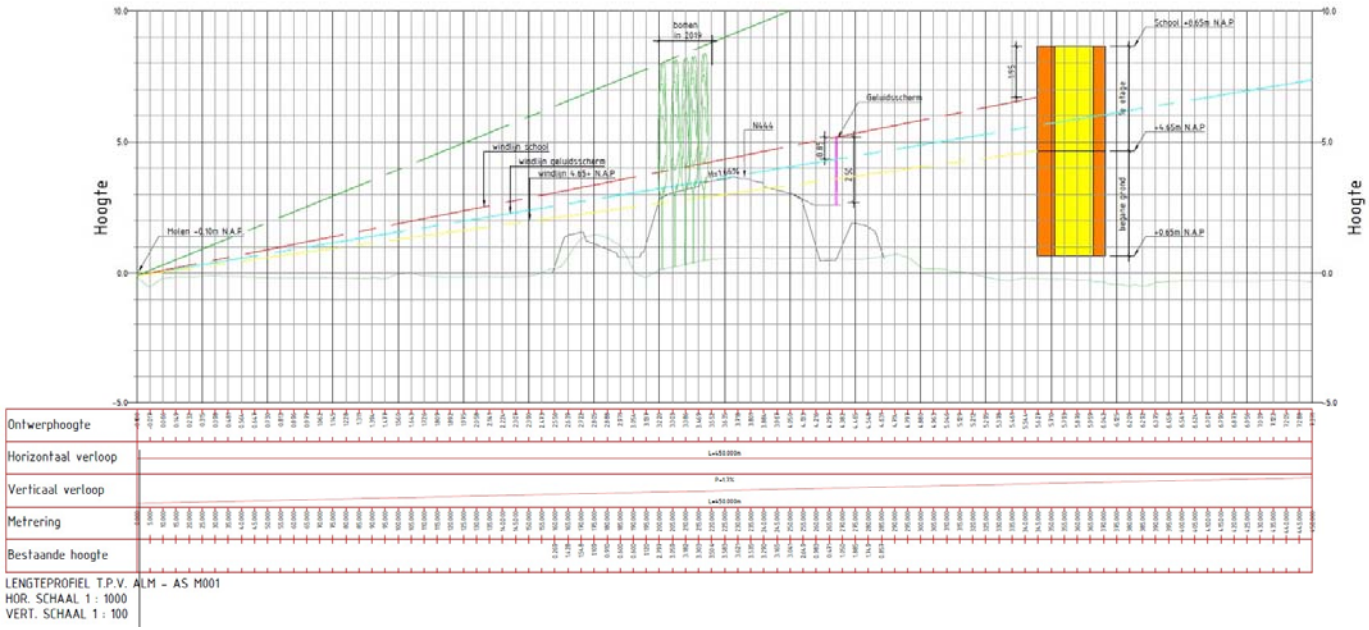
4.3.1 Molenbiotoop – instructieregels
De provincie stelt dat het artikel 22.1.c onder 2 in het ontwerpbestemmingsplan niet in overeenstemming is met artikel 6.25 van de omgevingsverordening. Zij stelt dat de regeling ruimer is dan in artikel 6.25 lid 2 van de omgevingsverordening is toegestaan. Ook vinden zij het onduidelijk wat er bedoeld wordt met het onevenredig schaden van belangen in verband met nieuw op te richten bebouwing aangezien het op basis van de omgevingsverordening alleen mogelijk is om bebouwing te realiseren indien er geen verslechtering plaatsvindt ten opzichte van de bestaande situatie. De provincie verzoekt om het bestemmingsplan in overeenstemming met de omgevingsverordening te brengen en artikel 22.1.c onder 2 te verwijderen.

Reactie gemeente Teylingen
De regels aangaande de molenbiotoop in het bestemmingsplan worden in overeenstemming gebracht met de omgevingsverordening.

Ambtshalve aanpassing
Daarnaast is ambtelijk overleg gevoerd over de molenbiotoop in relatie tot de beoogde bouwmogelijkheden. Daaruit volgt dat uitgaande van onder meer de huidige situatie (ligging provinciale weg N444) en de voorheen aanwezige situatie met hoge bomen een hogere bouwhoogte mogelijk is dan de molenbiotoop toelaat.

Op basis van de aangeleverde onderbouwing hiervoor is overeenstemming bereikt met de provincie om naast de aanpassing van de regels zoals bovenstaand aangegeven nog de volgende ambtshalve aanpassingen door te voeren:

- In de toelichting van het bestemmingsplan wordt een motivering opgenomen waarin wordt toegelicht dat meer windvang oppervlakte per saldo is ontstaan door de kap van de bomen. Derhalve is er sprake van compensatie. Hiervoor worden onder meer 3D doorzichten gebruikt ter onderbouwing, zie ook onderstaande afbeelding. Voor de volledigheid zijn hierin ook de planologisch mogelijk op te richten geluidschermen aangegeven. Daarbij is het wel goed te benoemen dat vooralsnog voor geluid langs de N444 niet gekozen wordt voor deze oplossing.
- In lijn met de gemaakte afspraken en de onderbouwing wordt een maximale toegestane hoogte voor de nog te realiseren bebouwing opgenomen (ten behoeven van de sport- en schoolfuncties) binnen de molenbiotoop. Dit betreft een bouwhoogte 8.65 m.



Conclusie

Er zijn aanpassingen nodig voor het vast te stellen bestemmingsplan. Dit betreft het aanpassen van de regeling van de dubbelbestemming vrijwaringszone – molenbiotoop. En het doorvoeren van de ambtshalve aanpassingen.

4.3.2 Parkeernorm – sociale huur

De provincie stelt dat zij een parkeernorm hanteert van 0,7 per sociale huurwoning (artikel 6.10b lid1, omgevingsverordening). Volgens de provincie kan hier via artikel 6.10b lid2, omgevingsverordening, van af geweken worden wanneer de gemeente op de lokale situatie afgestemde regels of beleid voor parkeren heeft vastgesteld, gebaseerd op eigen data over de lokale situatie en eigen overwegingen. De provincie stelt dat de motivering in het bestemmingsplan Nieuw Boekhorst waarin de hogere parkeernorm mogelijk is, niet berust op eigen parkeerdata over de lokale situatie, maar op een uitgevoerde enquête onder huurders. De provincie vindt de enquête niet geschikt om ten grondslag te leggen aan de onderbouwing van een hogere lokale parkeernorm.

De provincie stelt daarom dat de parkeernorm voor sociale huur uit het ontwerpbestemmingsplan met 1,1 parkeerplaats per woning te hoog is en niet voldoet aan artikel 6.10b. De provincie stelt daarbij dat de ruimte van de te vele parkeerplaatsen gebruikt kan worden voor andere doelstellingen die ook genoemd zijn in het ontwerpbestemmingsplan, bijvoorbeeld wonen, groen of waterberging.

De provincie verzoekt om de parkeernorm te verlagen volgens het provinciaal beleid of met data te komen op basis waarvan een hogere parkeernorm te rechtvaardigen is.

Reactie gemeente Teylingen
De combinatie van argumenten in de toelichting, het nadere onderzoek naar de parkeernorm van 1,1 parkeerplaats voor sociale huurappartementen en het gegeven dat de afgelopen jaren met de 'Gebieds- en beeldkwaliteitsvisie, Nieuw Boekhorst' de ruimtelijke puzzel is gelegd om alle belangen van deze grootschalige gebiedsontwikkeling zorgvuldig in te passen, maken een verlaging van de parkeernorm naar een maximale provinciale parkeernorm van 0,7 inclusief bezoekersparkeren voor de woningen binnen de stationsomgeving niet reëel. Dit geldt ook voor een verdere verlaging van de parkeernorm van 1,1 voor sociale huurappartementen. Er wordt daarom lokaal maatwerk toegepast in afwijking van de provinciale norm. Er zijn daarbij voldoende argumenten om uit te kunnen gaan van de lokale afweging op basis van daadwerkelijk autobezit. Ook met het oog op toekomstig nog niet vastgesteld parkeerbeleid.
Het bestemmingsplan Nieuw Boekhorst is in deze fase van het proces niet het instrument om een verlaging van parkeernormen te onderzoeken. Aangezien voor het bestemmingsplan reeds is aangetoond dat de planvorming haalbaar en uitvoerbaar is.

Het college blijft zich desondanks wel inspannen om daar waar mogelijk, bijvoorbeeld vanwege de realisatie van deelmobiliteit, aanwezigheid van het station, verlaging van het autobezit, minder parkeerplekken te realiseren. Er wordt daarbij ook gewerkt aan nieuw parkeerbeleid dat mogelijk in de toekomst kan leiden dat een aanpassing van de parkeernorm. Bij een tussentijdse evaluatie van het plan wordt dit heroverwogen.
Derhalve wordt de volgende vastgelegd, dit is ook ambtelijk overeengekomen:

- Er wordt een inspanningsverplichting afgesproken om in de verdere uitwerking van de planvorming te heroverwegen of een lagere parkeernorm, in lijn met provinciaal beleid voor verschillende typen woningen doorgevoerd kan worden. Het bestemmingsplan biedt daar reeds planologisch ruimte voor.
- De gemeenteraad wordt geïnformeerd over het betrekken van de zienswijze bij de verdere uitwerking van de planvorming. Ook met het oog op het nog vast te stellen nieuw parkeerbeleid.

Teneinde de inspanningsverplichting concreet te maken wordt in elk geval een mobiliteitsvisie Nieuw Boekhorst opgesteld en wordt een evaluatiemoment halverwege de planvorming van Nieuw Boekhorst ingepland. Dit staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

Conclusie
De onderbouwing inzake de provinciale regels parkeren in de toelichting wordt aangepast. Daarnaast wordt de zienswijze meegenomen in de verdere uitwerking van de planvorming. Ook de gemeenteraad wordt hier over geïnformeerd, ook met het oog op toekomstig parkeerbeleid.

4.3.3 Parkeernorm – stationsomgeving

De provincie stelt dat zij een parkeernorm hanteert van 0,7 parkeerplaatsen bij woningen binnen stationsomgevingen (artikel 6.10c lid1, omgevingsverordening). Volgens de provincie kan hier via artikel 6.10c lid2, omgevingsverordening, van af geweken worden wanneer de gemeente op de lokale situatie afgestemde regels of beleid voor parkeren heeft vastgesteld met een onderbouwing. De provincie stelt dat de onderbouwing in het ontwerpbestemmingsplan niet ingaat op welke parkeerdata op deze locatie passend zijn. De provincie stelt dat het ontwerpbestemmingsplan aangeeft dat er langzaamverkeersverbindingen naar het station worden gerealiseerd en dat het autogebruik in de omgeving van het station inderdaad lager is, maar dat dit vervolgens niet toegepast wordt in de parkeernorm waar uitgegaan wordt van hogere normen.

De provincie stelt dat de parkeernorm voor woningen in een stationsomgeving in het ontwerpbestemmingsplan significant hoger is dan de parkeernorm uit de omgevingsverordening of lokale parkeerdata. En dat daarmee niet wordt voldaan aan artikel 6.10c van de Omgevingsverordening.
De provincie verzoekt om de parkeernorm te verlagen volgens het provinciaal beleid of met data te komen op basis waarvan een hogere parkeernorm te rechtvaardigen is.

Reactie gemeente Teylingen
Zie reactie onder 4.3.2.

Aanvullend hierop. In het bestemmingsplan wordt een andere onderbouwing opgenomen voor de stationsomgeving. Hierbij wordt een doorkijk gegeven naar het toekomstig, nog niet vastgestelde, gemeentelijk parkeerbeleid gebaseerd op daadwerkelijk autobezit.

4.3.4 Natuurnetwerk Nederland
De provincie heeft in de zienswijze de volgende punten genoemd inzake het Natuur netwetwerk Nederland.

A. reservering ecologische verbindingszone
    - De provincie stelt dat de keuze in het ontwerpbestemmingsplan om de reservering voor de ecologische verbindingszone niet voor de gehele ecologische verbindingszone en smaller dan de NNN-contour uit de provinciale verordening op te nemen, voldoende onderbouwd is in het ontwerpbestemmingsplan.

B. Natuurnetwerk Nederland – bebouwing binnen de NNN contour
    - De provincie stelt dat bebouwing binnen de NNN contour niet in lijn is met artikel 6.9e onder 1, omgevingsverordening, omdat het de wezenlijke kenmerken en waarden van dit gebied significant en onomkeerbaar beperkt. De provincie verzoekt om de bouwaanduiding niet binnen de NNN contour te plaatsen zoals die in kaart 7 van de provinciale omgevingsverordening is opgenomen.

C. Natuurnetwerk Nederland – nieuwe verharding binnen de NNN contour
    - De provincie stelt dat in het bestemmingsplan door middel van artikel 7.3, het mogelijk is om binnen de bestemming 'Natuur' nieuwe verhardingen als wegen en paden aan te leggen. Volgens de provincie is het aanbrengen van verhardingen in het NNN,

daar waar deze nog niet aanwezig zijn, in principe niet toegestaan. De provincie verzoekt om deze mogelijkheden binnen het bestemmingsplan te laten vervallen.

Reactie gemeente Teylingen
Punt a. wordt voor kennisgeving aangenomen.

De reactie genoemd onder b. wordt gehonoreerd. Uit het definitief ontwerp inrichtingsplan voor dit gedeelte van het plangebied blijkt dat hier geen bebouwing is voorzien binnen het Natuurnetwerk Nederland gebied, zoals is aangewezen in de omgevingsverordening. De bouwaanduiding wordt buiten het aangewezen Natuurnetwerk Nederland gesitueerd in de provinciale Omgevingsverordening waarmee het bestemmingsplan conform de reactie onder b. wordt aangepast

De reactie genoemd onder c. wordt voor de bestemming Natuur gehonoreerd. Het aanlegvergunningstelstel in de bestemming 'Natuur' wordt aangepast, de bepalingen die betrekking hebben op de aanleg van verhardingen worden geschrapt. Dit betreft artikel 7.3, sublid 7.3.1, onderdeel a en b. Daarmee is de aanleg van wegen en paden niet toestaan.

Conclusie
De regels aangaande de bestemming Natuur in het bestemmingsplan worden in overeenstemming gebracht met de Omgevingsverordening. Ook wordt de bouwaanduiding buiten de aangewezen duiding van het Natuurnetwerk Nederland in de Omgevingsverordening gelegd.

4.3.5 Ruimtelijke kwaliteit – Beschermingscategorie 1 Graslanden Bollenstreek
De provincie stelt dat een deel van het plangebied volgens kaart 14, bijlage 2, van de provinciale verordening, gelegen is binnen Beschermingscategorie 1 Graslanden Bollenstreek. In artikel 6.9f van de provinciale verordening zijn hierover instructieregels opgenomen. De provincie stelt dat in beschermingscategorie alleen 'inpassen' mogelijk is en dat de ingreep dusdanig groot is dat de provincie naar een totaalbalans kijkt. De provincie ziet mogelijkheden om verschillende functies (biologische tuin, ecologische verbindingszone, agrarisch extensief gebruik en compensatiegebied rugstreeppad) integraal in te passen in de Driehoek. De provincie stelt dat dit in de motivering van het ontwerpbestemmingsplan deels benoemd is, met name het open houden van het landschap en de ecologische meerwaarde. De provincie vindt wel dat de mogelijkheid om met deze ontwikkeling het verloren slotenpatroon van het waardevolle grasland te herstellen en daarmee de landschappelijke structuur van de waardevolle graslanden te verbeteren, ontbreekt. De provincie ziet een rol in de verdere uitwerking, aangezien de doelstellingen van de provincie op dit moment nog niet volledig zijn meegenomen, in lijn met de beschrijving van het meenemen van de provinciale doelstellingen in bijlage 6 bij de toelichting.

Reactie gemeente Teylingen
De zienswijze gaat in op een detailniveau dat past bij een gemeente. De gemeente stelt zich op het standpunt beleidsvrijheid te hebben inzake de uitwerking van het gebied binnen de kaders van o.a. de provincie en het bestemmingsplan.

Specifiek ten aanzien van de sloten. De betreffende twee sloten zijn op dit moment niet aanwezig en aan de andere zijde van spoor recent deels gedempt.
Het definitief ontwerp inrichtingsplan wordt afgestemd met de provincie in het kader van de subsidieaanvraag voor het NNN-gebied. Dit gaat dan uitsluitend over de inrichting van natuur binnen het NNN-gebied.

Conclusie
Er zijn geen aanpassingen nodig voor het vast te stellen bestemmingsplan.

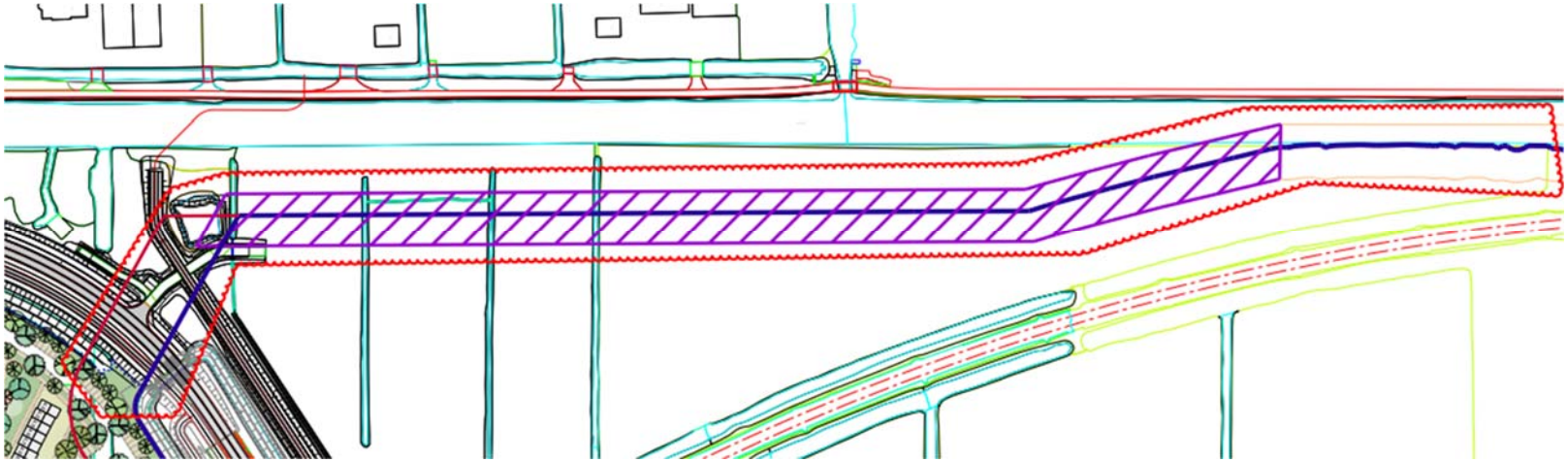
4.3.6 Regionale Waterkeringen
De provincie stelt dat in het plangebied vier regionale waterkeringen liggen die het gebied inlopen volgens kaart 3, bijlage 2, van de provinciale verordening. De provinciale verordening stelt met artikel 6.22 onder 1, dat deze waterkeringen in een bestemmingsplan als zodanig bestemd moeten worden. De provincie stelt dat het ontwerpbestemmingsplan Nieuw Boekhorst deze waterkeringen niet over neemt maar een nieuw te realiseren regionale waterkering beschrijft. Gezien de strekking van artikel 6.22 vindt de provincie dit niet voldoende. De provincie stelt dat er in principe via artikel 6.29 ontheffing van de provinciale verordening aangevraagd moet worden voor de ontwikkeling en dat deze door Gedeputeerde Staten verleend moet worden. De provincie stelt dat het alternatief is om een aanpassing te maken aan kaart 3, bijlage 2, van de provinciale verordening, maar dat de provincie niet heeft meegekeken bij de realisatie van de nieuw aan te leggen regionale waterkering. De provincie stelt dat het wenselijk is, gezien het medebelang van de provincie, om op korte termijn in overleg te treden over een goede planologische borging van deze ontwikkeling.

<u>Reactie gemeente Teylingen</u>
In Nieuw Boekhorst vindt een verlegging van de bestaande regionale waterkeringen plaats. Het Hoogheemraadschap is daarbij de uitvoerende / toetsende instantie. Het Hoogheemraadschap moet de nieuwe waterkeringen nog in overeenstemming brengen met de legger. Zodat dit ook in de Omgevingsverordening van de provincie kan worden verwerkt.

De provincie geeft aan dat in principe ontheffing nodig is, maar de gemeente stelt zich daarbij op het standpunt dat het Hoogheemraadschap in akkoord is met de nieuwe waterkeringen en het aanpassen van peilgebieden. Derhalve is er geen ontheffing nodig. Wel moet in samenwerking met Hoogheemraadschap de aangepaste waterkeringen worden verwerkt in het provinciaal omgevingsbeleid. Dit is een formele stap die nog gezet moet worden maar de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

Ambtshalve aanpassing
Wel wordt de ligging van de waterkering, naar aanleiding van ambtelijk overleg inzake de zienswijze, in de Driehoek nog iets aangepast en aangesloten op de bestaande waterkering.

Conclusie
Naar aanleiding van de zienswijze wordt de ambtshalve aanpassing inzake de waterkering in de Driehoek doorgevoerd, zie hiervoor ook onderstaande afbeelding.



4.3.7 Verzoek
De provincie constateert op basis van de aangeboden gegevens dat het ontwerpbestemmingsplan op genoemde onderdelen niet in overeenstemming is met het provinciaal (ruimtelijk) beoordelingskader. De provincie verzoekt om het bestemmingsplan bij de vaststelling alsnog op deze punten aan te vullen.

Reactie gemeente Teylingen
Zie hiervoor de beantwoording onder 4.3.1 tot en met 4.3.6.

Conclusie
Zie hiervoor de beantwoording onder 4.3.1 tot en met 4.3.6

5. Ambtshalve wijzigingen

De ambtshalve wijzigingen bedragen:

- Op het perceel van Spoorlaan 119 wordt de aanduiding 'bijgebouw' toegevoegd met hoogtemaatvoering ter plaatse van de toegestane schuur. Deze aanduiding was nog niet eerder opgenomen.
- De regeling voor de Molenbiotoop en motivering voor de bebouwing binnen deze Molenbiotoop zijn aangepast. Zie hiervoor de reactie van 4.3.1.
- De ligging van de regionale waterkering in de Driehoek is gewijzigd.
- In verband met een nieuw certificaat voor het bodemonderzoek m.b.t. de Driehoek is het onderzoek geactualiseerd. Het nieuwe bodemonderzoek voor de Driehoek is verwerkt in het bestemmingsplan.
- De geluidregeling van het bestemmingsplan is geoptimaliseerd en verwerkt in het bestemmingplan. Ook de toelichting is hierop aangepast. Het betreft specifiek de regels in lid 20.2, lid 23.4 en lid 25.1. De achterliggende systematiek van de regels, integratie hogere waarden in de planregels en geluidregels voor de voorzieningen sport, educatie en publieke voorzieningen, is ongewijzigd gebleven. Ten gevolge van deze wijziging wordt ook de gebiedsaanduiding wonen uitgesloten opgenomen op de locatie van de aanduiding sport- en maatschappelijk. Nadere toelichting hiervoor is opgenomen in paragraaf 5.2 van de plantoelichting.
- Er is nader beschouwd welke geluidmaatregelen worden toegepast ter plaatse van de N444. Uit de integrale belangenafweging blijkt dat de voorkeur uitgaat naar een combinatie van een geluidvangrail met stil asfalt. Deze belangafweging is opgenomen in de toelichting in paragraaf 5.2. Alsmede is het akoestisch onderzoek hierop aangepast. En in de toelichting zijn tekstdelen met betrekking tot een geluidsscherm N444 vervangen door de toepassing van de maatregelen geluidvangrail en stil asfalt.
- In artikel 13.5 (Woongebied), wordt de volgende zinsnede opgenomen zoals deze ook opgenomen is in artikel 12.3: *'de uit te oefenen functie van bijgebouwen is ondergeschikt aan de woonfunctie'.*

6. Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de zienswijzen van de indieners ontvankelijk en gegrond zijn en een aantal zienswijzen leiden tot aanpassingen in het vast te stellen bestemmingsplan. Ook geven de ambtshalve wijzigingen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. In het vast te stellen bestemmingsplan "Chw BP Nieuw Boekhorst, Voorhout" worden de volgende aanpassingen doorgevoerd:

Toelichting:

1. Stikstofonderzoek is geactualiseerd a.d.h.v. de nieuwe AERIUS-calculator en de ingediende zienswijze. Bijlage 31 stikstofdepositieberekening is vervangen in de bijlagen bij de toelichting.
2. Parkeeronderbouwing (provinciale regels parkeren) is aangepast in paragraaf 4.3.3.
3. Bodemonderzoek deelgebied Driehoek is aangepast en is verwerkt in bijlage 21 van het vast te stellen bestemmingsplan.
4. Een motivering voor het afwijken van de molenbiotoop is toegevoegd aan toelichting in paragraaf 5.8 waarbij twee bijlagen (bijlage 26 en 27) zijn toegevoegd.
5. Paragraaf 5.2 en 5.3 van de toelichting zijn aangepast naar aanleiding van de aangepaste geoptimaliseerde geluidregeling en naar aanleiding van de aangepaste keuze geluidmaatregelen N444. Ook het akoestisch rapport weg- en railverkeer (bijlage 13) en rapport Akoestisch onderzoek niet-wonen functies locatie school en sporthal (bijlage 19) zijn aangepast en toegevoegd.
6. De nieuwe afbeelding van de regionale waterkering is vervangen in paragraaf 5.12.3.

Regels:

1. De regeling met betrekking tot de ontsluiting in de bestemming Agrarisch is aangepast in artikel 3, lid 3.3. De aanduiding "specifieke vorm van agrarische ontsluiting-2" komt te vervallen en wordt vervangen door "specifieke vorm van agrarisch – ontsluiting''.
2. De bestemming Natuur in het bestemmingsplan worden in overeenstemming gebracht met de provinciale Omgevingsverordening. Het aanlegvergunningstelstel in de bestemming 'Natuur' wordt aangepast, de bepalingen die betrekking hebben op de aanleg van verhardingen worden geschrapt. Dit betreft artikel 7.3, sublid 7.3.1, onderdeel a en b.
3. De aanpassing m.b.t. de regeling van de Molenbiotoop wordt in overeenstemming gebracht met provinciaal beleid. Ook wordt de regeling aangevuld met de beoogde bouwmogelijkheden (maximaal toegestane hoogte 8,65 meter hoofdgebouw educatieve voorziening / sportvoorziening).
4. Aanpassing geluidregeling conform ambtshalve wijziging.
5. In artikel 13.5 (Woongebied) wordt de volgende zinsnede opgenomen zoals deze ook opgenomen is in artikel 12.3: *'de uit te oefenen functie van bijgebouwen is ondergeschikt aan de woonfunctie'.*

Verbeelding:

1. Aanpassing "specifieke bouwaanduiding – bebouwingzone" binnen het deelgebied de Driehoek
2. In combinatie met de aanpassing van de regeling van de ontsluiting in de bestemming Agrarisch wordt "Specifieke vorm van agrarisch – ontsluiting – 1" en "specifieke vorm van agrarisch – ontsluiting - 2" aangepast naar "specifieke vorm van agrarisch – ontsluiting" op de verbeelding (bij Boekenburglaan 65)
3. De aanduiding bijgebouw inclusief maatvoering is toegevoegd aan Spoorlaan 119
4. De aanduiding "openheid" langs de Molentocht, waar bestaand Voorhout "direct" aan bestemming Woongebied grenst. De regeling behorend bij deze aanduiding was reeds opgenomen in het bestemmingsplan.
5. De ligging van de waterkering in de Driehoek is aangepast en aangesloten op de bestaande waterkering.

6. In combinatie met de aanpassing van de regeling m.b.t. de Molenbiotoop is ook de hoogteaanduiding (bouwhoogte maximaal 8.65 meter) opgenomen op de verbeelding.
7. Door de optimalisering van de geluidregeling wordt er een ‘Overige zone - Niet wonen’ zone rondom aanduiding ‘sport’ en ‘maatschappelijk’ opgenomen van 18 meter.