Raadsvoorstel Besluitvormend

Vaststellen bestemmingsplan ' Chw bestemmingsplan Nieuw Boekhorst, Voorhout'

aan:	de raad van de gemeente Teylingen
zaaknummer:	Z-23-345276
Datum collegevergadering:	12 december 2023
datum raadsvergadering:	1 februari 2024
agendapunt:	
portefeuillehouder:	Mevr. M.E.I. Volten
behandelend ambtenaar:	Lindy van der KLaauw
emailadres:	l.vanderklaauw@hltsamen.nl
telefoon:	14 0252

Wij stellen voor:

1. Het Addendum Gebieds- en kwaliteitsvisie Nieuw Boekhorst vast te stellen.
2. De 'Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Nieuw Boekhorst, Voorhout' vast te stellen.
3. Het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Nieuw Boekhorst, Voorhout' met identificatiecode NL.IMRO.1525.BP2022TEY01074-VA01 en gebaseerd op afdeling 2 van hoofdstuk 1 Crisis – en herstelwet, gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Nieuw Boekhorst, Voorhout'.
4. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Inleiding

Het woningbouwproject Nieuw Boekhorst, Voorhout wordt een nieuwe woonwijk aan de noordwestkant van Voorhout. Het gebied Nieuw Boekhorst is gelegen tussen de N444 (Leidsevaart), de Noordelijke Randweg, de wijk Hooghkamer en het bestaande dorp Voorhout. Om deze woningbouw mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan nodig. Het vaststellen van bestemmingsplannen is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Het voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan voor de gebiedsontwikkeling Nieuw Boekhorst ligt aan u voor.

Het bestemmingsplanproces tot nu toe.

- Op 30 juni 2022 heeft de gemeenteraad de Gebieds- en beeldkwaliteitsvisie Nieuw Boekhorst (hierna te noemen 'de Gebiedsvisie') vastgesteld.
- Op 6 september 2022 heeft het college voor de vertaling van de Gebiedsvisie naar een bestemmingsplan een Nota van Uitgangspunten voor het bestemmingsplan vastgesteld. Ook heeft het college op dat moment een concept ontwerpbestemmingsplan vastgesteld.
- Het concept ontwerpbestemmingsplan is van 10 oktober 2022 tot en met 7 november 2022 aangeboden aan de vooroverlegpartners, waarbij zij in de gelegenheid zijn gesteld om een vooroverlegreactie in te dienen. Naar aanleiding van de ontvangen vooroverlegreacties is het

bestemmingsplan op een aantal punten aangepast aangevuld.
- Op 12 september 2023 heeft het college de 'Nota van beantwoording vooroverlegreacties' en het ontwerpbestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Nieuw Boekhorst, Voorhout' vastgesteld en besloten de procedure te starten door het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Ook heeft het college ingestemd met het Addendum Gebieds- en kwaliteitsvisie Nieuw Boekhorst.
- Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 21 september 2023 en tot en met 1 november 2023 ter inzage gelegen. Tijdens de inzagetermijn kon iedereen een zienswijze indienen op het plan. Er zijn 14 zienswijze ontvangen. Daarnaast zijn drie zienswijzen ontvangen van wettelijke overlegpartners (zie ook onder 2.1.)

Het bestemmingsplan in het kort.
Het bestemmingsplan is gebaseerd op de vastgestelde Gebiedsvisie, het addendum van de Gebiedsvisie (bijlage 1) en op de door de raad verzochte inspanningsverplichting (in raadsvergadering van 30 juni 2022) om te onderzoeken of meer woningen in het bereikbare segment mogelijk zijn. Een toelichting op de inhoud van het bestemmingsplan vindt u in bijlage 2 van dit raadsvoorstel.

Hieronder een aantal belangrijke uitgangspunten van het bestemmingsplan:

- Er is een globale bestemming 'Woongebied' opgenomen waarbinnen 1.250 woningen en appartementen mogelijk worden gemaakt. Er is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen waarmee het college 50 woningen extra, onder meer in het bereikbare segment (middeldure huur en sociale koop), onder voorwaarden kan toestaan binnen de gehele bestemming Woongebied. Het maximaal aantal woningen bedraagt dan 1.300 woningen. De afwijkingsbevoegdheid is gebaseerd op de inspanningsverplichting van het college om te onderzoeken of de bouw van meer woningen in het bereikbare segment in Nieuw Boekhorst mogelijk is.
- Voor sociale huurappartementen wordt de parkeernorm verlaagd van 1,5 naar 1,1 per woning. Voor de helft van het aantal parkeerplekken dat minder wordt gerealiseerd voor de sociale huurappartementen wordt een 'reservering' aangehouden in de openbare ruimte.
- De hoofdgroen- en waterstructuur vormt een belangrijke drager van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit in het gebied en is daarom specifiek 'ingekleurd' (blauw/groen) op de verbeelding van het bestemmingsplan.
- Er wordt ruimte geboden voor verschillende voorzieningen in het gebied. Dit zijn een school (inclusief een buitenschoolse opvang en een kinderdagverblijf), sportvelden en een sporthal in het noordwestelijke deel van de nieuwe woonwijk en in deelgebied 'de Haven', een woonzorgcomplex, een passantenhaven en maatschappelijke en commerciële voorzieningen.
- Het naast de woonwijk gelegen stuk grond 'de Driehoek', (aan de andere kant van de Bollendreef) wordt ingericht als natuurgebied (Natuur Netwerk Nederland), extensief agrarisch gebied en een nieuw leefgebied voor de rugstreeppad. 'De Driehoek' maakt ook onderdeel uit van het bestemmingsplan en het plangebied Nieuw Boekhorst. In 'de Driehoek' is een mogelijkheid opgenomen voor een biologische tuin. De bedoeling is dat zelfoogsttuin Elsgeesterhof (nu nog gevestigd in Nieuw Boekhorst) zich daar vestigt.
- Een aantal bestaande percelen aan de rand van het plangebied zijn meegenomen in het bestemmingsplangebied.

Bestaand kader en context
Ter plaatse van het plangebied gelden de bestemmingsplannen, Buitengebied Teylingen, en bestemmingsplan Buitengebied Teylingen, 1e herziening. Aan de randen van het plangebied gelden de bestemmingsplannen Dorp Voorhout en Hooghkamer 2011.

Op 23 april 2020 heeft u besloten met de planontwikkeling voor Nieuw Boekhorst te starten.

Het bestemmingsplan maakt een duurzame en groene woonwijk mogelijk met veel woningen voor verschillende doelgroepen. Dit past binnen de ambities van het raadsprogramma 2020-2024 waar

duurzaam wonen voor alle doelgroepen één van de uitgangspunten is. Dit geldt ook voor het woonprogramma 2020-2024 en de Koersnotitie voor de Omgevingsvisie.

Beoogd effect
Het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Nieuw Boekhorst' om de realisatie van de nieuwe woonwijk 'Nieuw Boekhorst' mogelijk te maken.

Argumenten

1.1 Het addendum Gebiedsvisie omvat gewenste/noodzakelijke aanpassingen.
Het Addendum gaat over:

- *Het verplaatsen van de plek voor de basisschool naar de plek van de sporthal.*
  Zo kan de basisschool met de sporthal gecombineerd worden. Daarbij vervalt de combinatie van de basisschool met het appartementencomplex van woonstichting Stek op de oude schoollocatie en kan Stek een op zichzelf staand appartementencomplex realiseren.

- *Een aanpassing voor de ongeorganiseerde sport.*
  In de visie was de ongeorganiseerde sport geconcentreerd in een deel van Nieuw Boekhorst, waaronder Het Boekenburgerbos. Omdat ervoor gekozen wordt om het Boekenburgerbos een sterker groener karakter te geven is er minder ruimte voor ongeorganiseerde sport. Om die reden gaat het Addendum uit van het verspreiden van de ongeorganiseerde sport over geheel Nieuw Boekhorst.

- *Het schrappen van de mogelijkheid van een buurtsupermarkt*.
  Gebleken is dat het niet mogelijk is om een buurtsupermarkt toe te laten in Nieuw Boekhorst. Wel kan 'ondergeschikte detailhandel' worden toegestaan of een pick-up point, binnen de commerciële en maatschappelijke voorziening in De Haven. Omdat de Gebiedsvisie de buurtsupermarkt als kleinschalige voorziening in het deelgebied De Haven als mogelijkheid noemt, is het nodig dit aan te passen in het Addendum. De reden dat een buurtsupermarkt niet kan worden toegestaan is de volgende: Een bestemmingsplan moet voldoen aan 'een goede ruimtelijke ordening'. Dit houdt onder andere in dat aangetoond moet worden dat er behoefte is aan de functies die het bestemmingsplan toelaat. Uit onderzoek (het zogenaamde 'Ladderonderzoek Voorzieningen Nieuw Boekhorst Voorhout', bijlage 8 van de toelichting van het bestemmingsplan) is gebleken dat een buurtsupermarkt alleen toekomstbestendig is in kleinere dorpen waar de afstand tot de voorzieningen groot is en in hoogstedelijke gebieden met veel passanten. Nieuw Boekhorst voldoet niet aan deze criteria. Ook blijkt uit het onderzoek dat voor een 'volwaardige' supermarkt geen marktruimte is. En daarbij is dit in strijd met de in 2020 vastgestelde Detailhandelsvisie, die uitgaat van een concentratie van detailhandel in het centrum van het dorp, de Herenstraat. In het bestemmingsplan is het om die reden niet mogelijk een buurtsupermarkt toe te staan. Dit staat los van de onlangs aangenomen motie om te onderzoeken op welke wijze het mogelijk is om een (buurt)supermarkt/winkel voor de dagelijkse boodschappen toe te staan buiten de centrumgebieden.

- *De optie om privé-oevers met hoge beschoeiingen mogelijk te maken en om afvalcontainers toe te staan aan de voorzijde van de woningen.*
  Wel met de mogelijkheid daarbij voor een nette ombouw om de containers uit het zicht te stallen.

In de beeldvormende sessies van 23 februari 2023 en 18 september 2023 bent u over het Addendum geïnformeerd.

1.2 De vastgestelde gebieds- en beeldkwaliteitsvisie Nieuw Boekhorst en het Addendum zijn de basis voor het bestemmingsplan.

De gemeenteraad heeft op 30 juni 2022 de gebiedsvisie gewijzigd vastgesteld. Samen met het Addendum is dit de basis voor het bestemmingsplan.

2.1 De zienswijzen zijn in de 'Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' van een passende reactie voorzien.
Er zijn 14 zienswijzen ontvangen. Daarnaast zijn drie zienswijzen ontvangen van vooroverlegpartners.

Kort samengevat zijn de zorgen/bezwaren van aanwonenden en inwoners de volgende:

- Het bestemmingsplan is te globaal, voorziet niet in een stedenbouwkundige uitwerking en biedt daarmee onvoldoende rechtszekerheid. Onduidelijk is bijvoorbeeld wat de afstand is tussen de bestaande en de nieuwe woningen.
- Er wordt te weinig rekening gehouden met belangen aanwonenden, vrees voor aantasting woongenot.
- De verwachting is dat het grondwaterpeil stijgt, er zijn zorgen om wateroverlast in kruipruimten. Verzocht wordt om 0-meting uit te voeren voordat de ontwikkeling begint.
- Zorgen over ontsluiting van langzaam verkeer op de bestaande woonwijk.
- Er wordt weinig teruggezien van wat is ingebracht in de participatie, bijvoorbeeld de wens om een brede groenzone tussen bestaande en nieuwe bebouwing te maken.
- Vragen/twijfels over compleetheid rapporten, met name op gebied van ecologie.
- Zorgen om overlast bouwverkeer en geluid tijdens bouwwerkzaamheden.
- Zorgen om parkeeroverlast in bestaande wijk als gevolg van parkeerdruk in Nieuw Boekhorst.
- Voor de ontwikkeling van Voorhout is het belangrijk dat er rechtstreeks vanuit Nieuw Boekhorst een ontsluiting komt voor autoverkeer op de bestaande wijk.

De drie ontvangen zienswijzen van de vooroverlegpartners zijn die van de Veiligheidsregio Hollands Midden, Rijkswaterstaat en de provincie (Gedeputeerde Staten van Zuid Holland) De Veiligheidsregio Hollands Midden is akkoord met het bestemmingsplan en wil betrokken blijven bij de verdere uitwerking. Rijkswaterstaat heeft, na overleg, aangegeven geen bezwaren te hebben. Met de provincie zijn we nog in overleg. Zie ook bij 'kanttekeningen'.

Voor een beantwoording van de zienswijzen, verwijzen wij u naar de 'Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' (bijlage 3). In deze nota zijn de zienswijzen samengevat, van een beantwoording voorzien en is aangegeven of de zienswijze aanleiding is het bestemmingsplan aan te passen.

2.2 De genoemde wijzigingen zijn noodzakelijk en/of wenselijk.
Een deel van de wijzigingen volgen uit de zienswijzen een ander deel zijn 'ambtshalve' aanpassingen. In de nota is aangegeven om welke wijzigingen dit gaat.

3.1 Het bestemmingsplan voorziet in een goede ruimtelijke ordening.
In (de toelichting van) het bestemmingsplan is de gebiedsontwikkeling getoetst aan geldend beleid en aan de verschillende milieuaspecten. Deze aspecten leveren geen belemmeringen op voor het plan.

3.2 De stedenbouwkundige uitwerkingen van de deelgebieden worden ter vaststelling aan u voorgelegd.
In het bestemmingsplan Nieuw Boekhorst is een globale bestemming 'Woongebied' opgenomen. Vanwege de omvang van de woningbouwlocatie is het wenselijk om voor de ontwikkeling de nodige flexibiliteit bij de uitwerking te hebben. Op basis van de vastgestelde gebieds- en beeldkwaliteitsvisie en de regels van het bestemmingsplan worden voor de verschillende deelgebieden stedenbouwkundige plannen gemaakt, waarbinnen de stedenbouwkundige verkaveling nader wordt uitgewerkt. Deze deelplannen worden op volgorde van de te ontwikkelen deelgebieden opgesteld en voor vaststelling aan u voorgelegd. Op dit moment wordt gewerkt aan een eerste stedenbouwkundig-(en beeldkwaliteits)plan voor deelgebied 'De Vijver'. Een voorstel tot het vaststellen van het stedenbouwkundig plan voor deelgebied 'De Vijver',

ontvangt u in maart 2024. De vastgestelde stedenbouwkundige plannen hebben de status van rechtsopvolger van de Gebiedsvisie.

3.3 Het bestemmingsplan is gebaseerd op de Crisis- en herstelwet.
Het bestemmingsplan wordt opgesteld als 'bestemmingsplan verbrede reikwijdte'. Het is daarmee mogelijk om in het bestemmingsplan alvast te experimenteren met de mogelijkheden van de Omgevingswet. Dit is geregeld in de Crisis- en herstelwet (Chw). Het ministerie van Binnenlandse Zaken heeft het gebied Nieuw Boekhorst aangewezen als een gebied waar het mogelijk is om gebruik te maken van deze ruimere regelgeving van de Chw (publicatie Staatscourant van 11 oktober 2022, gepubliceerd in 17e tranche van de Regeling uitvoering Crisis- en Herstelwet). Er wordt gebruik gemaakt van de Crisis- en herstelwetstatus van het bestemmingsplan om zowel geluidregels op te nemen in het bestemmingsplan als de hogere geluidgrenswaarden voor een aantal woningen te integreren in de regels van het plan. Voor woningen die niet aan de voorkeursgrenswaarde voldoen wordt in de bestemmingsplanregels een gebiedsgerichte ontheffing hogere waarden geregeld. Met deze regeling kan de wettelijke toetsing van geluidbelasting op de woningen en overige geluidgevoelige objecten (o.a. de school) conform de Wet geluidhinder en Wet ruimtelijke ordening op een later moment plaatsvinden, wanneer de stedenbouwkundige plannen verder zijn uitgewerkt. Door het instellen van hogere waarden geluid per geluidbron en hieraan gekoppelde voorwaarden voor het realiseren van geluidgevoelige objecten, kan tijdens de verdere uitwerking gestuurd worden op akoestische duurzaam ontwerpen en een zo mogelijk goed woon- en leefklimaat worden gerealiseerd. Er is voor Nieuw Boekhorst daarmee geen apart besluit hogere waarden geluid nodig. Gemeente Teylingen is ook aangewezen als gebied waar op basis van de Crisis- en herstelwet, maatwerktoepassing mogelijk is voor de prijs van een sociale koopwoning in de Doelgroepenverordening. Ook van dit onderdeel van de Crisis- en herstelwet wordt gebruik gemaakt in het bestemmingsplan. In de begripsomschrijving van de sociale koopwoning (Hoofdstuk 1, onder artikel 1.115 van de regels van het bestemmingsplan) is vermeld dat voor de prijsgrens van een sociale koopwoning uitgegaan wordt van een kostengrens van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) op het moment van verkoop.

3.4 De Omgevingsdienst Haaglanden heeft de ontheffing Wet natuurbescherming verleend.
Binnen het plangebied Nieuw Boekhorst bevinden zich rugstreeppadden. Om de gebiedsontwikkeling mogelijk te maken, moeten deze beschermde diersoorten worden verplaatst. De rugstreeppadden worden verplaatst naar het naastgelegen gebied, 'de Driehoek', aan de overzijde van de Noordelijke Randweg. Voor het verplaatsen van deze dieren is een ontheffing Wet natuurbescherming nodig. De Omgevingsdienst Haaglanden (de ODH) is namens de provincie Zuid-Holland bevoegd deze ontheffing te verlenen. De ODH heeft op 28 april 2023 een (ontwerp) ontheffing Wet natuurbescherming op grond van artikel 3.8, eerste lid en artikel 3.25, eerste lid van de Wnb, afgegeven voor het verplaatsen van de rugstreeppadden.

De gemeenteraad heeft op 2 februari 2023 besloten om de coördinatieregeling van artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing te verklaren voor de bestemmingsplanprocedure en de ontheffing Wet natuurbescherming. Om die reden zijn beide ontwerpen, bestemmingsplan en ontheffing, gelijktijdig ter inzage gelegd. Tegen de ontwerpontheffing Wet natuurbescherming is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze was voor de ODH geen aanleiding de ontheffing Wet natuurbescherming niet te verlenen. De ODH heeft op 6 december 2023 de ontheffing verleend. In de ontheffing is ten opzichte van het ontwerp, naar aanleiding van de zienswijze, één wijziging gedaan. Ook is een ambtshalve toevoeging gedaan. De wijzing heeft betrekking op het verduidelijken van het voorschrift dat gaat over de monitoring. De ambtshalve toevoeging heeft betrekking op de reeds geplaatste paddenschermen in het gebied, waarvoor vooruitlopende op de ontheffing, goedkeuring is verleend.

3.5 De ODWH heeft, namens het college, een besluit vormvrije m.e.r.-beoordeling genomen.
Voor de wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (Besluit m.e.r. bijlage D11.2) moet een vormvrije m.e.r. beoordeling worden uitgevoerd. Het realiseren van 1.250 tot 1300 woningen is volgens het Besluit m.e.r. een stedelijke ontwikkeling. Op basis van de plantoelichting en de uitgevoerde

onderzoeken kan worden geconcludeerd dat er, als gevolg van de realisatie van dit plan, geen belangrijke nadelige milieugevolgen zijn te verwachten. Het volgen van een m.e.r.-beoordelings- procedure is dan niet aan de orde. Daarom heeft de Omgevingsdienst West Holland, namens het college, besloten dat op grond van artikel 7.19 eerste lid, van de Wet milieubeheer geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld. Dit besluit is toegevoegd als bijlage bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan (bijlage 23).

4.1 Met grondeigenaren is een anterieure grondexploitatieovereenkomst gesloten.
Voor het verhalen van de kosten is met de grondeigenaren een anterieure grondexploitatieovereenkomst gesloten. Nu het verhalen van de kosten op deze manier is verzekerd hoeft er geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Kanttekeningen
3.1. De provincie kan een reactieve aanwijzing geven of beroep instellen.
Tijdens het bestemmingsplanproces, is vele malen overleg geweest met de provincie over verschillende onderwerpen. Desondanks heeft dit geleid tot het indienen van een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan. Inmiddels hebben gesprekken, zowel ambtelijk als bestuurlijk, ervoor gezorgd dat verschillende bezwaren van de provincie tegen het plan zijn weggenomen, met uitzondering van één onderdeel. Dit betreft het onderdeel 'parkeren'. In de provinciale verordening zijn maximale parkeernormen opgenomen voor woningen in een 'stationsomgeving' en voor woningen in de sociale huursector. In de provinciale verordening is ook een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het hanteren van andere parkeernormen. De gemeente is van mening dat het hanteren van hogere parkeernormen in het bestemmingsplan voldoende is onderbouwd om gebruik te kunnen maken van de afwijkingsmogelijkheid. De provincie deelt deze mening (op dit moment) niet. Uiteraard gaan we verder in overleg met de provincie, maar het risico van een reactieve aanwijzing of het instellen van beroep door de provincie moet in dit voorstel worden benoemd. Het college zal u tijdens de behandeling in de commissie Ruimte de actuele stand van zaken van de gesprekken met de provincie geven.

De provincie kan een reactieve aanwijzing geven op de parkeerregels van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan treedt dan op dat onderdeel niet in werking. De gemeente kan in dat geval de reactieve aanwijzing opvolgen en de parkeernormen in het de bestemmingsplanregels aanpassen. Dit is echter niet wenselijk en staat de uitvoerbaarheid/realisatie van het woningbouwplan in de weg.

Wanneer het bestemmingsplan (deels) niet in werking treedt kan dit aanleiding zijn voor ontbinding van de gesloten anterieure overeenkomst en kan de woningbouwontwikkeling geen doorgang vinden.

Tegen de reactieve aanwijzing kan de gemeente beroep instellen bij de Raad van State.

Financiële consequenties
De kosten van de gemeente worden grotendeels verhaald op de marktpartijen en zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Deze kosten betreffen plankosten en bovenwijkse voorzieningen.

Wel zal de gemeente op termijn een investeringsbudget vrij moeten maken voor de aankoop en inrichting van de grond voor maatschappelijke voorzieningen (basisschool en georganiseerde sport) en de realisatie van de basisschool en de sporthal. Een voorbereidingskrediet voor deze ontwikkeling heeft de gemeenteraad inmiddels beschikbaar gesteld.

Aanpak, uitvoering en participatie
Participatie
Voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan is een traject doorlopen vanaf 2020. Gedurende dit traject hebben diverse participatiemomenten plaatsgevonden. In hoofdstuk 7 van de toelichting van het bestemmingsplan is een overzicht van de participatiemomenten opgenomen.

Onderwerpen die (mede) naar aanleiding van de participatie zijn meegenomen in Gebiedsvisie (of addendum), bestemmingsplan en/of worden betrokken bij nader uit te werken stedenbouwkundige plannen zijn onder andere:

- Park als zone tussen molentocht en Boekenburgerlaan.
- Boekenburgerbos: herkenbaarheid archeologische waarden (Molen en Burcht).
- meer verspreiden van ongeorganiseerde sport door de hele wijk (i.p.v concentratie Boekenburgerbos) en gebruik van natuurlijke materialen voor spelen & bewegen.
- Doorvaarbaarheid van centrale, brede meanderende watergang.
- Groene 'inprikkers'.
- Aanwezigheid van buurtgroen.
- Voorzieningen.
- Duurzaamheid (klimaatadaptief en biodiversiteit).

Participatie omgeving bestemmingsplan:

- Op 14 september 2022 is een inloopavond georganiseerd. Op deze avond is de Nota van uitgangspunten voor het bestemmingsplan gepresenteerd. Bezoekers konden vragen stellen over het planvoornemen en het proces.

- Op 9 juni 2023 is een inloopbijeenkomst gehouden over het ontwerpbestemmingsplan, de stedenbouwkundige uitwerking van het eerste deelplan 'de Vijver' en het ontwerp van het Boekenburgerbos en 'De Driehoek'.

- Tijdens de inzagetermijn van het ontwerpbestemmingsplan is op 26 oktober 2023 opnieuw een inloopbijeenkomst gehouden over het ontwerpbestemmingsplan en is de mogelijkheid geboden een afspraak te maken voor een toelichting op het bestemmingsplan.

Aanpak en uitvoering

Bekendmaking besluit(en) en ter inzage leggen bestemmingsplan en ontheffing Wnb.

- Het besluit van de gemeenteraad tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan wordt toegezonden aan de Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland. Vanwege de gewijzigde vaststelling moet eerst GS in de gelegenheid worden gesteld om te reageren. Maximaal zes weken na het vaststellingsbesluit kan het vaststellingsbesluit bekend worden gemaakt, samen met bekendmaking van het besluit tot ontheffing Wet natuurbescherming.

- In de bekendmaking wordt vermeld dat gebruik gemaakt wordt van artikel 7c (voor geluid) en artikel 7ad (voor de maatwerktoepassing Doelgroepenverordening) van de Crisis- en herstelwet (deze vermelding is wettelijk vereist).

- Het besluit tot vaststelling bestemmingsplan en de ontheffing Wet natuurbescherming liggen na deze bekendmaking zes weken ter inzage. Tijdens deze termijn kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De indieners van zienswijzen worden schriftelijk op de hoogte gesteld van het vaststellingsbesluit.

- Met het coördineren van de procedures kan tijdwinst worden geboekt. Er is in dat geval één gelegenheid tot indienen van een (gecoördineerde) zienswijze en er staat één (gecoördineerd) beroep open bij de Raad van State voor zowel het bestemmingsplan als wel de ontheffing. Daarbij geldt dat de rechter verplicht is binnen zes maanden op het beroep te beslissen.

Inwerkingtreding bestemmingsplan

- Als tijdens de inzagetermijn geen beroep wordt ingediend, is het bestemmingsplan vanaf de dag na afloop van de beroepstermijn, onherroepelijk. Vanaf dat moment is het bestemmingsplan in

werking als toetsingskader.

- Als er wel beroep wordt ingediend, dan treedt het bestemmingsplan in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn. Het bestemmingsplan is dan pas onherroepelijk na uitspraak van de Raad van State.
- Als ook een verzoek tot voorlopige voorziening is ingediend dan treedt het bestemmingsplan nog niet in werking.
- Als de provincie een reactieve aanwijzing geeft op een onderdeel van het bestemmingsplan treedt dat deel van het bestemmingsplan niet in werking.

Planning deelplan De Vijver
1e kwartaal 2024

- Vaststellen Stedenbouwkundig Deelplan De Vijver
- Indienen bouwaanvragen Deelplan De Vijver
- Start verkoop woningen

4e kwartaal 2024

- Start bouw woningen

Duurzaamheid
Partijen spannen zich maximaal in om de over en weer uitgesproken ambities ten aanzien van de duurzaamheid van het project Nieuw Boekhorst te realiseren. Hiervoor wordt verwezen naar het DGO+ dat als bijlage bij de gesloten overeenkomst is opgenomen. Met de inspanningen voor het realiseren van de ambities zoals opgenomen in dit document streven partijen na om voor het project Nieuw Boekhorst het "NL Gebiedslabel" op niveau A ("uitstekend") te behalen.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)
Het gaat om een voorstel voor alleen de gemeente Teylingen

Urgentie
Omdat het gevestigde voorkeursrecht (Wet voorkeursrecht gemeenten) op gronden in Nieuw Boekhorst op 9 februari 2024 vervalt, is het van belang dat het bestemmingsplan voor die tijd wordt vastgesteld.

Evaluatie
Niet van toepassing

Bijlagen en achtergrondinformatie

1. Addendum Gebieds- en beeldkwaliteitsvisie Nieuw Boekhorst, d.d. 24 augustus 2023.
2. Toelichting inhoud bestemmingsplan.
3. De 'Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen. ontwerpbestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Nieuw Boekhorst, Voorhout' (zie ook bijlage 40 van de bijlagen toelichting bestemmingsplan).
4. Chw bestemmingsplan Nieuw Boekhorst, Voorhout- regels
5. Chw bestemmingsplan Nieuw Boekhorst, Voorhout- bijlagen bij regels
6. Chw bestemmingsplan Nieuw Boekhorst, Voorhout- toelichting
7. Chw bestemmingsplan Nieuw Boekhorst, Voorhout- bijlagen bij toelichting
8. Chw bestemmingsplan Nieuw Boekhorst, Voorhout- verbeelding (plankaart)
9. Beschikking Wet natuurbescherming - soortenbescherming, zaaknr. 01047917/Kenmerk ODH678141/d.d. 6 december 2023
10. Aanbiedingsbrief Beschikking Wet natuurbescherming, 6 december 2023
11. Bijlage bij beschikking Wnb, Ontwerpbesluit ontheffing Wet natuurbescherming
12. Bijlage bij beschikking Wnb, Bijlage bij ontwerpbesluit ontheffing Wet natuurbescherming, Aanbiedingsdocument (ontwerp) 01047917-ODH678154
13. Bijlage bij beschikking Wnb, aanvraag ontheffing Wet natuurbescherming
14. Bijlage bij beschikking Wnb, Bijlage bij ontwerpbesluit ontheffing Wet natuurbescherming, Nieuw

Boekhorst Activiteitenplan referentie 12184022-014.300 7oktober2022

15. Bijlage bij beschikking Wnb, Bijlage bij ontwerpbesluit ontheffing Wet natuurbescherming, Notitie beantwoording vragen referentie 12184022-018.841 22december2022
16. Bijlage bij beschikking Wnb, Bijlage bij ontwerpbesluit ontheffing Wet natuurbescherming Bijlage I Gebiedsverkenning Nieuw Boekhorst Quickscan natuur referentie 12184022-014.291 7 oktober 2022
17. Bijlage bij beschikking Wnb, Bijlage bij ontwerpbesluit ontheffing Wet natuurbescherming, collegebesluit raadsvoorstel toepassing coördinatieregeling Nieuw Boekhorst, Voorhout, 4 oktober 2022
18. Bijlage bij beschikking. Bijlage bij ontwerpbesluit ontheffing Wet natuurbescherming, brief raadsvoorstel besluitvormend zaaknummer Z-22-274510 32 november 2022
19. Bijlage bij beschikking Wnb, Bijlage bij ontwerpbesluit ontheffing Wet natuurbescherming, Bijlage II Woningbouw ontwikkeling Nieuw Boekhorst referentie 12184021-016.514 4 november 2021
20. Bijlage bij beschikking Wnb, Bijlage bij ontwerpbesluit ontheffing Wet natuurbescherming, Notitie Toekomstig leefgebied rugstreeppad binnen Nieuw Boekhorst, ref 121840/23-004.670, 16 maart 2023
21. Brief Toezicht Wet natuurbescherming Ontwikkelproject Nieuw Boekhorst in Voorhout, Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, kenmerk: D-23-2350818, 26 september 2023 (ODH897320)
22. Ecologisch werkprotocol Rugstreeppad en algemene soorten irt het plaatsen van paddenschermen, Voorhout, VanderHelm Milieubeheer B.V., kenmerk TONB20230559, 22 september 2023 (ODH 897328)
23. Tekening schermen De Driehoek (ODH897322)
24. Tekening schermen De Vijver (ODH897325)
25. Oplegnotitie aanpassen rapporten geluidsonderzoeken Witteveen& Bos, 7 december 2023 *)

*) Bijlage 25, oplegnotitie maakt tijdelijk deel uit van de bijlagen bij het raadsvoorstel, tot het moment dat deze notitie in bijlage 7 van het raadsvoorstel: 'Chw bestemmingsplan Nieuw Boekhorst, Voorhout – bijlagen bij toelichting' is verwerkt. Deze oplegnotitie en de aanpassingen zijn nodig naar aanleiding van recent gewijzigd standpunt provincie over geluidscherm N444 tot stand gekomen.

Toelichting:
In het bestemmingsplan is uitgegaan van de aanleg van een geluidscherm van twee meter hoog ter plaatse van de provinciale weg N444, ter hoogte van de plangebied Nieuw Boekhorst. Dit om voor de te bouwen woningen in het plangebied een goed woon- en leefklimaat te borgen. Eerder was het aanleggen van 'stil asfalt' op de N444 besproken met de provincie, zodat volstaan kon worden met een minder hoog geluidscherm. De provincie kon zich op dat moment niet vinden in deze oplossing. Zeer recentelijk heeft de provincie te kennen gegeven dat het standpunt is gewijzigd. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt vindt de provincie het belangrijk dat vanaf de N444, de historische watergang De Leidsevaart (de Haarlemmer Trekvaart) beleefd kan worden en wil de provincie om die reden geen hoog geluidscherm. De provincie is nu akkoord met de aanleg van 'stil asfalt' op dit deel van de N444. Een hoog geluidscherm is in dat geval niet meer nodig, volstaan kan worden met een lager geluidscherm in combinatie met een zogenaamde 'geluidbarier'. Omdat eerder is uitgegaan van de realisatie van een geluidscherm, is het nodig om bijlagen 13 en 19 (onderzoeksrapporten) van de bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan, op de nieuwe situatie aan te passen.

Het document 'Chw bestemmingsplan Nieuw Boekhorst, Voorhout- bijlagen bij de toelichting' (zie bijlage 7) wordt uiterlijk 14 januari 2024 vervangen voor het aangepaste document. In bijgaande 'oplegnotitie van Witteveen & Bos, van 11 december worden de aanpassing inhoudelijk toegelicht.

Namens het college van Teylingen,

Dhr. Jeroen F.A. Tomassen	Mevr. Carla G.J. Breuer
Secretaris	Burgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Teylingen,

gelezen het voorstel van het college van 12 december 2023 met als onderwerp **Vaststellen bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Nieuw Boekhorst, Voorhout'**

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

gelet op de artikelen 108 van de Gemeentewet en 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening,

besluit:

1. Het Addendum Gebieds- en kwaliteitsvisie Nieuw Boekhorst vast te stellen.
2. De 'Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Nieuw Boekhorst, Voorhout' vast te stellen.
3. Het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Nieuw Boekhorst, Voorhout' met identificatiecode NL.IMRO.1525.BP2022TEY01074-VA01 en gebaseerd op afdeling 2 van hoofdstuk 1 Crisis – en herstelwet, gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Nieuw Boekhorst, Voorhout'.
   Het Chw bestemmingsplan Nieuw Boekhorst Voorhout wordt daarbij als volgt aangevuld:
   - Het toevoegen van artikel 6.1.h aan de bestemmingsplanregels waarin is vermeld dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'uitkijkpunt' één uitkijkpunt is toegestaan;
   - Het toevoegen van artikel 6.2.g aan de bestemmingsplanregels waarin is vermeld dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - uitkijkpunt' een uitkijkpunt van maximaal 6,5 meter (bouwhoogte) is toegestaan;
   - Het toevoegen van een specifieke aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - uitkijkpunt' op de verbeelding ter plaatse van onderstaand deel van het Boekenburgerbos.



Afbeelding locatie beoogd uitkijkpunt op de plankaart bestemmingsplan (rood omkaderd)"

4. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aldus geamendeerd besloten in de raadsvergadering van 1 februari 2024,

Digitaal ondertekend door Marjoleine van Egeraat
op 16-02-2024

Mevr. Marjoleine van Egeraat
griffier

Digitaal ondertekend door Carla G.J. Breuer
op 16-02-2024

Mevr. Carla G.J. Breuer
voorzitter