

Herstelbesluit bestemmingsplan Nieuw Boekhorst

aan: de raad van de gemeente Teylingen

zaaknummer: Z-23-345276

Datum collegevergadering: 24 september 2024

datum raadsvergadering: 14 november 2024

agendapunt:

portefeuillehouder: Mevr. M.E.I. Volten

behandelend ambtenaar: Arjan Stegeman

emailadres: A.Stegeman@HLTSamen.nl

telefoon: 14 0252

Wij stellen voor:

1. Het besluit (ex art 6:19 Awb) 'Chw bestemmingsplan Nieuw Boekhorst, Voorhout', met identificatiecode NL.IMRO.1525.BP2022TEY01074-VA02, gebaseerd op afdeling 2 van hoofdstuk 1 Crisis – en herstelwet, vast te stellen en daarin de volgende wijzigingen aan te brengen:

Beslispunt 1a Wijziging water

Regels

Aan artikel 1 wordt een begrip langzaam verkeer toegevoegd:

"1.86 langzaam verkeer

"alle vormen van niet zijnde gemotoriseerd verkeer, waaronder (brom)fietzers, voetgangers, en geleiders/berijders van een dier."

De begrippen worden na toevoeging van dit begrip in logische volgorde hernummerd.

Artikel 11.1 Bestemmingsomschrijving wordt vervangen door:

"De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeer te water;
- b. oeververbindingen, waaronder in ieder geval wordt verstaan bruggen en duikers, voor langzaam verkeer en calamiteitenroutes;
- c. water ten behoeve van de waterhuishouding en oevers;
- d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting', tevens voor bruggen voor de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer over rijwegen, trottoirs en bijbehorende voorzieningen; en
- e. duikers en steigers."

De regeling inzake voldoende waterberging komt te vervallen, dit betreft begrip 1.124 voldoende waterberging, 13.2.3 voorwaardelijke verplichting waterberging en 22.2 wetgevingzone - waterberging komt te vervallen.

Verbeelding

Op de verbeelding komt de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone – waterberging' te

vervallen.

Beslispunt 1b Wijziging Groen

Regels

De inhoudelijke bepaling van artikel 13.2.2 Voorwaardelijke verplichting groenvoorziening wordt vervangen door: "Het gebruik van gronden en bouwwerken voor wonen (zoals bedoeld in artikel 13, lid 13.1 onderdeel a) binnen de bestemming 'Woongebied' is niet toegestaan indien niet binnen twee jaar na ingebruikname van gronden en bouwwerken voor wonen gemiddeld minimaal 75 m² aan openbare groenvoorzieningen per in gebruik genomen woning binnen de bestemming 'Woongebied' of 'Groen' is aangelegd en deze openbare groenvoorzieningen vervolgens niet in stand worden gehouden.

Onder openbare groenvoorziening in de zin van dit artikel (13.2.2) wordt verstaan: openbare groenstroken, parken, plantsoenen, bermen, wadi's en speelplaatsen."

Inleiding

Op 1 februari 2024 is het 'Chw bestemmingsplan Nieuw Boekhorst, Voorhout' vastgesteld. Tegen het bestemmingsplan zijn meerdere beroepen ingesteld. De beroepsgronden geven aanleiding om enkele wijzigingen door te voeren in het bestemmingsplan. Daarmee wordt ook tegemoet gekomen aan enkele bezwaren van appellanten tegen het vastgestelde bestemmingsplan. De wijzigingen betreffen enkele verduidelijkingen van de planregels, waarmee wordt gezorgd dat het bestemmingsplan op punten duidelijker in lijn wordt gebracht met hetgeen de gemeenteraad heeft beoogd.

Bestaand kader en context

Op 1 februari 2024 is het 'Chw bestemmingsplan Nieuw Boekhorst, Voorhout' vastgesteld. Tegen het bestemmingsplan zijn meerdere beroepen ingesteld. De beroepsgronden geven aanleiding om enkele wijzigingen door te voeren in het bestemmingsplan. Daarmee wordt ook tegemoet gekomen aan enkele bezwaren van appellanten tegen het vastgestelde bestemmingsplan.

Beoogd effect

Met dit besluit worden enkele ondergeschikte wijzigingen in de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Nieuw Boekhorst, Voorhout' aangebracht om het bestemmingsplan te optimaliseren op punten die door de ingediende beroepschriften aan het licht zijn gekomen.

Doel van het voorstel is om gedurende de beroepsprocedure bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het bestemmingsplan aan te passen.

Argumenten

1.1. *Met de voorgestelde wijzigingen wordt het bestemmingsplan verduidelijkt en ook in lijn gebracht met hetgeen de gemeenteraad heeft beoogd. Daarmee wordt ook tegemoet gekomen aan enkele bezwaren van appellanten tegen het vastgestelde bestemmingsplan.*

1.1.1. Binnen de bestemming "Water" zijn de gronden onder andere bestemd voor "verkeer te water en over bruggen" en "bruggen voor de ontsluiting van langzaam verkeer en calamiteitenroutes". Hieruit zou kunnen worden opgemaakt dat ook ander verkeer dan langzaam verkeer over bruggen is toegestaan. Het is de bedoeling van de gemeenteraad geweest om over bruggen enkel langzaam verkeer toe te staan. Uitzondering daarop is de aanduiding "ontsluiting", deze is op meerdere plaatsen in het bestemmingsplan opgenomen om te zorgen dat ontsluiting via de bruggen voor gemotoriseerd verkeer wel mogelijk is. Het

bestemmingsplan is aangepast om de regels op dit onderdeel in overeenstemming te brengen met het doel van de gemeenteraad. Behoudens ter plaatse van de aanduiding "ontsluiting" zijn binnen de bestemming "Water" bruggen voor uitsluitend langzaam verkeer toegestaan. Ter verduidelijking van wat onder langzaam verkeer moet worden verstaan, is in artikel 1 een begrip langzaam verkeer opgenomen.

- 1.1.2. In het bestemmingsplan was in artikel 13.2.3 een voorwaardelijke verplichting aangaande waterberging opgenomen. De voorwaardelijke verplichting was opgenomen om te borgen dat er voldoende waterberging zou worden gerealiseerd en was gekoppeld aan de bouw van 1125 woningen. In de voorwaardelijke verplichting werd verwezen naar het beleid van het Hoogheemraadschap Rijnland, omdat op dat moment nog geen watervergunning was verleend waarin de waterberging geborgd was. De voorwaardelijke verplichting was daarmee opgenomen omdat ten tijde van de vaststelling nog niet was geborgd dat voldoende waterberging daadwerkelijk gerealiseerd zou worden. Wel was onderzocht dat de waterberging realiseerbaar was.

Na vaststelling van het bestemmingsplan is voor de ontwikkeling Nieuw Boekhorst een watervergunning verleend door het Hoogheemraadschap van Rijnland. De watervergunning is verleend voor o.a. de aanleg van waterstaatkundige werken, het dempen van water en het aanleggen van voldoende oppervlaktewater/waterberging voor het gehele plangebied. De watervergunning is dus, anders dan de voorwaardelijke verplichting, niet gekoppeld aan de bouw van 1125 woningen maar verplicht om voldoende waterberging te realiseren als gevolg van elke verharding in het plangebied. De watervergunning is dus verstrekkender dan de voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan. Daarmee is anderszins publiekrechtelijk verzekerd dat er voldoende waterberging wordt gerealiseerd en wateroverlast wordt voorkomen. De voorwaardelijke verplichting in artikel 13.2.3 is daarom niet meer noodzakelijk. De begripsbepaling in artikel 1.124 (voldoende waterberging) en artikel 22.2 (welk artikel verwijst naar artikel 13.2.2) kunnen daarmee ook komen te vervallen. De verbeelding zal vanwege het vervallen van artikel 22.2 worden aangepast door de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – waterberging' te verwijderen.

- 1.1.3. Voorwaardelijke verplichting groenvoorziening (beslispunt 1b)
Voor de gewenste stedenbouwkundige en woonkwaliteit van Nieuw Boekhorst is het noodzakelijk dat voldoende openbare groenvoorzieningen worden aangelegd binnen het woongebied en binnen de hoofdgroenstructuur. De aanleg van voldoende openbare groenvoorzieningen wordt daarmee gezien als noodzakelijk voor het bereiken een goede ruimtelijke ordening.
Openbare groenvoorzieningen zijn openbare groenstroken, parken, plantsoenen, bermen, wadi's en speelplaatsen. Onder voldoende wordt specifiek voor dit plan verstaan dat per nieuwe woning 75 m² oppervlakte aan openbare groenvoorziening wordt aangelegd. De norm van 75 m² is bepaald op grond van een proefverkaveling. Deze proefverkaveling is gebaseerd op de vastgestelde Gebieds- en beeldkwaliteitsvisie en is bedoeld om inzichtelijk te maken dat het plan gelet op verschillende aspecten uitvoerbaar en realiseerbaar is.
Aan de hand van deze proefverkaveling is de hoeveelheid beschikbaar uitgeefbaar gebied afgezet tegen de oppervlakte van het openbaar gebied. Daarbij is berekend hoeveel m² oppervlak aan openbaar gebied inclusief groen beschikbaar is. Vervolgens is aan de hand van de beoogde groenstructuur en groene kwaliteit, zoals opgenomen in de Gebieds- en beeldkwaliteitsplan, bepaald hoeveel groen er minimaal gerealiseerd moet worden om de gewenste woonkwaliteit gezien vanuit

groen te bereiken. Daarbij is een norm van 75 m² bepaald. Deze norm is aan de hand van de proefverkaveling realiseerbaar geacht.

Met de realisatie van deze norm per woning wordt enerzijds gezorgd dat er voldoende openbaar groen kan worden aangelegd en anderzijds dat er voldoende uitgeefbare gronden zijn voor de realisatie van het woningbouwplan inclusief bijbehorende voorzieningen.

De norm is per woning opgelegd zodat per stedenbouwkundige uitwerking (in navolging van het bestemmingsplan), aan de hand van het totaal aantal woningen, kan worden berekend hoeveel m² groen als gevolg van dat deelplan moet worden aangelegd. Al aangelegd groen binnen de gronden met de bestemmingen Woongebied en Groen, kan worden ingezet om te voldoen aan het oppervlak aan groenvoorziening dat moet worden gerealiseerd binnen een deelplan maar enkel voor zover dat oppervlak niet al is toegerekend aan andere woningen in een ander deelplan. De gemeente monitort dit door middel van een groenbalans (aanleg hoeveelheid openbaar groen in relatie tot het aantal in gebruik genomen woningen).

De gemeenteraad heeft beoogd in het bestemmingsplan te verzekeren dat de openbare groenvoorzieningen worden aangelegd en in stand worden gehouden. Naar aanleiding van de beroepsgronden is gebleken dat het artikel anders moet worden geformuleerd om als voorwaardelijke verplichting te kunnen worden gekwalificeerd. Ook is er een instandhoudingsverplichting in de voorwaardelijke verplichting opgenomen. De verplichting heeft uitsluitend betrekking op de realisatie van openbare groenvoorzieningen binnen de gronden met de bestemmingen Woongebied en Groen omdat binnen deze bestemmingen de aanleg van openbare groenvoorzieningen zal plaatsvinden. Vanwege de benodigde tijd voor de aanleg van de openbare groenvoorzieningen is een periode aangehouden van 24 maanden waarbinnen de voorzieningen moeten zijn aangelegd. Binnen 24 maanden moet voorzien zijn in de aanleg van openbaar groen conform de bepalingen van de voorwaardelijke verplichting.

De voorwaardelijke verplichting maakt het mogelijk dat de woningen kunnen worden opgeleverd en in gebruik worden genomen voorafgaand aan de aanleg van de openbare groenvoorzieningen. Het gebruik van de woningen is echter niet langer toegestaan als binnen 24 maanden onvoldoende openbaar groen is aangelegd. Onvoldoende betekent in deze dat per in gebruik genomen woning niet voldaan is aan de norm van 75 m² openbaar groen per woning. De gemeente kan handhaven op grond van de voorwaardelijke verplichting als niet is voldaan aan de regeling. Het risico op een dergelijke handhaving en daarmee het niet voldoen aan de voorwaardelijke verplichting wordt als minimaal ingeschat. De ontwikkeling van het plangebied wordt aangevangen met de aanleg van het Boekenburgbos. Met de aanleg van deze openbare groenvoorziening wordt voor een groot aantal (nog in gebruik te nemen) woningen reeds voorzien in het voldoen aan de norm van 75 m² openbaar groen per woning. Daarnaast is bij het bepalen van de norm door middel van een proefverkaveling al aangetoond dat deze hoeveelheid groen per woning gerealiseerd kan worden binnen de gronden met de bestemmingen Woongebied en Groen. Planologisch gezien is de uitvoerbaarheid van de voorwaardelijke verplichting daarmee niet in het geding. Daarnaast zijn er anderszins afspraken gemaakt tussen gemeente en marktpartijen voor de aanleg van het openbaar groen. Ook zal de gemeente eigenaar worden van het openbaar groen heeft het daarbij in haar macht om voldoende groen te realiseren.

Kanttekeningen

- 1.1. *Zonder deze aanpassing zouden de beroepsgronden gegrond kunnen worden verklaard en dit kan leiden tot vernietiging van het bestemmingsplan.*

Financiële consequenties

Aan dit voorstel zijn geen financiële consequenties verbonden.

Juridisch kader

Artikel 6:19 Awb-besluit

De wijzigingen kunnen nog worden doorgevoerd in het bestemmingsplan als de gemeenteraad hierover beslist. Dit besluit is dan een zogenoemd artikel 6:19 Awb¹-besluit. Dit betekent dat het ingestelde beroep tegen het bestemmingsplan automatisch ook betrekking heeft op het besluit tot wijziging van het bestemmingsplan. Het besluit tot wijziging van het bestemmingsplan maakt dan ook automatisch onderdeel uit van de lopende beroepsprocedures tegen het bestemmingsplan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Met het wijzigingsbesluit wordt niet beoogd om het oorspronkelijke plan integraal opnieuw vast te stellen. Het wijzigingsbesluit kwalificeert daarom niet als een primair besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zodat op grond van de jurisprudentie afdeling 3.4 van de Awb niet opnieuw hoeft te worden doorlopen.

Aanpak, uitvoering en participatie

Met het besluit (ex artikel 6:19 Awb) kan de gemeenteraad het bestemmingsplan aanpassen en maken de wijzigingen onderdeel uit van het besluit. De wijzigingen die worden doorgevoerd zijn van zodanige ondergeschikte aard en omvang dat dit niet leidt tot een wezenlijk ander plan. De gemeenteraad wordt daarom voorgesteld om het bestemmingsplan op enkele ondergeschikte onderdelen te wijzigen; de rest van het bestemmingsplan blijft ongewijzigd.

Op grond van artikel 6:19 van de Awb heeft het ingestelde beroep tegen het bestemmingsplan automatisch ook betrekking op het besluit tot wijziging van het bestemmingsplan. Het besluit tot wijziging van het bestemmingsplan maakt dan ook automatisch onderdeel uit van de lopende beroepsprocedures tegen het bestemmingsplan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Aangezien appellanten (tijdig) kennis moeten kunnen nemen van het reparatiebesluit, moet de gemeente op grond van artikel 6:19 lid 3 Awb het reparatiebesluit zo snel mogelijk doorsturen aan het orgaan waarbij het beroep aanhangig is, in dit geval de Afdeling. Het reparatiebesluit zal ook moeten worden gepubliceerd. Na ontvangst van het reparatiebesluit zal de Afdeling het reparatiebesluit aan appellanten toesturen. Appellanten kunnen vervolgens op het reparatiebesluit reageren.

Naast het nemen en publiceren van bovengenoemd besluit organiseert de gemeente een bijeenkomst voor appellanten (omwonenden), waarin het voorgaande wordt toegelicht. De betreffende appellanten hebben hiervoor inmiddels een uitnodiging ontvangen. Aangezien uit de beroepschriften blijkt dat de omwonenden ook nog vragen hebben over andere aspecten die een relatie hebben met het bestemmingsplan, zoals water en verkeer, worden in de bijeenkomst ook die aspecten nader toegelicht.

Duurzaamheid

Niet van toepassing

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)

Het gaat om een voorstel voor alleen de gemeente Teylingen.

¹ Algemene wet bestuursrecht

Urgentie

Niet van toepassing

Evaluatie

Niet van toepassing

Bijlagen en achtergrondinformatie

1. Bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Nieuw Boekhorst, Voorhout', met identificatiecode NL.IMRO.1525.BP2022TEY01074-VA02, planregels.
2. Bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Nieuw Boekhorst, Voorhout', met identificatiecode NL.IMRO.1525.BP2022TEY01074-VA02, verbeelding.

Namens het college van Teylingen,

Dhr. Jeroen F.A. Tomassen
Secretaris

Mevr. Carla G.J. Breuer
Burgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Teylingen,

gelezen het voorstel van het college van 24 september 2024 met als onderwerp
Herstelbesluit bestemmingsplan Nieuw Boekhorst

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

gelet op artikel 6:19 Algemene Wet bestuursrecht,

Besluit:

1. Het besluit (ex art 6:19 Awb) 'Chw bestemmingsplan Nieuw Boekhorst, Voorhout', met identificatiecode NL.IMRO.1525.BP2022TEY01074-VA02, gebaseerd op afdeling 2 van hoofdstuk 1 Crisis – en herstelwet, vast te stellen, en daarin de volgende wijzigingen aan te brengen:

Beslispunt 1a Wijziging water

Regels

Aan artikel 1 wordt een begrip langzaam verkeer toegevoegd:

"1.86 langzaam verkeer

"alle vormen van niet zijnde gemotoriseerd verkeer, waaronder (brom)fietsers, voetgangers, en geleiders/berijders van een dier."

De begrippen worden na toevoeging van dit begrip in logische volgorde hernummerd.

Artikel 11.1 Bestemmingsomschrijving wordt vervangen door:

"De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- f. verkeer te water;
- g. oeververbindingen, waaronder in ieder geval wordt verstaan bruggen en duikers, voor langzaam verkeer en calamiteitenroutes;
- h. water ten behoeve van de waterhuishouding en oevers;
- i. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting', tevens voor bruggen voor de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer over rijwegen, trottoirs en bijbehorende voorzieningen; en
- j. duikers en steigers."

De regeling inzake voldoende waterberging komt te vervallen, dit betreft begrip 1.124 voldoende waterberging, 13.2.3 voorwaardelijke verplichting waterberging en 22.2 wetgevingzone - waterberging komt te vervallen.

Verbeelding

Op de verbeelding komt de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone – waterberging' te vervallen.

Beslispunt 1b Wijziging Groen

Regels

De inhoudelijke bepaling van artikel 13.2.2 Voorwaardelijke verplichting groenvoorziening wordt vervangen door: "Het gebruik van gronden en bouwwerken

voor wonen (zoals bedoeld in artikel 13, lid 13.1 onderdeel a) binnen de bestemming 'Woongebied' is niet toegestaan indien niet binnen twee jaar na ingebruikname van gronden en bouwwerken voor wonen gemiddeld minimaal 75 m² aan openbare groenvoorzieningen per in gebruik genomen woning binnen de bestemming 'Woongebied' of 'Groen' is aangelegd en deze openbare groenvoorzieningen vervolgens niet in stand worden gehouden.

Onder openbare groenvoorziening in de zin van dit artikel (13.2.2) wordt verstaan: openbare groenstroken, parken, plantsoenen, bermen, wadi's en speelplaatsen."

Aldus besloten in de raadsvergadering van 14 november 2024,

Mevr. Marjoleine van Egeraat
Griffier

Mevr. Carla G.J. Breuer
Voorzitter