

RAADSBSLUIT

Voorstelnummer _____, registratienummer 178991

De raad der gemeente Teylingen;

overwegende, dat de gemeente het kader van de VINEX-afspraken een taakstelling heeft voor circa 800 woningen in Hooghkamer in Voorhout en dat voor dit gebied een bestemmingsplan met bijbehorend exploitatieplan zijn voorbereid;

dat het ontwerp-bestemmingsplan *Hooghkamer 2011* en het bijbehorende ontwerp-exploitatieplan *Hooghkamer 2011* op de wettelijk voorgeschreven wijze tot stand zijn gekomen;

dat een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitplan zijn opgesteld;

dat het ontwerp-bestemmingsplan *Hooghkamer 2011* en het bijbehorende ontwerp-exploitatieplan *Hooghkamer 2011* - samen met het stedenbouwkundige plan en het beeldkwaliteitplan - van 5 november tot en met 16 december 2010 ter visie hebben gelegen, waarbij op 10 november 2010 over de ontwerp-plannen een inloopavond is gehouden;

dat in de periode van tervisielegging 32 indieners zienswijzen over het ontwerp-bestemmingsplan en 9 indieners zienswijzen over het ontwerp-exploitatieplan hebben gegeven;

dat op 2 mei 2011 een besluit hogere grenswaarden geluid is genomen voor 190 te bouwen woningen in het plangebied (60 railverkeer, 128 wegverkeer en 2 reconstructie);

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 10 mei 2011;

gelet op de artikelen 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;

BESLUIT:

1. in te stemmen met:

- a. de ontwerp-nota's beantwoording zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan *Hooghkamer 2011*;
- b. de ontwerp-nota's beantwoording zienswijzen ontwerp-exploitatieplan *Hooghkamer 2011*;
- c. de ontwerp-nota aanpassingen ontwerp-bestemmingsplan *Hooghkamer 2011*;
- d. de ontwerp-nota aanpassingen exploitatieplan *Hooghkamer 2011*.

2. gewijzigd vast te stellen:

- a. het bestemmingsplan *Hooghkamer 2011* met identificatienummer NL.IMRO.1525.BP2010VHT07001-0401;
- b. het bijbehorende exploitatieplan *Hooghkamer 2011*.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 23 juni 2011.

De raad voornoemd,
De griffier,

R. van Dijk

de voorzitter,

drs. S.W.J.G. Schelberg

Afschriften van dit besluit aan:

- de indieners van de zienswijzen over het ontwerp-bestemmingsplan Hooghkamer 2011;
- de indieners van zienswijzen over het ontwerp-exploitatieplan Hooghkamer 2011.
- VROM-inspectie, Postbus 16191, 2500 BD Den Haag, e-mail: Postbus.viruimtelijkeplannen@minvrom.nl (artikel 3.8, lid 4, Wro)
- Gedeputeerde Staten, Postbus 90602, 2509 LP Den Haag, e-mail: kennisgevingroplan@pzh.nl (artikel 3.8, lid 4, Wro)

Behoort bij besluit van de
Raad der gemeente Teylingen,
dd. 23-6-2011 nr. 30

Mij Bekend,
De Griffier van Teylingen



gemeente
TEYLINGEN

Responsnota zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan Hooghkamer 2011

4 mei / 15 juni 2011 (zie verslagen commissie Ruimte 7 en 14 juni en raad 23 juni 2011)

Inleiding

De gemeente heeft een ontwerp-bestemmingsplan voor het gebied Hooghkamer opgesteld. Dit *ontwerp-bestemmingsplan Hooghkamer 2011* heeft van vrijdag 5 november tot en met donderdag 16 december 2010 voor een ieder ter inzage gelegen. Een ieder heeft in die periode zienswijzen kunnen inbrengen. Op woensdag 10 november is een inloopavond gehouden. Binnen deze periode zijn 31 zienswijzen ingediend, die alle ontvankelijk kunnen worden verklaard.

In diezelfde periode zijn het *ontwerp-exploitatieplan Hooghkamer 2011* en het *ontwerp-besluit hogere grenswaarden geluid* ter inzage gelegd. Hierover konden belanghebbenden zienswijzen inbrengen. De zienswijzen over het ontwerp-exploitatieplan en het ontwerp-besluit hogere grenswaarden geluid worden afzonderlijk behandeld.

De responsnota in het kort

In deze responsnota heeft de gemeente een antwoord geformuleerd op de ingediende zienswijzen over het ontwerp-bestemmingsplan Hooghkamer 2011. De responsnota vormt feitelijk de basis voor de wijzigingen in het bestemmingsplan. Enkele terugkerende thema's in de zienswijzen zijn: tekort aan parkeerplaatsen in de omgeving van de Mozartlaan; groen in de buurt; bezorgdheid over het bouwverkeer in bouwfase 1a; de (indicatieve) verkaveling bij bestaande woningen in verband met uitzicht; flora en fauna en de compensatie van aanwezige natuurwaarden; geluidhinder vanwege spoorweg of wegverkeer; advies-afstanden bedrijven tot nieuwbouw en het bouwprogramma op eigen grond.

Dit zijn slechts een aantal onderwerpen die aan de orde komen. Leest u daarom ook de individuele zienswijzen. De originele zienswijzen zijn in te zien bij de gemeente, samenvattingen ervan zijn in dit document opgenomen.

Hoe verder

Het ontwerp-bestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen gaat de volgende fase in. De wijzigingen die uit deze responsnota zijn voortgekomen zijn verwerkt in het bestemmingsplan. Ook heeft de raadscommissie kennis kunnen nemen van het bestemmingsplan, de zienswijzen en de responsnota. De vaststelling van het (gewijzigde) bestemmingsplan Hooghkamer is gepland op 26 mei 2011.

Leeswijzer

De feitelijke responsnota bestaat uit een opsomming van de binnengekomen zienswijzen, gevolgd door een schema, waarin de reactie van de gemeente per zienswijze is weergegeven. Ook is aangegeven welke feitelijke veranderingen zijn doorgevoerd op de verbeelding, in de regels en in de toelichting van het bestemmingsplan. De zienswijzen zijn (zoveel mogelijk) genummerd naar datum van binnenkomst.

Zienswijzen over ontwerp-bestemmingsplan Hoogkamer 2011

1.

Zienswijze	Reactie	Aanpassen bestemmingsplan
1. Gevraagd wordt het (niet bestrate) pad naar de poort van de achtertuin bij de tuin (perceel A 5086) te voegen.	1. Uit de kadastrale gegevens blijkt dat het 'achterpad' langs de zijkant van de percelen Mahlerpad 1 en de hoekwoning aan het Puccinipad eigendom is van Heijmans. In eerdere plannen was dit achterpad opgenomen voor de rijwoningen. Aangezien hier nu vrijstaande woningen komen is dit pad niet meer in zijn geheel nodig. Het deel vanaf het Puccinipad tot het achterpad langs de achtertuinen blijft noodzakelijk. Het deel langs de tuin is niet in eigendom van de bewoners. Heijmans neemt hierover contact op met de eigenaren.	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
2. Gevraagd wordt het grote tekort aan parkeerplaatsen op te lossen. De oprit is te smal om de auto te parkeren (voordeur wordt onbereikbaar).	2. In de buurt Mozartlaan zijn inmiddels 37 grondgebonden woningen, 19 schoolwoningen en een aantal maatschappelijke voorzieningen gerealiseerd. Voor de grondgebonden woningen is de destijds geldende parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning toegepast. Het parkeren voor de schoolwoningen en de voorzieningen is destijds op het parkeerterrein bij sporthal De Tulp gedacht. Op basis van de norm zijn in de bestaande	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

	<p>buurt voor de grondgebonden woningen $37 \times 1,7 = 63$ parkeerplaatsen nodig. In de wijk zijn fysiek 84 parkeerplaatsen aan-gelegd, hiervan zijn 11 op eigen erf gerealiseerd en 73 in het openbare gebied. Dit betekent dat er feitelijk voor de 37 woningen een overschot van 21 parkeerplaatsen bestaat. Weliswaar verdwijnen in het nieuwe plan 4 parkeerplaatsen aan het begin van het Puccinipad, maar die worden gecompenseerd. Voor de nieuwe woningen geldt een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning, een gebruikelijke norm. Op grond hiervan is de gemeente van mening dat in de buurt Mozartlaan voldoende parkeergelegenheid bestaat.</p> <p>De oprit bij de woning heeft een breedte van 3,1 meter. Dit is een standaardbreedte voor een oprit die inderdaad niet aan de ruime kant is. Er bestaat echter geen norm voor deze breedte.</p>	
3. De hoogte van 3 m van de geplande garage belemmert het uitzicht vanuit het keukenraam van Mahlerpad 1. Woning is gekocht met uitzicht op schutting van 1,80 m hoog.	3. Bij het ontwerp van de vrijstaande woning, de positie van de garage en de hoge en lage erfscheidingen zal zoveel mogelijk rekening worden gehouden met het uitzicht uit het keukenraam.	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
4. In de toekomstige bouwfase 1a is een groot tekort aan groen.	4. Er is groen met een speelplek (deels al aangelegd) gepland aan de noordzijde van het Mahlerpad. Het overige groen is voor de totale buurt zo veel mogelijk gebundeld in het centrale park. In het Inrichtingsplan voor de openbare ruimte wordt bekeken of er nog mogelijkheden zijn voor een groene invulling van de entree van het Mahlerpad.	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
5. Geen lantaarnpaal voor woningen plaatsen	5. Bij de plaatsing van lantaarnpalen of met de verlichtingssterkte zal zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de wo-	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

	ningen.	
6. Zorg tijdens de bouw voor een toegankelijke wijk.	6. De route voor het bouwverkeer wordt momenteel onderzocht. De omwonenden worden hierover tijdig geïnformeerd.	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2.

Zienswijze	Reactie	Aanpassen bestemmingsplan
1. Gevraagd wordt het grote tekort aan parkeerplaatsen op te lossen.	1. Zie reactie bij nr. 1, zienswijze 2.	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
2. Aan het Mahlerpad staan lantaarnpalen, soms pal voor de woningen. De nieuwe palen graag meer spreiden en niet pal voor de woningen plaatsen.	2. Zie reactie bij nr. 1, zienswijze 5.	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
3. De rest van de omgeving heeft veel meer groen dan de omgeving van het Mahlerpad.	3. Zie reactie bij nr. 1, zienswijze 4.	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
4. Bezorgdheid over het toekomstige bouwverkeer in bouwfase 1a in verband met de toegankelijkheid van Mahlerpad.	4. Zie reactie bij nr. 1, zienswijze 6.	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3.

Zienswijze	Reactie	Aanpassen bestemmingsplan
1. Bezorgdheid over het grote tekort aan parkeerplaatsen aan het Mahlerpad.	1. Zie de reactie bij nr. 1, zienswijze 2.	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

4.

Zienswijze	Reactie	Aanpassen bestemmingsplan
1. Gevraagd wordt de huidige parkeerplaatsen op het Puccinipad te handhaven.	1. Zie de reactie bij nr. 1, zienswijze 2.	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Geen knip in de Componistenlaan maken i.v.m. de toegankelijkheid van de wijk.	2. Doel van de bussluis is het beperken van de verkeersintensiteiten in het centrum van Voorhout (Herenstraat en omgeving). Door aanleg van de bussluis kiezen de automobilisten uit Hooghkamer eerder voor een andere route richting A44 en N206, dan door het centrum. De bussluis in de Componistenlaan wordt aangelegd totdat er een afdoende oplossing is voor de verkeersontsluiting (bijv. randweg).	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
3. Graag meer groen in de bestaande en nieuwe wijk.	3. Zie reactie bij nr. 1, zienswijze 4.	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

5.

Zienswijze	Reactie	Aanpassen bestemmingsplan
1. Bezorgdheid over het toekomstige bouwverkeer in bouwfase 1a in verband met de toegankelijkheid van Mozartlaan 1-26. Graag meer betrokkenheid bij de uitvoering.	1. Zie reactie bij nr. 1, zienswijze 6.	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

6.

Zienswijze	Reactie	Aanpassen bestemmingsplan
1. Bezorgdheid over het toekomstige bouwverkeer in bouwfase 1a in verband met de toegankelijkheid van Mozartlaan 1-26.	1. Zie reactie bij nr. 1, zienswijze 6.	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

7.

Zienswijze	Reactie	Aanpassen bestemmingsplan
1. Gevraagd wordt om een afspraak met de projectleider om een extra bouwka- vel te bespreken aan de Jacoba van Beierenweg, vóór de woning Jacoba van Beierenweg 56f.	1. Overleg met de indiener heeft plaats- gevonden. Er wordt een extra bouwka- vel opgenomen op de verbeelding. In de regels van het bestemmingsplan worden hiervoor bepalingen opgenomen als voor vergelijkbare gevallen.	Verbeelding: <ul style="list-style-type: none"> - W-1, bouwen zonder bouwvlak, plus een aanduiding 'maximaal aantal woon- eenheden' (in dit geval 1 woning). - Aan de voorzijde wordt een bestemming Tuin opgenomen met een diepte van 3 meter. Regels: <ul style="list-style-type: none"> - Bebouwingsbepalingen toevoegen (af- stand achtergevel tot voorste bestem- mingsgrens maximaal 16 meter, afstand zijdellingse perceelsgrenzen minimaal 2 meter en inhoud maximaal 700 m3. - Doorwerking in aantal en percentages. - Maximaal aantal wooneenheden vastleg- gen. Toelichting: <ul style="list-style-type: none"> - Doorwerking in aantal en percentages.

8.

Zienswijze	Reactie	Aanpassen bestemmingsplan
1. In het stedenbouwkundige plan is geen rekening gehouden met het recht van overpad van perceel A 4950 (van J.G. van Schooten) over een deel van per- ceel A 3266 (van wooncorporatie STEK).	1. Bij de uitwerking van het bestemmings- plan hoort de grondeigenaar (STEK) dit recht van overpad in te passen.	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

9.

Zienswijze	Reactie	Aanpassen bestemmingsplan
1. Wil graag op de hoogte worden gehou-	1. Deze vraag is op 15 november 2010 per	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van

den door de gemeente en Heijmans.	e-mail beantwoord (verwezen naar de website gemeente en de wekelijkse Gemeenteberichten in <i>de Teylinger</i>). Reactieformulier tevens aan Heijmans gezonden.	het bestemmingsplan.
-----------------------------------	--	----------------------

10.

Zienswijze	Reactie	Aanpassen bestemmingsplan
1. Wil graag op de hoogte worden gehouden.	1. Zie reactie bij nr. 9.	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

11.

Zienswijze	Reactie	Aanpassen bestemmingsplan
1. Mooie woningen, mooi plan, afwisselend.	1. Deze zienswijze is - met dank - voor kennisgeving aangenomen.	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
2. Wil graag op de hoogte worden gehouden wat betreft de start van de verkoop van de eerste woningen.	2. Zie reactie bij nr. 9.	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

12.

Zienswijze	Reactie	Aanpassen bestemmingsplan
1. In het ontwerp-bestemmingsplan is dwingend vastgelegd dat op het gedeelte van het perceel A 5188 direct aan de Jacoba van Beierenweg twee vrijstaande en twee 2 [^] 1 kapwoningen zijn toegestaan; dit is niet in overeenstemming met het eerder door de indiener gehanteerde uitgangspunt dat er ter plaatse vijf vrijstaande woningen mogelijk zouden zijn. Dit onderwerp is in het overleg met de gemeente d.d. 22 september 2009 reeds aan de orde ge-	1. De gemeente is van mening dat een afwijkend programma mogelijk is. Na het aangehaalde overleg is echter geen nadere afspraak gemaakt over een afwijkend programma. Daarom heeft de gemeente het opgestelde stedenbouwkundige plan vertaald in het ontwerp-bestemmingsplan. Nu indiener deze zienswijze kenbaar heeft gemaakt, heeft de gemeente opnieuw naar de locatie gekeken, hetgeen heeft geresulteerd in een advies dat hieronder kort wordt	<p>Verbeelding:</p> <ul style="list-style-type: none"> - W-1, bouwen zonder bouwvlak, plus een aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' (in dit geval 4 woningen). - aan de voorzijde wordt een bestemming Tuin opgenomen met een diepte van 3 meter. <p>Regels:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bebouwingsbepalingen toevoegen (afstand achtergevel tot voorste bestem-

<p>komen. Toen is afgesproken dat er ruimte is om enigszins van de verkaveling van SVP af te wijken en op basis van een ander programma een bouwvergunning aan te vragen.</p>	<p>weergegeven.</p> <p>De Jacoba van Beierenweg wordt gekenmerkt door een landelijke sfeer met een grote diversiteit aan bebouwing (in volume, goot- en nokhoogte, gevelbreedte, oriëntatie, dakvorm, kaprichting, kleuren en materiaalgebruik) en ruimte rond de bebouwing (in diepte voortuin en breedte zijtuin). De door indiener als uitgangspunt gehanteerde vijf vrijstaande woningen op de kavel, passen niet in dit beeld omdat er in volume, gevelbreedte en ruimte tussen de woningen te weinig variatie aanwezig is. Met vijf vrijstaande woningen komen ook alle kappen noodzakelijkerwijs haaks op de straat te staan. Dit geeft een eentonig beeld. In het stedenbouwkundige plan dat aan het ontwerp-bestemmingsplan ten grondslag lag is daarom gekozen voor een variatie met tweekappers en vrijstaande woningen, waardoor er variatie in de gevelbreedte en de richting van de kap mogelijk is.</p> <p>Een stedenbouwkundig alternatief met alleen vrijstaande woningen is goed inpasbaar met maximaal vier woningen. Er is dan voldoende maat om variatie aan te brengen door bijvoorbeeld één van de woningen een kap evenwijdig aan de Jacoba van Beierenweg te geven.</p> <p>Omdat het ontwerp-bestemmingsplan uitgaat van een methodiek met directe bouwtitel is, conform het Handboek bestemmingsplannen van de gemeente, gebruik gemaakt van de bestemmingen Wonen -1 voor vrijstaande woningen en Wonen - 2 voor twee- of meer aaneenge-</p>	<p>mingsgrens maximaal 16 meter, afstand zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 2 meter en inhoud maximaal 700 m3.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Doorwerking in aantal en percentages. - Maximaal aantal wooneenheden vastleggen. <p>Toelichting:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Doorwerking in aantal en percentages.
---	---	--

	<p>bouwde woningen. Deze systematiek brengt met zich mee dat een uitwisseling tussen de categorieën vrijstaand en tweekapper niet mogelijk is.</p> <p>Rekening houdend met de wens van indiener om een flexibele aanpassing van het programma te kunnen bewerkstelligen en mede gelet op het stedenbouwkundige advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige, zal het bestemmingsplan uitgaan van een bestemming Wonen -1 waarbinnen een vrije indeling van vrijstaande woningen mogelijk is. Het maximale aantal zal echter worden bepaald op de door de gemeente gewenste maximale aantal van vier woningen.</p> <p>Hiermee wordt aan de wens van indiener tegemoet gekomen om ruimte te creëren voor het enigszins afwijken van de verkaveling van SVP op basis van een ander programma.</p>	
<p>2. In het ontwerp-bestemmingsplan zijn goot- en nokhoogtes opgenomen, die niet overeenstemmen met de woningontwerpen die met het college zijn besproken en waarmee in de praktijk moeilijk kan worden gewerkt.</p>	<p>2. De goot- en nokhoogten in het bestemmingsplan geven voldoende ruimte om een goede vrijstaande of 2¹ kapwoning te realiseren (W-1: goot 6,5 en nok 10,0 meter, W-2: goot 6,5 en nok 10,5 meter). De door indiener gewenste goothoogte van 8-9 meter voor W-2 is binnen het beeld van de Jacoba van Beierenweg veel te hoog en biedt bovendien in combinatie met de gewenste nokhoogte van 9-10 meter de mogelijkheid voor woningen zonder kap wat niet wenselijk is op deze plek.</p>	<p>De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.</p>

13.

Zienswijze	Reactie	Aanpassen bestemmingsplan
1. De HKV is ingenomen met de zorgvuldige stedenbouwkundige voorstudie van het gebied.	1. Deze zienswijze wordt -met dank- voor kennisgeving aangenomen.	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
2. Aandacht wordt gevraagd voor het rijksmonument Jacoba van Beierenweg 126, de boerderij 'Klein Bouwlust'. Deze boerderij, die vanaf de weg te zien is, maakt deel uit van een rijtje 17e-eeuwse boerderijen op een tweede strandwal, evenwijdig aan de (strandwal) Jacoba van Beierenweg. Helaas wordt deze boerderij door de toekomstige bebouwing aan het oog onttrokken (zoals ook de historische boerderij 'Noordhout', op nummer 102 aan het oog onttrokken is). De HKV vraagt om het plan aan te passen door het weiland voor de boerderij op te houden dan wel een stevige doorkijk te maken vanaf de Jacoba van Beierenweg. Gepleit wordt voor een visuele relatie tussen oud en nieuw en het handhaven van de huisnummers 102 en 126.	2. Bij een ontwerpen van een stedenbouwkundig plan spelen onder andere ruimtelijke, cultuurhistorische en financiële elementen een rol. Hierbij worden continu afwegingen gemaakt. In dit geval heeft dat geleid tot het behoud van de boerderij met een ruim stuk van het erf rondom de bebouwing en een zorgvuldige inpassing in de nieuwe woonwijk met rondom openbare ruimte waardoor de boerderij een prominente plek in de wijk inneemt. De afwegingen tussen verschillende elementen hebben daarnaast geleid tot het bebouwen van het voorliggende weiland. Om de boerderij vanaf de Jacoba van Beierenweg zichtbaar te houden is de huidige oprit zowel in breedte als in ligging in het plan opgenomen.	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

14.

Zienswijze	Reactie	Aanpassen bestemmingsplan
1. In beginsel bestaat de bereidheid tot medewerking aan maximaal 431 m2 waterberging op het perceel A. 4951.	1. De zienswijzen over waterberging is voor kennisgeving aangenomen. Het oppervlak zal bij de realisering definitief worden bepaald ,maar zal ongeveer de aangegeven oppervlakte bedragen.	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
2. Gevraagd wordt om duidelijkheid over de ontsluiting van de woning en garage Componistenlaan 240. De bestaande	2. De ontsluiting van perceel 240 op de Componistenlaan blijft gehandhaafd. De oprit wordt in verbrede vorm uitgevoerd	Regels: In de begripsbepalingen zijn de begrippen perceelontsluiting en calamiteitenpad toegevoegd. Daarnaast is in de bestemming Groen

<p>ontsluiting moet behouden blijven. Op de informatieavond van 10 november 2010 is gezegd dat daar tevens een fietspad/calamiteitenpad. Dit blijkt niet uit het kaartmateriaal. Tegen een dergelijke route is geen bezwaar, wel als daarmee ook de achterliggende wijk (25 woningen) wordt ontsloten. Waar komt dit pad precies, op of naast de bestaande ontsluiting? Op de stedenbouwkundige verkaveling wordt deze plek aangeduid als 'erf' (niet als fietspad/calamiteitenpad). Dit is niet duidelijk.</p>	<p>als fiets- en voetpad met tevens toegankelijkheid voor nood- en hulpdiensten. Het pad wordt met een paaltje afgesloten voor autoverkeer uit de aangrenzende nieuwe woonbuurt.</p> <p>Het perceel en de garage blijven bereikbaar vanaf de Componistenlaan. In het bestemmingsplan krijgt dit pad voor een deel de bestemming Groen, een bestemming waarin tevens wandel- en fietspaden mogen worden gerealiseerd. Deels hoort het bij het Uit te werken Woongebied. Het deel van het pad dat in de bestemming Groen ligt, legt de gemeente aan. Het deel naast het perceel 240 legt de ontwikkelaar van de woonbuurt aan. De precieze ligging en consequenties voor het perceel Componistenlaan 240 worden aan de hand van de komende inrichtingsplannen in detail met de indiener van de zienswijze besproken.</p>	<p>de mogelijkheid van het realiseren van beide soorten ontsluitingen toegestaan.</p>
---	--	---

15.

Zienswijze	Reactie	Aanpassen bestemmingsplan
1. Gevraagd wordt een extra bouwkavel op te nemen aan de Jacoba van Beierenweg, vóór de woning Jacoba van Beierenweg 56f met bebouwingsmogelijkheden en goot- en nokhoogte.	1. Zie ook reactie bij nr. 7.	Verbeelding: zie bij nr. 7. Regels: zie bij nr. 7. Toelichting: zie bij nr. 7.

16.

Zienswijze	Reactie	Aanpassen bestemmingsplan
1. Om zoveel mogelijk uitzicht en lichtinval te behouden wordt gevraagd de woning die direct naast Jacoba van Beierenweg 68 is geprojecteerd: a. te voorzien van max. één verdieping; b. zo ver mogelijk naar achteren te plaatsen.	1. De nieuwe woningen aan het lint mogen maximaal twee lagen met een kap krijgen. De goothoogte van vrijstaande woningen mag daarbij maximaal op 6,5 meter komen en de nok op 10,0 meter (voor tweekappers geldt een maximale nok van 10,5 meter). In het ontwerp-bestemmingsplan waren ten behoeve van de nieuw te realiseren woningen in de eerste fase geen beperkingen opgelegd aan de situering van de woningen op de kavels. Indieners merken terecht op dat dit een beperking van het uitzicht zou kunnen inhouden. Daarom zal in het bestemmingsplan een beperking aan de omvang en situering van de nieuwe woningen worden opgenomen. Daarbij zal per woningtype en de situatie in de directe omgeving de maatvoering worden bepaald. Voor de nieuwe woningen aan de Jacoba van Beierenweg (en de rest van de eerste fase) is aan de voorzijde een tuinbestemming opgenomen die een onbebouwde zone garandeert. Dit is een minimale afstandsmaat, de definitieve bebouwing mag verder naar achter worden geplaatst. Aan de	Verbeelding: - Ter plaatse wordt een bestemming Tuin opgenomen met een diepte van 7 meter. Regels: - Bebouwingsbepalingen toevoegen aan de bestemming W-1 (afstand achtergevel tot voorste bestemmingsgrens maximaal 16 meter, afstand zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 2 meter en inhoud maximaal 700 m3. - Doorwerking in aantal en percentages. - Maximaal aantal wooneenheden vastleggen. Toelichting: - Doorwerking in aantal en percentages.

	<p>zijkant van het perceel geldt een minimale maat van 2 meter. Daarnaast wordt in het Beeldkwaliteitplan extra aandacht gevraagd voor de inpassing van woningen naast bestaande woningen. Dit heeft geresulteerd in een specifieke bepaling van de diepte van de voortuin bij de nieuw te realiseren woningen. Ter plaatse is deze diepte op 7 meter vastgelegd, zodat het uitzicht vanuit het pand van indieners mogelijk blijft.</p>	
<p>2. Indien de potentiële nieuwe bewoners van de vier geplande woningen tussen Jacoba van Beierenweg 60 en 68 op de bestaande parkeergelegenheid zijn aangewezen, is deze door de week te beperkt (o.a. door de komst van de BSO, afsluiting Jacoba van Beierenweg).</p>	<p>2. De parkeerplaatsen aan de Jacoba van Beierenweg zijn openbaar en daarmee vrij te gebruiken door iedereen. Voor de nieuwe woningen worden ook nieuwe parkeerplaatsen voor bezoekers aangelegd langs de Jacoba van Beierenweg. De bewoners krijgen twee parkeerplaatsen op eigen terrein.</p>	<p>De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
<p>3. Gevraagd wordt of rekening is gehouden met de milieucirkel van het schildersbedrijf Jacoba van Beierenweg 60.</p>	<p>3. Het schildersbedrijf van Van Egmond omvat een opslag gevaarlijke stoffen van maximaal 50 l gevaarlijke stoffen (verfproducten inclusief oplosmiddelen). Op grond van de milieuregelgeving hoeft voor een opslag van maximaal 50 l gevaarlijke stoffen geen speciale voorziening aanwezig te zijn. Deze hoeveelheid levert geen extra gevaar op waartegen de omgeving moet worden beschermd. Daarom is in deze situatie geen veiligheidsafstand toegepast. Het bedrijf wordt als een aan huis gebonden bedrijf beschouwd en past als zodanig binnen het bestemmingsplan. Naar aanleiding van de reactie zijn alle beschreven bedrijven nogmaals door de milieudienst bezocht of bekeken. De uitkomsten hiervan zijn in de toelichting verwerkt.</p>	<p>Toelichting:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De tekst van paragraaf 4.8 aanpassen.

17.

Zienswijze	Reactie	Aanpassen bestemmingsplan
<p>1. Door de bouw in dit deel van de Boekhorstpolder gaat een aanzienlijk deel weidegebied verloren. Daarom moet er compensatie komen volgens de provinciale richtlijnen. Helaas wordt de compensatie volgens de plannen niet binnen de gemeente of regio gevonden. Aangedrongen wordt op overleg met het MODB voordat de compensatie definitief wordt vastgesteld.</p>	<p>1. De reactie heeft geen betrekking op het bestemmingsplan, maar op de wijze waarop gecompenseerd gaat worden. Met betrekking tot de compensatie van leefgebieden van weidevogels van de Rode lijst heeft de gemeente Teylingen de voorkeur voor de realisatie van de benodigde compensatie voor weidevogels binnen de grenzen van de gemeente Teylingen. Echter, het provinciale compensatiebeginsel van de provincie Zuid-Holland biedt in beginsel de mogelijkheid om de compensatiedoelstelling ook elders binnen de provincie in te vullen. In dit kader is ook de realisatie van de compensatiedoelstelling in de gemeente Bernisse genoemd als één van de mogelijke opties in het rapport 'Natuurcompensatie Hoogkamer' (Arcadis, 24 augustus 2010).</p> <p>Met betrekking tot leefgebieden van soorten die beschermd worden door de Flora- en faunawet worden inpassingsmaatregelen getroffen binnen de grenzen van het plan Hoogkamer.</p> <p>Wanneer er mogelijkheden zijn voor het invullen van de compensatiedoelstelling voor weidevogels in de gemeente Teylingen wordt de inbreng van lokale gebieds- en natuurkennis van belang geacht voor een succesvolle realisatie van weidevogelgebied.</p>	<p>De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.</p>

18.

Zienswijze	Reactie	Aanpassen bestemmingsplan
<p>1. Het handhaven van de bestaande overweg Herenstraat zal, in combinatie met een significante toename van het verkeersaanbod de toename van het aantal treinbewegingen, resulteren in een zekere toename van de kans op fatale aanrijdingen. Volgens de toelichting zou een ongelijkvloerse kruising mogelijk zijn. Gevraagd wordt al het redelijke te ondernemen om te komen tot ongelijkvloerse overwegen.</p>	<p>1. De te verlengen Componistenlaan en de aan te leggen wijkontsluitingsweg verbinden Hooghkamer met de overige wijken en het centrum van Voorhout. De uitgevoerde mobiliteitsscan toont aan dat Hooghkamer op die manier goed ontsloten wordt. Door aanvullende maatregelen op de interne wegenstructuur wordt voorkomen dat het centrum en de bestaande wijken worden belast met doorgaand verkeer van en naar Hooghkamer. De gekozen ontsluitingsstructuur zorgt voor slechts een beperkte verkeerstoe-namen in de Herenstraat en op de overweg. Een verdere ontlasting wordt bereikt door een selectieve afsluiting in de Componistenlaan (geen koppeling bestaande Componistenlaan met nieuwe verlengde Componistenlaan voor regulier autoverkeer). De ongelijkvloerse kruising, waarover aan het slot van paragraaf 4.4 van de toelichting gesproken wordt, is de bestaande fiets- en voetgangerstunnel bij de Componistenlaan. De mogelijkheid is onderzocht het spoor in Voorhout verdiept aan te leggen. Hier-voor heeft bureau Movares in februari 2010 een <i>Quick scan</i> opgesteld. Geconcludeerd is dat er zeker verkeerskundige, stedenbouwkundige en milieutechnische voordelen ontstaan bij de verdiepte ligging. Er ontstaan meer dwarsverbindingen en de ruimtelijke kwaliteit verbetert. Daarbij zijn er voordelen op het gebied van geluid en externe veiligheid. Nadelen zijn o.a. een aanzienlijke teruggang in de kwaliteit van het station, in beleving en sociale veiligheid. Geconcludeerd is dat</p>	<p>De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.</p>

	dit initiatief vanwege de kosten op korte en middellange termijn niet haalbaar is. De gemeenteraad heeft op 8 april 2010 besloten op dit moment geen verder onderzoek uit te voeren.	
2. Gevraagd wordt de tekst in artikel 7.3 (gebruiksregels railverkeer) te wijzigen in die zin dat waar gesproken wordt over kruisend verkeer dit wordt gewijzigd in bevoegd particulier kruisend verkeer.	2. De bepaling is opgenomen om in de toekomst de tunnel voor langzaam verkeer te kunnen maken. Er is nu geen technisch bevredigende en tevens betaalbare oplossing voor de tunnel voorhanden. De bepaling heeft geen betrekking op bestaande particuliere overwegen. De gemeente begrijpt dat de bepaling tot misverstanden aanleiding zou kunnen geven. De tekst zal daarom aangeven dat het op ongelijkvloerse kruisingen gaat.	Regels: - De tekst van artikel 7.3 wordt gewijzigd in die zin dat wordt gesproken over "ongelijkvloerse kruisend verkeer".

19.

Zienswijze	Reactie	Aanpassen bestemmingsplan
1. Het oppervlak dat in juridisch eigendom is bij Interprojecta Vastgoed Best BV (voor Terra Ontwikkeling CV) strookt niet met de weergave in afbeelding 2 van de toelichting. Verzocht wordt de gegevens in afbeelding 2 in overeenstemming te brengen met de actuele juridische eigendomsituatie.	1. De kaveloppervlakten van de eigenaren zijn in het exploitatieplan opgenomen en in het kader recente wijzigingen aangepast.	Toelichting: - De tekst in paragraaf 2.4 wordt aangepast.
2. Uit de toelichting is op te maken dat geen vigerend gemeentelijk beleid bestaat met betrekking tot het realiseren van vrije kavels voor particulier opdrachtgeverschap. In het O-BP en O-EP is daarentegen wel dwingend ruimte voor dergelijke kavels voorgeschreven. De motivering voor deze keuze ontbreekt. Verzocht wordt e.e.a. nader te motiveren.	2. Bij het ontwerpen van het stedenbouwkundige plan en het bijbehorend programma is rekening gehouden met de maatschappelijke wens om particulier opdrachtgeverschap de ruimte te geven. Dit uitgangspunt is vervolgens vertaald in het ontwerp-bestemmingsplan en het ontwerp-exploitatieplan. Overigens past dit streven, zoals is aangegeven in paragraaf 3.3.2 van de toelichting van het	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

<p>In de toelichting wordt, daar waar gesproken wordt over 'particulier opdrachtgeverschap', consequent gerefereerd aan 'vrijstaande woningen'. Opgemerkt wordt dat van de in het SBP gevisualiseerde 41 vrije kavels sprake is van 14 2¹ kapwoningen. Dat zijn geen vrijstaande woningen. De Regels bij het O-EP voor vlakken met de (eind)-bestemmingsaanduiding 'W-2' maken het zelfs onmogelijk de aldaar in het O-EP opgenomen kavels voor particulier opdrachtgeverschap als vrijstaande woningen te realiseren.</p>	<p>bestemmingsplan, in het beleid van de centrale overheid. Wellicht heeft de opmerking geen betrekking op het bestemmingsplan maar op het stedenbouwkundige plan. De gemeente is van mening dat in de toelichting van het bestemmingsplan consequent over particulier opdrachtgeverschap wordt gesproken. In paragraaf 8.2 wordt bij de beschrijving van de bestemming Wonen-1 gesproken over vrijstaande woningen ten oosten van de sporthal en bij de bestemming Wonen-2 over twee-aaneengebouwde woningen.</p>	
<p>3. Onder de kop 'Beschermd gebied' staat vermeld dat, 'aangezien het onderzochte gebied niet als kerngebied voor genoemde soorten weide- en wintervogels kan worden aangemerkt, extra compensatie dan ook niet verplicht is. Op p. 25 staat achter het derde opsommingpunt als aanbeveling dat, in geval van (rest)schade aan op grond van Flora- en Faunawet juridisch zwaarder beschermde soorten, aan compensatie kan worden gedacht. Vermeld wordt: 'In dit geval betrof het de Kleine modderkruiper.' En de zin daarna: 'In het compensatieplan wordt ingegaan op de derde aanbeveling (compensatie).' De compensatie die is uitgewerkt en opgenomen in het O-EP betreft weidevogelcompensatie, dus geen compensatie voor de Kleine modderkruiper. Verzocht wordt om een toelichting op deze schijnbare tegenstrijdigheid.</p>	<p>3. Op grond van het provinciale compensatiebeginsel geldt bij aantasting van leefgebieden van weidevogels van de Rode Lijst een compensatiedoelstelling. Deze bescherming staat los van de ligging van beschermde gebieden, en is ook van toepassing wanneer leefgebieden van weidevogels van de Rode Lijst in agrarisch gebied verloren gaan. In het rapport 'Natuurcompensatie Hooghkamer' (Arcadis, 24 augustus 2010) wordt onderscheid gemaakt tussen compensatie voor weidevogels (op grond van het provinciaal compensatiebeginsel) en voor soorten die beschermd worden door de Flora- en faunawet. Aan de compensatie voor weidevogels wordt invulling gegeven door het realiseren van een vervangend weidevogelgebied buiten het plan Hooghkamer. Met soorten die beschermd worden door de Flora- en faunawet, zoals de Kleine modderkruiper, wordt rekening gehouden door het treffen van inpassingsmaatregelen in het</p>	<p>De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.</p>

	<p>plan Hoogkamer zelf. Hierbij gaat het om de realisatie van flauwe taluds aan de Molentocht.</p>	
<p>4. In paragraaf 4.5.4 wordt ten aanzien van railverkeerslawaai geconcludeerd dat voor een vijftal in het SBP opgenomen woningen de doelstelling van de gemeente (63 dB) niet wordt gehaald. Beschreven wordt dat deze overschrijding kan worden weggenomen door het scherm plaatselijk 0,5 m¹ te verhogen, raildempers toe te passen, dan wel de bovenste laag van het appartementencomplex en de woning 'doof' uit te voeren. De overschrijding van het beleidsmatig maximum van 63 dB brengt met zich mee, dat voor de betreffende woningen geen vrijstelling voor een hogere waarde wordt verleend (p.34). In het ontwerp-besluit HGW staat hierover vermeld: 'De realisatie van deze woningen is slechts mogelijk als bij het uitwerkingsplan blijkt dat alsnog voldaan kan worden aan een waarde van maximaal 63 dB. In het kader van het uitwerkingsplan is het mogelijk opnieuw hogere waarden vast te stellen'. In de toelichting wordt de conclusie getrokken dat bouwkundige maatregelen nodig zijn in de vorm van een 'dove gevel'. Een afweging van de andere mogelijkheden (plaatselijke verhoging scherm van 0,5 m¹) ontbreekt. In algemene zin kan worden gesteld dat een 'dove gevel' voor de woonconsument onaantrekkelijk is. Een bouwkundige oplossing (aan de woning) komt geheel ten laste van de exploitatie van de betreffende woning, terwijl een maatregel als het ge-</p>	<p>4. De gemeente Teylingen hanteert beleidsmatig het maximum van 63 dB bij het aanvragen van hogere waarden. Daarom wordt voor de 5 woningen geen hogere waarde aangevraagd. Het is een feit dat een (plaatselijk) hoger scherm de geluidsbelasting van de gevels verlaagt. Daar staan echter financiële, stedenbouwkundige, landschappelijke, procedurele en veiligheidsaspecten tegenover.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ten eerste onderschrijft de gemeente de mening van de ontwikkelaar niet dat deze keuze per definitie door de woonconsument als ongewenst wordt ervaren. - Ten tweede wijst de gemeente op de mogelijkheid dat de verkaveling in de toekomst anders kan worden uitgevoerd dan op dit moment wordt voorzien. Diverse ontwikkelaars hebben in een eerder stadium van de planvorming aangegeven dat een te strakke koppeling aan het nu voorliggende stedenbouwkundige plan ongewenst is. In het ontwerpbestemmingsplan is daarom de koppeling tussen stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan minder strak geformuleerd en vastgelegd. Het realiseren van een scherm dat uitgaat van een plaatselijke verhoging past niet in deze uiting van flexibiliteit. Ook daarom zal de benodigde oplossing op Bouwplanniveau dienen te worden opgelost. - Ten derde kan daar aan worden toe- 	<p>De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.</p>

<p>luidschermbescherming via het kostenverhaal van het EP over alle woningen wordt omgeslagen. In het ontwerp-besluit HGW staat als onderdeel van aan het besluit verbonden voorwaarden expliciet vermeld: 'Dove gevels worden bij voorkeur niet toegepast.' In het O-EP wordt voor een vijftal woningen schijnbaar een andere keuze voorgestaan, door op voorhand - vooruitlopend op het uitwerkingsplan en het verkrijgen van een hogere waarde voor deze woningen - van een scherm van 2,0 m¹ hoogte uit te gaan. Verzocht wordt de afweging tussen een plaatselijke verhoging van het scherm met 0,5m¹ onderbouwd af te wegen tegen de keuze voor het van 'dove gevels'.</p>	<p>gevoegd dat in de aanvraag bij ProRail is uitgegaan van de nu voorliggende stedenbouwkundige verkaveling en na een afweging van alle van belang zijnde aspecten. Mede omdat de procedure een behoorlijke lange doorlooptijd heeft, is het ongewenst een aangepaste aanvraag in te dienen waardoor vertraging zou ontstaan.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Als vierde argument kan worden aangevoerd dat een wisselende hoogte vanuit landschappelijk en stedenbouwkundig oogpunt niet de voorkeur heeft. Zeker nu hiervan sprake is op twee verschillende punten (zie afbeelding 8 van het ontwerpbestemmingsplan). In het vooroverleg met ProRail is bovendien gebleken dat deze instantie in verband met de veiligheid een voorkeur heeft voor een lager scherm. Dit heeft te maken met de aanwezigheid van een bocht in de spoorlijn, de daarmee samenhangende zichtlijnen en een particuliere oversteekplaats ten noorden van Hooghkamer. <p>Alles overwegende heeft de gemeente daarom besloten dat, uitgaande van de - voorliggende verkaveling en het bijbehorende programma, de oplossing van het probleem van de gevelbelasting bij de 5 woningen in de vorm van een bouwkundige oplossing te prefereren valt. Hierbij kan worden gedacht aan een dichte buitengevel, maar ook aan een afgeschermd buitenruimte of galerij.</p>	
<p>5. De naamgeving van de rekenpunten wijkt overigens af van de naamgeving van rekenpunten zoals vermeld op p. 11</p>	<p>5. Dat klopt. In de aangehaalde tekst van de toelichting staat ook dat bij 'eerdere berekeningen' voor het project is uitge-</p>	<p>Toelichting:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Toelichting aanpassen overeenkomstig het definitieve akoestische rap-

<p>van het Akoestisch Onderzoek Hoogkamer (Geluidburo, 12 oktober 2010). Verzocht wordt dit punt in de toelichting in overeenstemming te brengen met het akoestisch onderzoek</p>	<p>gaan van een scherm van 2 meter. Een en ander is het gevolg van het tijdstip waarop de tekst van het ontwerpbestemmingsplan en het definitieve akoestische rapport gereed zijn gekomen.</p>	<p>port.</p>
<p>6. Voor het gedeelte van het bestemmingsplan, waaraan onder verwijzing naar het O-EP wordt gerefereerd als 'Fase 1a', is door Terra Ontwikkeling voor haar grondgebied een Voorlopig Ontwerp (VO) ter vooroverleg ingediend. Dit VO wijkt op een aantal (ondergeschikte) punten in (zeer) beperkte mate af van het O-BP en O-EP.</p>	<p>6. De gemeente zal de punten die van invloed zijn op de grens openbaar gebied en uit te geven kavels aanpassen op de verbeelding. Daarnaast zal ook het parkeren in de openbare ruimte in aantal en plek worden aangepast aan deze eerste bouwfase. Tot slot zal de bebouwing van 4 en 6 rijwoningen worden aangepast naar 2 en 8 aaneen.</p>	<p>Verbeelding: - Verbeelding: aanpassen overeenkomstig het ingediende VO van Terra Ontwikkeling. -</p>
<p>7. In de regels is voor de delen met globale eindbestemming 'W-2' is in artikel 10.2.2.a bepaald dat uitsluitend twee-aaneengebouwde en aaneengebouwde woningen gerealiseerd mogen worden. In het O-EP is aan deze delen de categorie particulier opdrachtgeverschap (vrije kavels) toegekend. Wij verwachten dat voor een dergelijke vorm van collectief particulier opdrachtgeverschap (zeer) weinig animo te verwachten is. Om die reden wordt verzocht aldaar niet op voorhand onmogelijk te maken dat vrijstaande woningen (in particulier opdrachtgeverschap) gerealiseerd kunnen worden.</p>	<p>7. In het bestemmingsplan en het exploitatieplan wordt particulier opdrachtgeverschap gestimuleerd. Om deze vorm van bouwen voor een breed publiek toegankelijk te maken heeft de gemeente overwogen om ook kavels voor twee-aaneengebouwde woningen beschikbaar te willen stellen. Dit fenomeen is in de omgeving niet vreemd. Een voorbeeld daarvan is onder meer te vinden in het nabij gelegen De Morsebel in de gemeente Oegstgeest.</p>	
<p>8. Bij de formulering van de in de artikelen 12.4.1 en 12.4.2 beschreven wijzigingsbevoegdheid zou de tekst aan helderheid winnen wanneer, evenals in de kopteksten van die paragrafen, wordt vermeld dat het om 'clusters van deelgebieden' gaat. Tevens verbetert de leesbaarheid, wanneer 'uitwisseling van</p>	<p>8. Het voorstel om te spreken van 'clusters van deelgebieden' lijkt de leesbaarheid te bevorderen en zal worden overgenomen. Dat geldt niet voor het voorstel om de uitwisselbaarheid van 'aantallen' te benoemen. De uitwisselbaarheid heeft namelijk niet alleen betrekking op aantallen, maar uitdrukkelijk ook op woningty-</p>	<p>Regels: - De teksten van de artikelen 12.4.1 en 12.4.2 aanpassen in overeenstemming met de zienswijze. Toelichting: - Aanpassen in overeenstemming met de zienswijze.</p>

<p>de te projecteren woningen per deelgebied' wordt verhelderd met de toevoeging, dat het om uitwisselbaarheid van aantallen gaat, zoals in de artikelliden waarnaar wordt verwezen. In 12.4.3 wordt al wel helder van 'clusters van deelgebieden' gesproken.</p>	<p>pen. Het is immers onmogelijk om het aantal woningen per deelgebied te veranderen zonder dat de typologie verandert.</p>	
<p>9. De algemene wijzigingsregels (art. 16) voorzien niet in de mogelijkheid tot het in beperkte mate verruimen van het maximale woningaantal dat in art. 12.2.1.a op 850 is gesteld en dat in de wijzigingsbevoegdheid 12.4.3.a eveneens per cluster van deelgebieden wordt gemaximeerd. Het gehanteerde SBP bevat 843 woningen en ook in eerdere versies van het SBP ging het om circa 850 woningen. Omdat nooit is uit te sluiten, dat gedurende de ontwikkelingstermijn van Hoogkamer een iets hogere dan de verwachte vraag naar woningtypen met een gemiddeld lager grondgebruik zal kunnen ontstaan, is een wijzigingsbevoegdheid op het maximumaantal woningen in Hoogkamer verstandig.</p>	<p>9. In het najaar van 2008 is door de gemeenteraad het maximum aantal (toen 848 woningen) bepaald. In een eerder planstadium heeft de gemeente aangegeven dit maximum niet te willen wijzigen. Gelet op recente prognoses over de toekomstige ontwikkeling van de woningmarkt met betrekking tot de individualisering van de huisvesting (toenemende vraag naar eenpersoonswoningen) is overwogen een uitbreiding van het aantal woningen tot 900 in het bestemmingsplan mogelijk te maken. Daarbij zal door het college gebruik dienen te worden gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid. Uitgangspunt hierbij is dat de toepassing slechts plaatsvindt nadat de gemeenteraad zich heeft kunnen uitspreken over de door het college gehanteerde argumenten. Deze wijzigingsbevoegdheid heeft uitsluitend betrekking op de bestemming Woongebied - Uit te werken en heeft dan ook geen betrekking op de omvang van het voor woningbouw bestemde gebied. Er zijn daarom geen consequenties voor de omvang van de openbare ruimte, waaronder het park.</p>	<p>Regels:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Opnemen van een wijzigingsbevoegdheid die een aanpassing van het maximale aantal woningen (900 stuks) mogelijk maakt. <p>Toelichting:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aanpassen in overeenstemming met de zienswijze.
<p>10. De begrenzing van de bestemmingsvlakken 'WG-U' In 'Fase 3' zijn aan de waterzijde stringent getrokken rondom de contouren van de in het SBP opgenomen woningen met een vlonderterras</p>	<p>10. Naar aanleiding van de opmerkingen in de fase van het voorontwerpbestemmingsplan is in het ontwerpbestemmingsplan meer afstand genomen van het voorliggende stedenbouwkundi-</p>	<p>De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.</p>

<p>aan het water. In de eerste plaats wordt opgemerkt dat het stringent baseren van bestemmingsvlakken op het SBP, een status aan het SBP geeft, die het niet behoort toe te komen. Het karakter van het onderhavige BP is grotendeels flexibel ontwikkelingsgericht, o.a. doordat wordt uitgegaan van uitwerkingsbestemmingen. Die aanpak strookt niet goed met het rechtstreeks volgen van één unieke stedenbouwkundige uitwerking. Juist omdat flexibiliteit in uitwerking wenselijk is. In de tweede plaats wordt opgemerkt dat de aan 'WG-U' grenzende bestemming 'WA' het realiseren van particuliere vlonders expliciet uitsluit. Verzocht wordt om een verruiming van het bestemmingsvlak 'WG-U' (waterwaarts), dan wel het ter plaatse verruimen van de bestemming 'WA' met een (beperkte) mogelijkheid tot het maken van particuliere vlonderterrassen</p>	<p>ge plan. Iedere begrenzing tussen de bestemmingen is echter arbitrair en zal altijd beperkingen opleggen aan de te realiseren woningen. De begrenzing van de bestemming Water is in dit geval van belang omdat het de oppervlakte van het te compenseren water in grote mate vastgelegd. De gemeente is daarom van mening dat de toekomstige verkaveling binnen de begrenzing van de uit te werken bestemming dient plaats te vinden. Boven het water zijn geen particulier vlonders toegestaan. Dergelijke bouwwerken bemoeilijken het onderhoud door de waterbeheerder.</p>	
--	--	--

20.

Zienswijze	Reactie	Aanpassen bestemmingsplan
<p>1. De indieners zijn van mening dat de regeling van de bezonningssituatie (figuur 3 bij art. 1.26 van de regels) onduidelijk is en vragen een uitleg.</p>	<p>1. De getoonde figuur was niet geheel juist en is aangepast.</p>	<p>Regels: - In de regels wordt een nieuwe figuur 3 opgenomen.</p>
<p>2. Indieners constateren dat de bebouwingsregeling voor het achtererf en zijerf niet logisch is. Zo nodig kunnen de artikelen 9.2.4, 10.2.4 en 11.2.4 herschreven worden.</p>	<p>2. De bebouwingsregeling voor het erf in de planregels voor Wonen-1, Wonen-2 en Wonen-3 waren niet geheel juist. Mede in relatie tot de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de aanpassing van het Handboek bestemmingsplannen van de gemeente worden de betreffende regels</p>	<p>Regels: - Aanpassen aan het aangepaste Handboek bestemmingsplannen.</p>

<p>3. Onder verwijzing naar de artikelen 9.2.3, 10.2.3 en 12.2.2 komen de indieners van de zienswijze tot de conclusie dat het maximale aantal in deelgebied 1 te bouwen particuliere woningen niet overeenkomt met de aantallen genoemd in de bestemmingen Wonen 1 en Wonen 2.</p>	<p>aangepast.</p> <p>3. Er is sprake van een misverstand. Kennelijk worden de termen 'deelgebied' en 'fasering' door elkaar gehaald. Deelgebied 1 van de uit te werken woonbestemming heeft betrekking op een deel van Hooghkamer dat langs de spoorlijn is gelegen. Het betreft daarom een ander gebied dan de in fase 1 te realiseren gronden langs de Jacoba van Beierenweg, waar indieners kennelijk op doelen. De genoemde percentages hebben uitsluitend betrekking op de gronden met eenzelfde bestemming (bijvoorbeeld Wonen 1) en zijn gerelateerd aan het totale aantal woningen dat in Hooghkamer kan worden gebouwd.</p>	<p>De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
<p>4. Er worden problemen voorzien wanneer Hooghkamer is gerealiseerd en er bijvoorbeeld een woning door een calamiteit wordt vernietigd. De percentages zouden geen belemmering moeten zijn voor het maximale aantal particulier gebouwde woningen.</p>	<p>4. De gemeente wil vooropstellen dat het begrip 'particulier opdrachtgeverschap' betrekking heeft op de wijze waarop de nieuwe woningen tot stand worden gebracht (door particulieren gebouwd, niet door ontwikkelaars). Het gaat dus niet om iedere woning die in particulier bezit is. Bovendien gaat het om de nog te bouwen woningen in Hooghkamer, dus woningen die nog aan de voorraad worden toegevoegd. Vanwege de spoedige realisering van de woningen in de eerste fase is, in afwijking van de rest van Hooghkamer, gekozen voor de bestemming Wonen 1 en Wonen 2. Binnen deze bestemmingen zijn de nog te bouwen woningen aangeduid met 'bouwen zonder bouwvlak'. Wellicht ten overvloede: de bestaande woningen hebben wel een bouwvlak. De percentages hebben betrekking op woningen die door particulieren worden gebouwd binnen Hooghkamer. Overigens kunnen woningen altijd her-</p>	<p>De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.</p>

	bouwd worden nadat ze door een calamiteit zijn vernietigd. De genoemde percentages zijn daarop niet van invloed.	
5. Indieners wijzen er op dat de regeling die de bebouwingsafstand tot de achterste perceelgrens regelt, niet overeenkomt met de regeling in het bestemmingsplan voor fase F van Hoogh Teijlingen. Op deze wijze wordt niet voldaan aan het Beeldkwaliteitsplan waarin wordt beschreven dat aansluiting op de bestaande woonwijk wordt nagestreefd.	5. De indieners van de zienswijzen doelen waarschijnlijk op de afstand van de in het stedenbouwkundige plan opgenomen rijenwoningen ten noorden van hun perceel. Deze woningen hebben inderdaad een relatief geringe afstand tot de achterste perceelsgrens. Het doortrekken van de Mozartlaan heeft hier voorkeur boven het strak hanteren van de bebouwingregel uit het oude bestemmingsplan voor fase F van Hoogh Teijlingen. Aangezien het perceel van de indieners een grote diepte heeft, worden zij naar de mening van de gemeente hierdoor niet onevenredig benadeeld	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
6. Gevraagd wordt of rekening is gehouden met de milieucirkel van het schildersbedrijf Jacoba van Beierenweg 60.	6. Zie reactie bij nr. 16, zienswijze 3.	Toelichting: - De toelichting wordt aangepast conform het bepaalde bij indiener nr. 16, zienswijze 3.
7. Het Handboek bestemmingsplannen van de gemeente wordt met enige regelmaat geciteerd in de toelichting, het bevindt zich niet onder de bijlagendocumenten, noch dat het te vinden is op de website van de gemeente. Een dergelijk vaak geciteerd document zou beschikbaar moeten zijn, en er dient zich de vraag op of de openbaarlegging van het bestemmingsplan wel volledig was zonder dit referentiedocument.	7. Het bedoelde Handboek geldt als uitgangspunt bij het opstellen van bestemmingsplannen voor de gemeente Teylingen. Het geeft standaardregelingen die gebaseerd zijn op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008. Dat wil overigens niet zeggen dat er in specifieke gevallen niet van kan worden afgeweken. In het bestemmingsplan Hoogkamer 2011 is bijvoorbeeld sprake van een bijzondere situatie doordat een grote uitbreiding van het bebouwd gebied mogelijk wordt gemaakt. Door het toepassen van een standaard ontstaat zo veel mogelijk rechtsgelijkheid voor de inwoners van de gemeente. Hoewel het document invloed heeft op de regels in het bestemmingsplan is het niet specifiek ten behoeve van dit bestemmingsplan opge-	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

	<p>steld. Daarom wordt het document niet toegevoegd aan de bijlagenmap van het bestemmingsplan. Geconcludeerd wordt dat het bestemmingsplan op dit punt aan alle vormvereisten voldoet.</p>	
<p>8. Bij de inventarisatie Flora en Fauna in 2002 hebben de onderzoekers vleermuizen gemist en waarschijnlijk muurhagedissen. Graag een volledige inventarisatie van flora en fauna met een gelijktijdige aanpassing van het compensatieplan.</p>	<p>8. Het plangebied Hooghkamer is integraal onderzocht op de aanwezigheid van door de Flora- en faunawet beschermde soorten.</p> <p>In de 'Inventarisatie van flora en fauna in plangebied Vinex-locatie Hooghkamer' (Bureau Natuurbalans - Limens Divergens, 2002) is geen vleermuisonderzoek uitgevoerd. In de 'Natuurtoets noordelijke randweg Voorhout' (Arcadis, 2005) is wel onderzoek uitgevoerd naar het belang van het gebied voor vleermuizen. De uitkomsten hiervan zijn betrokken in het rapport 'Natuurcompensatie Hooghkamer' (Arcadis, 2010). Door de hierin genoemde inpassingsmaatregelen wordt rekening gehouden met de aanwezigheid van deze juridisch zwaarder beschermde soort zodat het gebied haar huidige functie voor de soort kan behouden.</p> <p>Het plangebied herbergt geen geschikte habitat voor de aangehaalde muurhagedis (<i>Podarcis muralis</i>). Daarnaast komt de muurhagedis in Nederland alleen nog voor op enkele oude vestingwerken in het centrum van Maastricht. Op grond van de beschrijving van het uiterlijk van het waargenomen dier en op grond van de uitkomsten van de natuuronderzoeken gaat het hier om de kleine watersalamander (<i>Triturus vulgaris</i>) in de landhabitat van de soort. Het betreft hier in tegenstelling tot de muurhagedis een algemene diersoort.</p>	<p>De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
<p>9. Het compensatieplan betreft een deel van het plangebied. Delen waar de</p>	<p>9. Zie de reactie bij nr. 20, zienswijze 8.</p>	<p>De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.</p>

modderkruiper, muurhagedissen en vleermuizen voorkomen zijn niet onderzocht of beschreven.		
10. De geplande bouwvlakken naast Jacoba van Beierenweg 58 en 60 blokkeren de zichtlijnen op de weg vanuit de beide woonkamers. Wij stellen voor dat, indien er al bouwvlakken komen, dat die dan verder van de weg moeten komen zodat de zichtlijnen blijven bestaan.	10. Voor de nieuwe woningen aan de Jacoba van Beierenweg wordt aan de voorzijde een tuinbestemming opgenomen die een onbebouwde zone garandeert. Dit is een minimale maat, de definitieve bebouwing mag ook verder naar achter worden geplaatst. Aan de zijkant van het perceel geldt een minimale maat van 2 meter. Daarnaast zal in het Beeldkwaliteitplan extra aandacht worden gevraagd voor de inpassing van woningen naast bestaande woningen.	Verbeelding: - Ter plaatse wordt een bestemming Tuin opgenomen met een diepte van 7 meter aan de west- en oostzijde van het pand van indieners.

21.

Zienswijze	Reactie	Aanpassen bestemmingsplan
1. Het stedenbouwkundige plan zoals genoemd in paragraaf 6.3 is reeds zeer gedetailleerd inclusief programmering in typen woningen maar is niet vastgelegd in de regels of verbeelding van het bestemmingsplan. Het enige dat in de regels van het ontwerp bestemmingsplan is vastgelegd is het percentage vrije kavels/ particulier opdrachtgeverschap en het percentage sociale huur/koop woningen waarbij overigens de percentages weinig flexibiliteit uitstralen. In diezelfde paragraaf wordt aangegeven dat het stedenbouwkundige plan sinds het voorontwerp bestemmingsplan mede is aangepast naar aanleiding van overleg met marktpartijen. Dit wekt de suggestie dat marktpartijen het eens zijn met de inrichting van het stedenbouwkundige plan. Dit is echter niet op voorhand	1. Naar aanleiding van het overleg dat met meerdere ontwikkelaars heeft plaatsgevonden is het stedenbouwkundige plan aangepast. Het spreekt voor zich dat dit niet op voorhand tot instemming van deze partijen leidt. De gemeente meent echter evenwichtige keuzes te hebben gemaakt, zo veel mogelijk met in acht-neming van eenieders belangen. Het stedenbouwkundige plan is met name aangepast in de deelgebieden tussen de (verlengde) Componistenlaan en de Molentocht en ondergeschikt op meerdere plaatsen. In het geheel heeft er een herschikking van woningcategorieën plaatsgevonden. Daarnaast is het stedenbouwkundige plan minder stringent vertaald in het bestemmingsplan. De in het voorontwerp opgenomen bijlagen bij de regels (ste-	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

<p>het geval en zal te zijner tijd moeten worden besproken bij het maken van uitwerkingsplannen.</p>	<p>denbouwkundige uitgangspunten) zijn verwijderd en bepalingen over de situering van gestapelde woningen zijn eveneens verwijderd. Voorts zijn flexibiliteitsbepalingen in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen die de uitwisseling van programma binnen clusters van deelgebieden mogelijk maken. Het nu voorliggende bestemmingsplan en het exploitatieplan zijn dan ook een flexibel kader voor de op te stellen uitwerkingsplannen.</p>	
<p>2. Het recente onderzoek (12 oktober 2010) van Het GeluidBuro geeft aan dat er wat betreft railverkeerlawaai een probleem zal ontstaan bij de uitvoering van het in de plantoelichting voorgestane stedenbouwkundige plan. Uitvoering van het stedenbouwkundige plan zou leiden tot het moeten realiseren van dove gevels op woningen die zijn geprojecteerd op ons grondgebied. Dove gevels zijn ons inziens echter niet wenselijk, leiden tot een lager woongenot voor onze toekomstige klanten en zullen voor onszelf leiden tot hogere bouwkosten en lagere opbrengsten. Wij vragen de gemeente Teylingen dan ook andere maatregelen te nemen om de geluidsbelasting tot de maximale waarden van de Wet geluidhinder terug te dringen. Volgens Het GeluidBuro volstaat het om een 4 meter hoog scherm te realiseren om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen van 55 dB of een 2,5 meter hoog scherm om aan de maximale grenswaarde te voldoen.</p>	<p>2. Het is een feit dat een (plaatselijk) hoger scherm de geluidsbelasting van de gevels verlaagt. Daar staan echter financiële, stedenbouwkundige, landschappelijke, procedurele en veiligheidsaspecten tegenover.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ten eerste onderschrijft de gemeente de mening van de ontwikkelaar niet dat deze keuze per definitie door de woonconsument als ongewenst wordt ervaren. - Ten tweede wijst de gemeente op de mogelijkheid dat de verkaveling in de toekomst anders kan worden uitgevoerd dan op dit moment wordt voorzien. Diverse ontwikkelaars hebben in een eerder stadium van de planvorming aangegeven dat een te strakke koppeling aan het nu voorliggende stedenbouwkundige plan ongewenst is. In het ontwerpbestemmingsplan is daarom de koppeling tussen stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan minder strak geformuleerd en vastgelegd. Het realiseren van een scherm dat uitgaat van een plaatselijke verhoging past niet in deze uiting van flexibiliteit. Ook daarom zal de beno- 	<p>De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.</p>

	<p>digde oplossing op Bouwplanniveau dienen te worden opgelost.</p> <ul style="list-style-type: none">- Ten derde kan daar aan worden toegevoegd dat in de aanvraag bij ProRail is uitgegaan van de nu voorliggende stedenbouwkundige verkaveling en na een afweging van alle van belang zijnde aspecten. Mede omdat de procedure een behoorlijke lange doorlooptijd heeft, is het ongewenst een aangepaste aanvraag in te dienen waardoor vertraging zou ontstaan.- Als vierde argument kan worden aangevoerd dat een wisselende hoogte vanuit landschappelijk en stedenbouwkundig oogpunt niet de voorkeur heeft. Zeker nu hiervan sprake is op twee verschillende punten (zie afbeelding 8 van het ontwerpbestemmingsplan). In het vooroverleg met ProRail is bovendien gebleken dat deze instantie in verband met de veiligheid een voorkeur heeft voor een lager scherm. Dit heeft te maken met de aanwezigheid van een bocht in de spoorlijn, de daarmee samenhangende zichtlijnen en een particuliere oversteekplaats ten noorden van Hooghkamer. <p>Alles overwegende heeft de gemeente daarom besloten dat, uitgaande van de voorliggende verkaveling en het bijbehorende programma, de oplossing van het probleem van de gevelbelasting bij de 5 woningen in de vorm van een bouwkundige oplossing te prefereren valt. Hierbij kan worden gedacht aan een dichte buitengevel, maar ook aan een afgeschermd buitenruimte.</p>	
--	---	--

<p>3. Met betrekking tot hoofdstuk 9 Maatschappelijke uitvoerbaarheid deelt indiener de zorgen van de VROM-inspectie over het bedrijf Van Gent & Van der Meer & Nuyens die momenteel een risicocontour die ruimschoots over de te projecteren woningen valt. Door de gemeente wordt aangegeven dat een revisievergunning in procedure is die in oktober zal worden verleend. Het ontwerp bestemmingsplan is echter per 5 november ter visie gelegd, waardoor het mogelijk was geweest hier meer zekerheid over te bieden. Door bezwaar en beroepsprocedures kan het mogelijk zijn dat het bestemmingsplan nu eerder in werking treedt dan de nieuwe vergunning.</p>	<p>3. De documenten die op 5 november ter inzage zijn gelegd hebben een ambtelijk en bestuurlijk traject doorlopen. Ten tijde van het voorontwerpbestemmingsplan, waarop de VROM-inspectie reageert, was de revisievergunning nog niet verleend, inmiddels is de vergunning onherroepelijk geworden. De risicocontour strekt zich niet meer uit over de woonbestemmingen</p>	<p>De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
<p>4. Indiener wil ook wijzen op de opmerking van Provincie Zuid-Holland met betrekking de Noordelijke Randweg. De provincie gaat er van uit dat deze er komt, het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan Teylingen 2010-2020 (GVVP) gaat hier ook van uit en bovendien beslaat deze de periode van de werkingsduur van het bestemmingsplan. Ons inziens is hier dus duidelijk sprake van het opknippen van de Noordelijke Randweg om deze geheel in het exploitatieplan Hoogkammer 2011 te kunnen onderbrengen. Het moge duidelijk zijn dat dit ons inziens ten onrechte het geval is!</p>	<p>4. De opmerking heeft geen betrekking op het bestemmingsplan. Het is duidelijk dat de verkeersafwikkeling van een groot deel van Hoogkammer de ontsluitingsweg noodzakelijk maakt. Er is geen zekerheid dat deze weg in de toekomst onderdeel van een regionale ontsluiting kan gaan vormen. De gemeente is daarom van mening dat het opnemen in het exploitatieplan terecht is.</p>	<p>De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
<p>5. Indiener vraagt de gemeente het aantal woningen van 850 als genoemd in artikel 12.2.1.sub a te verhogen met 14 stuks tot maximaal 864. De reden daarvan is dat de ontwikkelaar in het uitwerkingsgebied 5 het aantal woningen wil laten toenemen met 14 tot</p>	<p>5. In het najaar van 2008 is door de gemeenteraad het maximum aantal (toen 848 woningen) bepaald. In een eerder planstadium heeft de gemeente aangegeven dit maximum niet te willen wijzigen. Gelet op recente prognoses over de toe-</p>	<p>Regels: - Opnemen van een wijzigingsbevoegdheid die een aanpassing van het maximale aantal woningen (900 stuks) mogelijk maakt. Toelichting: - Aanpassen in overeenstemming met</p>

<p>maximaal 160 en de begrenzing van de bestemming WG-U [swg-5] aan wil passen.</p>	<p>komstige ontwikkeling van de woningmarkt met betrekking tot de individualisering van de huisvesting (toenemende vraag naar eenpersoonswoningen) is overwogen een uitbreiding van het aantal woningen tot 900 in het bestemmingsplan mogelijk te maken. Daarbij zal door het college gebruik dienen te worden gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid. Uitgangspunt hierbij is dat de toepassing slechts plaatsvindt nadat de gemeenteraad zich heeft kunnen uitspreken over de door het college gehanteerde argumenten. Deze wijzigingsbevoegdheid heeft uitsluitend betrekking op de bestemming Woongebied - Uit te werken en heeft dan ook geen betrekking op de omvang van het voor woningbouw bestemde gebied. Er zijn daarom geen consequenties voor de omvang van de openbare ruimte, waaronder het park.</p>	<p>de zienswijze.</p>
<p>6. In de uitwerkingsregels van artikel 12 ontbreekt consequent een bepaling over de maximale bouwhoogte van de woningen en appartementengebouwen. Het kan dus voorkomen dat op de percelen welke grenzen aan onze eigendommen hoogbouw kan verrijzen. In dit opzicht heeft het stedenbouwkundige plan geen directe werking en rechtskracht. Het is een indicatie van wat de gemeente voor ogen staat, meer is het niet. Het ontbreken van criteria kan een beperking geven aan onze mogelijkheden omdat er bij hoogbouw meer afstand tot omliggende woningen in acht moet worden genomen. Wij vragen de gemeente meer zekerheden in de uitwerkingsregels op te nemen. De Wro gaat uit van objectieve criteria en die ontbreken op dit punt.</p>	<p>6. De vormgeving van het bestemmingsplan brengt met zich mee dat een flexibele uitwerking mogelijk is. De gemeente is van mening dat de combinatie van bestemmingsplan, exploitatieplan en beeldkwaliteitsplan een goed kader vormt voor de toekomstige ontwikkeling. Aan objectieve criteria is geen gebrek. Het is een ieder duidelijk welke ontwikkeling de gemeente voorstaat en onder welke condities een uitwerkingsplan zal worden opgesteld. Niet het bestemmingsplan, maar het uitwerkingsplan vormt het definitieve toetsingskader voor de omgevingsvergunningen. In de uitwerkingsplannen worden daarom objectieve criteria (waaronder bouwhoogten) vastgelegd.</p>	<p>De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.</p>

<p>7. Indiener verzoekt in artikel 16 van de regels een wijzigingsbevoegdheid op te nemen om het maximale aantal woningen te kunnen verhogen met 5% mocht dit vanuit markttechnisch of stedenbouwkundig oogpunt wenselijk zijn. Het gaat hierbij om het totale aantal woningen van 850 zoals genoemd in artikel 12.2.1 sub a en de bijbehorende maximale woningaantallen zoals genoemd onder sub a van de artikelen 12.2.2 t/m 12.2.9. Het is mogelijk dat in de loop van het ontwikkelproces blijkt dat er een andere markt vraag ontstaat en het wenselijk kan zijn om op bepaalde plaatsen bijvoorbeeld vrijstaande woningen om te zetten in twee-onder-een-kappers of rijwoningen.</p>	<p>7. Verwezen wordt naar de reactie bij zienswijze 5.</p>	<p>De zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Verwezen wordt naar de wijzigingen die bij zienswijze 5 zijn genoemd.</p>
--	--	--

22.

Zienswijze	Reactie	Aanpassen bestemmingsplan
<p>1. Het is indiener onduidelijk welke relatie het bestemmingsplan heeft met het beeldkwaliteitplan.</p>	<p>1. Het bestemmingsplan regelt primair twee zaken. Ten eerste het mogelijke gebruik van de gronden en ten tweede de bouwingsmogelijkheden. Bij de verlening van omgevingsvergunningen (voorheen bouwvergunningen) geldt het bestemmingsplan als toetsingskader. Het beeldkwaliteitsplan zal gebruikt worden als richtinggevend kader voor de ontwikkeling van de woonwijk. Het geeft bijvoorbeeld aanwijzingen voor de inrichting van de openbare ruimte en de vormgeving van de woningen.</p>	<p>De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
<p>2. Indiener constateert een verschil in de stedenbouwkundige opzet tussen het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan. Het bestemmingsplan kent voor</p>	<p>2. Voor het perceel van indiener zijn geen bouwvlakken opgenomen. Dit is gedaan om een soepele realisering mogelijk te maken. In het ontwerp-bestemmingsplan</p>	<p>Verbeelding: - Aan de voorzijde wordt een bestemming Tuin opgenomen met een diepte van 7 meter.</p>

<p>het perceel van indiener geen bouwvlakken. In alle overige informatiedragers worden bouwvlakken ingetekend en wordt bijvoorbeeld gesproken over de plek van garages. Wordt dit in het bestemmingsplan nu vrijgelaten?</p>	<p>waren ten behoeve van de nieuw te realiseren woningen in de eerste fase geen beperkingen opgelegd aan de situering van de woningen op de kavels. Indieners merken dit terecht op. Daarom zal in het bestemmingsplan een beperking aan de omvang en situering van de nieuwe woningen worden opgenomen. Daarbij zal per woningtype en de situatie in de directe omgeving de maatvoering worden bepaald. Overigens geldt dit voor alle nog te realiseren woningen in de eerste fase. De gesuggereerde bebouwing in het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan is indicatief. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.</p>	<p>Regels: -</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bebouwingsbepalingen toevoegen voor: vrijstaande woningen (afstand achtergevel tot voorste bestemmingsgrens maximaal 16 meter, afstand zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 2 meter en inhoud maximaal 700 m³). - Bebouwingsbepalingen toevoegen voor: twee-aaneengebouwde woningen (afstand achtergevel tot voorste bestemmingsgrens maximaal 12 meter, afstand zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 3 meter (aan één zijde) en inhoud maximaal 500 m³). - Bebouwingsbepalingen toevoegen voor: aaneengebouwde woningen (afstand achtergevel tot voorste bestemmingsgrens maximaal 11 meter). - Doorwerking in aantal en percentages. - Maximaal aantal wooneenheden vastleggen.
<p>3. Wordt er geen maximale oppervlakte of inhoudsmaat gehanteerd voor gronden met bestemming wonen, zonder bouwvlak? Het artikel 'Gezamenlijke oppervlakte erfbebouwing' betreft volgens het bestemmingsplan: 'De gezamenlijke oppervlakte van aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, mag maximaal... '.</p>	<p>3. Verwezen wordt naar de beantwoording van de vorige opmerking.</p>	<p>Zie vorige zienswijze.</p>
<p>4. Het aanwijzen van de Jacoba van Beierenweg als 'langzame' maar heldere ontsluiting van het gebied, zal leiden tot toename van het verkeer op de Herenstraat en Jacoba van Beierenweg. De ontsluiting van plangebied Hooghkamer, in combinatie met de huidige verkeersafwikkeling, zal tijdens de spitsuren leiden tot verkeersinfarcten.</p>	<p>4. Tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan is een mobiliteitsscanner uitgevoerd. De daarin aangegeven conclusie luidt dat Hooghkamer (waaronder het perceel van indiener) goed bereikbaar zal zijn.</p>	<p>De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
<p>5. Voor wat betreft de Milieuzonering</p>	<p>5. Zie reactie bij nr. 16, zienswijze 3.</p>	<p>Toelichting:</p>

<p>vraagt Van der Hulst zich af of P.W. van Egmond (schilder), Jacoba van Beierenweg 60, geen effect heeft op het plangebied. De genoemde milieufstand bedraagt 30 meter. Binnen deze straal binnen worden woningen gebouwd. Heeft dit gevolgen voor het exploitatieplan?</p>		<ul style="list-style-type: none"> - De tekst van paragraaf 4.8 aanpassen.
<p>6. Indiener wil de mogelijkheid hebben om zijn perceel te splitsen in 4 percelen en deze individueel als kavels te verkopen, zoals ook met de gemeente in het verleden is besproken. Het is indiener niet duidelijk of het huidige plan (zowel bestemming als exploitatie) in deze mogelijkheid voorziet.</p>	<p>6. De Jacoba van Beierenweg wordt gekenmerkt door een landelijke sfeer met een grote diversiteit aan bebouwing (in volume, goot- en nokhoogte, gevelbreedte, oriëntatie, dakvorm, kaprichting, kleuren en materiaalgebruik) en ruimte rond de bebouwing (in diepte voortuin en breedte zijtuin). De vier gevraagde vrijstaande woningen op de kavel passen niet in dit beeld omdat er in volume, gevelbreedte en ruimte tussen de woningen te weinig variatie aanwezig is. Met vier vrijstaande woningen komen ook alle kappen haaks op de straat wat een te eentonig beeld geeft. In het stedenbouwkundige plan dat aan het ontwerp-bestemmingsplan ten grondslag ligt is daarom gekozen voor een variatie met tweekappers en vrijstaande woningen, waardoor er variatie in de gevelbreedte en de richting van de kap zit.</p> <p>Een stedenbouwkundig alternatief met alleen vrijstaande woningen is goed inpasbaar met drie woningen. Er is dan voldoende maat om variatie aan te brengen door bijvoorbeeld één van de woningen een kap evenwijdig aan de Jacoba van Beierenweg te geven. Hiermee wordt aan de wens van indiener (gedeeltelijk) tegemoet gekomen.</p>	<p>Verbeelding:</p> <ul style="list-style-type: none"> - W-1, bouwen zonder bouwvlak, plus een aanduiding "maximaal aantal wooneenheden" (in dit geval 3 woningen). - - aan de voorzijde wordt een bestemming Tuin opgenomen met een diepte van 7 meter. <p>Regels:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bebouwingsbepalingen toevoegen (afstand achtergevel tot voorste bestemmingsgrens maximaal 16 meter, afstand zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 2 meter en inhoud maximaal 700 m3). - Doorwerking in aantal en percentages. - Maximaal aantal wooneenheden vastleggen. <p>Toelichting:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Doorwerking in aantal en percentages.
<p>7. In het bestemmingsplan zijn gebieden</p>	<p>7. Het stedenbouwkundige plan heeft als</p>	<p>Verbeelding:</p>

<p>aangewezen met bestemming woningen, zonder bouwvlak. Wel is de bepaling opgenomen dat in dit gebied maximaal 81 woningen mogen worden gebouwd. Wie bepaalt de verdeling tussen de verschillende eigenaren en hoe verhoudt zich dit ten opzichte van het ontwerp exploitatieplan?</p>	<p>onderlegger voor het bestemmingsplan en het exploitatieplan gegolden. In beginsel zal een afwijking slechts marginaal (kunnen) zijn. Alle grondeigenaren kunnen er van uitgaan dat het aangegeven programma voor hun percelen tijdens het ontwikkelproces gehandhaafd blijft. Bovendien wordt in de regels en op de verbeelding het aantal woningen vastgelegd, dat mag worden gebouwd.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - W-1, bouwen zonder bouwvlak, plus een aanduiding "maximaal aantal wooneenheden" (in dit geval 3 woningen). <p>Regels:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maximaal aantal wooneenheden vastleggen.
<p>8. Het exploitatieplan gaat uit van grondopbrengsten op basis van een aangenomen woningbouwprogramma. Dit programma is niet voor één uitleg herkenbaar in het bestemmingsplan, daarin worden immers geen bouwvlakken aangegeven, maar wel een maximaal aantal woningen (81). Het is Van der Hulst niet duidelijk of hij op enige wijze het beoogde woningbouwprogramma niet zou kunnen uitvoeren.</p>	<p>8. Verwezen wordt naar de beantwoording van de vorige opmerking.</p>	<p>Zie vorige zienswijze.</p>

23.

Zienswijze	Reactie	Aanpassen bestemmingsplan
<p>1. De stichting wil een beroep op de overgangsbepalingen voorkomen en acht het daarom van belang zeker te stellen dat het huidige gebruik van het perceel in overeenstemming is met het Ontwerpbestemmingsplan. Uit de beknopte omschrijving van de gebruiksregels is dat niet geheel duidelijk. Rivierduinen gaat ervan uit dat het gebruik voor het bieden van geestelijke gezondheidszorg in de breedste zin van het woord met de daarbij behorende faciliteiten zoals horeca, huisvesting in het kader van ondermeer crisisopvang en het bieden van een ontmoetings- en informatie-</p>	<p>1. De gemeente meent dat de genoemde functies passen binnen het begrip Maatschappelijke activiteiten zoals beschreven in artikel 1 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan.</p>	<p>De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.</p>

<p>punt voor dagbesteding ingevolge de bestemming 'Maatschappelijk' is toegestaan. Indien dat niet het geval is, dan verzoekt Rivierduinen de gebruiksbepalingen in het Ontwerpbestemmingsplan zodanig aan te passen dat het huidige gebruik op grond van het Ontwerpbestemmingsplan zal zijn toegestaan.</p>		
<p>2. In de huidige bedrijfsvoering wordt de zuidwestzijde van het perceel gebruikt door de ambulance voor het brengen van crisisgevallen uit de Duin en Bollenstreek. Op deze plek is een ingang naar de ruimte naar de separeervoorzieningen. Het is ter voorkoming van gevaar en incidenten niet wenselijk dat aan deze zijde van het perceel achtertuinen van omwonenden grenzen. Omdat dat in de huidige planopzet mogelijk wordt gemaakt, verzoekt Rivierduinen de gebruiksbepalingen in het Ontwerpbestemmingsplan zodanig aan te passen dat minimaal een zone van 10 meter rondom het perceel wordt aangehouden vrij van bebouwing of achtertuinen.</p>	<p>2. Het perceel van de stichting is bestemd volgens de huidige situatie. De entree van het perceel sluit in de toekomstige situatie op dezelfde wijze aan op de Componistenlaan als momenteel reeds het geval is. Naar de mening van de gemeente is er dus geen belemmering voor de bereikbaarheid van ambulances.</p> <p>Volgens de VNG-brochure 'bedrijven en milieuzonering' geldt in deze situatie een adviesafstand van 10 m voor bebouwing, niet voor tuinen (vanwege geluid). Aan deze afstandsmaat wordt voldaan. Het nu voorliggende stedenbouwkundige plan, dat als onderlegger dient voor het bestemmingsplan, maakt aan de noord-oostzijde van het gebouw (waar de handel- en kantoorruimten zijn) wel mogelijk daar een openbare zone met groen en straat aan te leggen. Het stedenbouwkundige plan voorziet aan de noordzijde van het terrein van de stichting in een ontsluitingsweg. Ook het bestemmingsplan maakt deze ontsluiting mogelijk binnen de bestemming 'Woongebied- Uit te werken' (deelgebied 5). De gemeente is van mening dat aan de zuidwestzijde van het perceel achtertuinen zouden kunnen aansluiten aangezien zich hier op het perceel van de stichting parkeren en een straatje bevinden.</p>	<p>De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.</p>

<p>3. De brandweer moet vanuit veiligheids-overwegingen toegang hebben tot de achterkant (noordwestzijde). Bij het verlenen van de ontheffing omstreeks 1999 voor de realisatie van Rivierduinen is daarover met de gemeente Teylingen gesproken. Omdat de realisatie van een ontsluiting aan de achterzijde nog niet kon worden toegezegd vanwege onvoldoende zicht op de planontwikkeling in de omgeving, heeft de gemeente Teylingen toegestaan dat een tijdelijke keerlus voor hulpvoertuigen (brandweer) aan de achterzijde werd gerealiseerd. Deze keerlus is gedeeltelijk op grond van de gemeente Teylingen gelegen, waarmee de gemeente Teylingen heeft ingestemd. Rivierduinen doet een beroep op de gemeente Teylingen om haar toezegging een ontsluiting aan de achterzijde te realiseren, na te komen. De ontsluiting is noodzakelijk om een permanente ontsluiting te realiseren zodat de veiligheid van Rivierduinen niet in gevaar komt.</p>	<p>3. Het nu voorliggende stedenbouwkundige plan, dat als onderlegger dient voor het bestemmingsplan, voorziet in een ontsluitingsweg aan de achterzijde van het terrein van de stichting. Ook het bestemmingsplan maakt deze ontsluiting mogelijk binnen de bestemming 'Woon-doeleinden - Uit te werken' (deelgebied 5).</p>	<p>De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
<p>4. De stichting wijst erop dat de bestemmingsplanregels slechts om dringende redenen een beperking van het meest doelmatige gebruik mogen inhouden. In dit geval zijn er onvoldoende dringende redenen om het voorgenomen gebruik aan nadere beperkingen te onderwerpen en is dit ook niet nader onderbouwd in het Ontwerpbestemmingsplan.</p>	<p>4. Het feit dat het perceel consoliderend bestemd is, wil nog niet zeggen dat er een beperking is van het meest doelmatige gebruik. De interpretatie die daaraan wordt toegedicht in de wetsgeschiedenis en de vaste jurisprudentie heeft geen betrekking op deze situatie.</p>	<p>De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
<p>5. In het Ontwerpbestemmingsplan worden de bebouwingsmogelijkheden echter ernstig aan banden gelegd, door het opnemen van restrictieve bouwhoogtes, goothoogtes en een bebouwingsvlak dat geen ruimte laat voor uitbreiding. Rivierduinen acht het onjuist dat haar</p>	<p>5. De geldende agrarische bestemming belet dat Rivierduinen kan uitbreiden. Omdat er geen uitbreidingsplannen bekend zijn is in het bestemmingsplan Hoogkamer de bestaande situatie vastgelegd. Voor een verdergaande wijziging van de bestemming ten opzichte van de huidige</p>	<p>De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.</p>

<p>activiteiten worden beperkt (althans de mogelijkheid tot uitbreiding wordt geblokkeerd) vanwege nog te realiseren commerciële bebouwing. Rivierduinen verzoekt uitbreiding althans nieuwbouw mogelijk te maken door het verruimen van het bouwvlak tot 1 meter vanaf de rand van het perceel. Aan de voorzijde kan deze afstand tevens worden aangehouden omdat een groenstrook het perceel van de openbare weg scheidt.</p>	<p>situatie is een ruimtelijke afweging vereist, waarbij alle belangen worden betrokken. Ook het in het Besluit ruimtelijke ordening verplicht gestelde onderzoek dient te zijn verricht. In het kader van het voorliggende bestemmingsplan is een dergelijke wijziging van de bestemming niet aan de orde geweest. De gemeente meent dat dit in dit stadium van het planvormingsproces niet gewenst is. Indien in de toekomst een bestemmingswijziging aan de orde komt zal een afzonderlijke belangenafweging met een passende ruimtelijke procedure in gang kunnen worden gezet.</p>	
<p>6. Het valt niet in te zien waarom de bouwhoogte is beperkt tot 6 meter. De bestaande bebouwing in de omgeving bestaat uit bebouwing met een hoogte van drie bouwlagen (komt overeen met een bouwhoogte van 10 meter). Een uitbreiding van de capaciteit zal het meest eenvoudig te realiseren zijn door het renoveren/vervangen van de bestaande bebouwing door een hoger gebouw. Een hoger gebouw zal nagenoeg geen extra hinder opleveren voor de omgeving. Rivierduinen verzoekt dan ook de bouwhoogte binnen en buiten het bouwvlak te verruimen naar 15 meter en de voorgeschreven goothoogte te laten vervallen</p>	<p>6. Zie de reactie bij de vorige zienswijze.</p>	<p>Zie vorige zienswijze.</p>
<p>7. Teneinde het perceel ook beschikbaar te kunnen laten komen voor woningbouw, stelt Rivierduinen voor om de bestemming "Maatschappelijk" te vervangen door een gemengde bestemming waarbij naast de activiteiten die zijn toegestaan onder de bestemming "Maatschappelijk" ook activiteiten zijn toegestaan met de omschrijving zoals ge-</p>	<p>7. Het wijzigen van de bestemming ten opzichte van de huidige situatie vereist een ruimtelijke afweging waarbij alle belangen worden betrokken. Ook het in het Besluit ruimtelijke ordening verplicht gestelde onderzoek dient (zo nodig) te zijn verricht. In het kader van het voorliggende bestemmingsplan is een wijziging van de bestemming niet aan de orde ge-</p>	<p>De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.</p>

<p>noemd onder "Wonen-1", "Wonen-2" en "Wonen-3".</p>	<p>weest. De gemeente meent dat dit in dit stadium van het planvormingsproces niet gewenst is. Indien in de toekomst een bestemmingswijziging aan de orde komt zal een afzonderlijke belangenafweging met een passende ruimtelijke procedure in gang kunnen worden gezet.</p>	
<p>8. Rivierduinen zou bij het volledig bewilligen in de bovengenoemde onderdelen van haar zienswijze kunnen constateren dat de gemeente Teylingen op een goede manier rekening heeft gehouden met haar meest belangrijke belangen en gaat daarover dan ook graag in overleg met de gemeente Teylingen. Vooralsnog ziet Rivierduinen zich echter genoodzaakt om ook de onderstaande onderdelen van haar zienswijze onder de aandacht te brengen. Rivierduinen stelt vast dat het Ontwerpbestemmingsplan niet aan de daaraan te stellen eisen voldoet. Meer in het bijzonder is het bestemmingsplan onvoldoende gemotiveerd en ligt daaraan een onzorgvuldige belangenafweging ten grondslag. Het bestemmingsplan is in strijd met de goede ruimtelijke ordening en de uitvoerbaarheid is onvoldoende zeker gesteld. Op sommige punten is het Ontwerpbestemmingsplan zelfs in strijd met het recht. De zienswijze van Rivierduinen richt zich vooral op de volgende aspecten: strijd met de goede ruimtelijke ordening, parkeer- en bereikbaarheidsproblematiek, aantasting natuurwaarden, externe veiligheid, milieueffectrapportageprocedure, geluid, financiële uitvoerbaarheid en luchtkwaliteit.</p>	<p>8. De gemeente stelt zich op het standpunt dat het bestemmingsplan voldoet aan de eisen die aan een goede ruimtelijke ordening gesteld kunnen worden. Aan alle onderzoeksverplichtingen is voldaan en zo nodig zijn maatregelen beschreven die de uitvoering van het plan mogelijk maken. Het bestemmingsplan is economisch uitvoerbaar. Verwezen wordt naar de toelichting van het bestemmingsplan en het exploitatieplan. Zoals de gemeente hiervoor bij zienswijze 3 van Rivierduinen heeft vermeld, maakt de nieuwe infrastructuur van Hoogkamer het mogelijk het terrein aan de achterzijde te ontsluiten. Hierdoor kan de stichting op het terrein eenrichtingsverkeer instellen en de parkeercapaciteit vergroten (bijv. schuin parkeren in plaats van haaks parkeren). Ook is er ruimte om een aantal parkeerplaatsen toe te voegen.</p>	<p>De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.</p>

24.

Zienswijze	Reactie	Aanpassen bestemmingsplan
1. Bewoners maken zich zorgen over toekomstige parkeersituatie in vergelijking met de situatietekening uit de tijd dat hun woningen werden gebouwd.	1. De parkeeroplossing, waar de bewoners aan refereren, heeft betrekking op een eerder plan dat niet meer in die vorm wordt gerealiseerd. Voor het nieuwe plan zal, in samenhang met het al gerealiseerde deel en de daar aangelegde parkeerplaatsen, een nieuwe parkeeroplossing moeten komen. De parkeernorm voor de bestaande buurt was 1,7 parkeerplaats per woning. Voor de nieuwe buurt wordt die 1,8. Dit is in Nederland momenteel een zeer gebruikelijke norm. De gemeente betreft in de parkeerberekening ook de bestaande buurt. Zie ook reactie bij nr. 1, zienswijze 2.	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
2. Bewoners maken zich zorgen over te weinig groen in hun buurt.	2. Het plan Mozartlaan bestaat uit woningen die elk een eigen (groene) tuin hebben. Daarnaast is er in elke straat een groenvoorziening aanwezig in de vorm van groen langs het water, bomen in de straat, een speelplek of een verhoogde plantenbak om de straat autoluw te maken. Het overige groen is voor de totale wijk zo veel mogelijk gebundeld in het centrale park.	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

25.

Zienswijze	Reactie	Aanpassen bestemmingsplan
1. Er zijn zorgen over de verschillende versies die van diverse plannen in omloop zijn. Dit bemoeilijkt het indienen van een volledige zienswijze.	1. Over de juiste versie van het ontwerpbestemmingsplan kan geen misverstand bestaan. Het ontwerpbestemmingsplan is van 5 november tot en met 16 december 2010 voor 6 weken ter inzage gelegd en is gepubliceerd op de gemeentelijke	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

	website en op het nationale portaal voor ruimtelijke plannen waar het plan digitaal geraadpleegd kan worden.	
2. Direct tegen de oprit van Mahlerpad 1 is de garage van een woning gepland. In een eerder plan was hier een schutting van 2 m' hoog getekend. Tegen een garage van 3 m' hoog bestaat bezwaar.	2. Hiervoor wordt verwezen naar de reactie bij nr. 1, zienswijze 3.	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
3. De groenstrook aan het begin van Mahlerpad in de oorspronkelijke plannen is vervallen. Hiertegen bestaat bezwaar.	3. Hiervoor wordt verwezen naar de reactie bij nr. 1, zienswijze 4.	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
4. Het voetpad dat toegang geeft naar de poort van de achtertuin van Mahlerpad 1 is vervallen. De poort is geplaatst op basis van eerdere plannen.	4. In het stedenbouwkundig plan is dit achterpad, in tegenstelling tot dat wat de indiener schrijft, nog wel ingetekend. Uit de kadastrale gegevens is echter gebleken dat het 'achterpad' langs de zijkant van dit perceel (Mahlerpad 1) eigendom is van Heijmans. In eerdere plannen was dit achterpad opgenomen voor de rijwoningen. Aangezien hier nu vrijstaande woningen komen is dit pad niet meer in zijn geheel nodig. Het deel vanaf het Puccinipad tot het achterpad langs de achtertuinen blijft noodzakelijk. Het deel langs de tuin van Mahlerpad 1 is niet in eigendom van de bewoners. De gemeente heeft Heijmans verzocht hierover contact op te nemen met de eigenaren.	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
5. Er zijn zorgen over toekomstige parkeersituatie in vergelijking met de situatietekening uit de tijd dat de woningen werden gebouwd, en over te weinig groen in de buurt.	5. Hiervoor wordt verwezen wordt naar de reactie bij nr. 1, zienswijzen 2 en 4 en bij nr. 25, zienswijzen 1 en 2.	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

26.

Zienswijze	Reactie	Aanpassen bestemmingsplan
<p>1. De hoeveelheid groen in het ontwerp-bestemmingsplan is veel minder roebuust dan in het Ontwikkelingsplan 2004 is aangegeven. Daar komt bij dat de groenzone bij het spoor eindigt in een smalle punt, waarbij geen verbinding met het in de toekomst aan te leggen deel van de groenzone in Nieuw Boekhorst is voorzien. Dit is in strijd met het in april 2004 door de raad vastgestelde Ontwikkelingsplan. Voorgesteld wordt op deze plek meer groen aan te leggen en het water dat nu bij het spoor is gepland, naar het midden van de wijk over te brengen.</p>	<p>1. Hoewel de gemeente een verbinding tussen Hooghkamer en Nieuw Boekhorst als een combinatie van water en groen ziet, met de Molentocht als drager daarvan, kan de gemeente zich vinden in de suggestie voor iets meer groen in plaats van water in de hoek Molentocht – spoorlijn. Om dit in het bestemmingsplan mogelijk te maken wordt op de verbeelding een groene plek opgenomen. De precieze uitvoering hiervan is afhankelijk van het uiteindelijk te realiseren wateroppervlak in het gehele plan, waarbij opgemerkt wordt dat een groenbestemming ook water mogelijk maakt. De gemeente zoekt de compensatie van dit water niet in een vijver in het park omdat dat op deze plek niet zo goed past. Wel kan bij de uiteindelijke inrichting van de zuidwestoever van de Molentocht naar extra waterberging worden gezocht.</p>	<p>Verbeelding:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Op de verbeelding wordt de bestemming Groen uitgebreid op de plaats waar de Molentocht en de spoorlijn samenkomen.
<p>2. Omdat een fietstunnel onder het spoor een te dure optie blijkt te zijn, wordt voorgesteld een fiets- en voetgangersbrug te maken (zoals in Oegstgeest over de N444 naar de Klinkenbergerplas).</p>	<p>2. Uw suggestie voor een brug over het spoor van Hooghkamer naar Nieuw Boekhorst is voor kennisgeving aangenomen. Het inpassen van een dergelijk element met lange hellingbanen in het park is echter zeer lastig en ruimtelijk onwenselijk.</p>	<p>De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.</p>

27.

Zienswijze	Reactie	Aanpassen bestemmingsplan
<p>1. Het bestemmingsplan geeft geen inzicht hoe met milieu-afstanden tot bestaande bedrijven zal worden omgegaan. In de schetsen met uitwerkingen voor de</p>	<p>1. Zie reactie bij nr. 16, zienswijze 3. Naar aanleiding van de reactie zijn alle beschreven bedrijven nogmaals door de milieudienst bezocht of bekeken. De uit-</p>	<p>Toelichting:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De tekst van paragraaf 4.8 aanpassen.

<p>deelgebieden worden die milieu-afstanden echter volledig buiten beschouwing gelaten. Indiener wil dat volledig recht wordt gedaan aan de minimale afstanden tot bedrijven voor nieuw te bouwen huizen, vooral tot mijn schildersbedrijf gevestigd op Jacoba van Beierenweg</p>	<p>komsten hiervan zijn in de toelichting verwerkt.</p>	
<p>2. Het geplande bouwvlak naast Jacoba van Beierenweg 60 blokkeert de zichtlijn op de weg vanuit indieners woonkamer. Indiener stelt voor dat, indien er al een bouwvlak komt, dat die dan verder van de weg moet komen zodat de zichtlijn blijft bestaan.</p>	<p>2. Zie reactie bij nr. 16, zienswijze 3.</p>	<p>Verbeelding:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ter plaatse wordt een bestemming Tuin opgenomen met een diepte van 7 meter. <p>Regels:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bebouwingsbepalingen toevoegen aan de bestemming W-1 (afstand achtergevel tot voorste bestemmingsgrens maximaal 16 meter, afstand zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 2 meter en inhoud maximaal 700 m3. - Doorwerking in aantal en percentages. - Maximaal aantal wooneenheden vastleggen. <p>Toelichting: Doorwerking in aantal en percentages.</p>

28.

Zienswijze	Reactie	Aanpassen bestemmingsplan
<p>1. De eigenaar van perceel Jacoba van Beierenweg 120 vraagt op het gedeelte van het perceel A 5148, dat buiten het exploitatiegebied valt, kantooractiviteiten, een parkeerkelder en twee woningen te mogen bouwen.</p>	<p>1. Onder verwijzing naar soortgelijke locaties langs de Jacoba van Beierenweg en in het beeldkwaliteitsplan stemt de gemeente in met de toevoeging van een extra kavel voor een tweekapper. Op deze wijze wordt de gewenste openheid tussen de aanwezige bebouwing bewaard. Voor een verdergaande wijziging van de bestemming ten opzichte van de huidige situatie (meer woningen, kantooractiviteiten en een parkeerkelder) is een ruim-</p>	<p>Verbeelding:</p> <ul style="list-style-type: none"> - W-2, bouwen zonder bouwvlak, plus een aanduiding "maximaal aantal wooneenheden" (in dit geval 2 woningen). - Aan de voorzijde wordt de bestemming Tuin De diepte van de tuinbestemming is voor deze kavel vastgesteld op 10 meter.

	<p>telijke afweging vereist, waarbij alle belangen worden betrokken. Ook het in het Besluit ruimtelijke ordening verplicht gestelde onderzoek dient te zijn verricht. In het kader van het voorliggende bestemmingsplan is een dergelijke wijziging van de bestemming niet aan de orde geweest. De gemeente meent dat dit in dit stadium van het planvormingsproces niet gewenst is. Indien in de toekomst een bestemmingswijziging aan de orde komt zal een afzonderlijke belangenafweging met een passende ruimtelijke procedure in gang kunnen worden gezet.</p>	<p>Regels:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bebouwingsbepalingen toevoegen (afstand achtergevel tot voorste bestemmingsgrens maximaal 12 meter, afstand zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 3 meter en inhoud maximaal 500 m³). - Doorwerking in aantal en percentages. - Maximaal aantal wooneenheden vastleggen. <p>Toelichting:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Doorwerking in aantal en percentages.
<p>2. Bij de inbreng van het achterliggende bloembollenland in 2002 achter dit bedrijf voor woningbouw, is de nieuwe grens gelegd op 20 m vanaf de achtergevel van het bestaande woonhuis. Deze afstand is door de eigenaar van dit woonhuis, als minimale afstand bedongen.</p>	<p>2. De gemeente heeft niet met deze eigenaar gecontracteerd en kent een dergelijk beding niet. Los daarvan hoeft de gemeente bij de uitoefening van haar publiekrechtelijke taak, zoals het maken van een bestemmingsplan, geen rekening te houden met afspraken die particulieren onderling maken.</p>	<p>De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.</p>

29.

Zienswijze	Reactie	Aanpassen bestemmingsplan
<p>1. Het is teleurstellend dat de gemeente op het uiterste minimum van de compensatie is uitgekomen. Het advies luidt: minimaal 17,6 en maximaal 24,8 ha en de gemeente kiest voor 17,6 ha.</p>	<p>1. De aangehaalde minimum- (17,6 ha) en maximumvariant (24,8 ha) hebben betrekking op het treffen van mitigerende (effectbeperkende) maatregelen. De gemeente Teylingen kiest ervoor mitigerende maatregelen te nemen om beïnvloeding van leefgebieden van weidevogels buiten Hooghkamer zo beperkt mogelijk te houden en bestaande natuurwaarden zo veel mogelijk te behouden. Zodoende is de compensatie van 17,6 ha aan gelijkwaardig weidevogelgebied noodzakelijk. Pas indien er geen mitige-</p>	<p>De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.</p>

	rende maatregelen zouden worden genomen, en het door het plan beïnvloede gebied dus groter zou zijn, dient 24,6 ha aan gelijkwaardig weidevogelgebied te worden gecompenseerd.	
2. De gemeente stelt – zonder overleg met de maatschappelijk betrokken verenigingen – voor de compensatie te realiseren in Bernisse. De Vereniging Betrokken Teylingers denkt dat dit ook in Teylingen kan.	<p>2. Met betrekking tot de compensatie van leefgebieden van weidevogels van de Rode lijst heeft de gemeente Teylingen de voorkeur voor de realisatie van de benodigde compensatie voor weidevogels binnen de grenzen van de gemeente Teylingen. Echter, het provinciale compensatiebeginsel van de provincie Zuid-Holland biedt in beginsel de mogelijkheid om de compensatiedoelstelling ook elders binnen de provincie in te vullen. In dit kader is ook de realisatie van de compensatiedoelstelling in de gemeente Bernisse genoemd als één van de mogelijke opties in het rapport 'Natuurcompensatie Hoogkamer' (Arcadis, 24 augustus 2010).</p> <p>Met betrekking tot leefgebieden van soorten die beschermd worden door de Flora- en faunawet worden inpassingsmaatregelen getroffen binnen de grenzen van het plan Hoogkamer.</p> <p>Wanneer er ruimtelijke en financiële mogelijkheden zijn voor het invullen van de compensatiedoelstelling voor weidevogels binnen de gemeente Teylingen wordt de inbreng van lokale gebieds- en natuurkennis van belang geacht voor een succesvolle realisatie van weidevogelgebied.</p>	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

30.

Zienswijze	Reactie	Aanpassen bestemmingsplan
<p>1. Het maximaal te realiseren aantal woningen in Hooghkamer is vastgesteld op 850. In sommige delen van de stukken wordt hierbij nog het woord "circa" toegevoegd, maar op andere plekken wordt het aantal als hard gegeven gehanteerd. Stek verzoekt een marge van 5% (42 woningen) te hanteren voor dit aantal. Hiermee ontstaat er meer flexibiliteit in de uitwerking van de woongebieden, worden de mogelijkheden tot aanpassing aan veranderende marktomstandigheden vergroot en is er ruimte voor (noodzakelijke) optimalisatie t.b.v, de financiële haalbaarheid.</p>	<p>1. In het najaar van 2008 is door de gemeenteraad het maximum aantal (toen 848 woningen) bepaald. In een eerder planstadium heeft de gemeente aangegeven dit maximum niet te willen wijzigen. Gelet op recente prognoses over de toekomstige ontwikkeling van de woningmarkt met betrekking tot de individualisering van de huisvesting (toenemende vraag naar eenpersoonswoningen) is overwogen een uitbreiding van het aantal woningen tot 900 in het bestemmingsplan mogelijk te maken. Daarbij zal door het college gebruik dienen te worden gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid. Uitgangspunt hierbij is dat de toepassing slechts plaatsvindt nadat de gemeenteraad zich heeft kunnen uitspreken over de door het college gehanteerde argumenten. Deze wijzigingsbevoegdheid heeft uitsluitend betrekking op de bestemming Woongebied - Uit te werken en heeft dan ook geen betrekking op de omvang van het voor woningbouw bestemde gebied. Er zijn daarom geen consequenties voor de omvang van de openbare ruimte, waaronder het park.</p>	<p>Regels:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Opnemen van een wijzigingsbevoegdheid die een aanpassing van het maximale aantal woningen (900 stuks) mogelijk maakt. <p>Toelichting:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aanpassen in overeenstemming met de zienswijze.
<p>2. In het plan wordt melding gemaakt van het streven naar een levensloopbestendige wijk. Wij missen daarin specifieke aandacht en richtlijnen voor bijzondere doelgroepen en daarbij passende woontypologieën.</p>	<p>2. Het bestemmingsplan is globaal van karakter. Bij de nadere uitwerking en vooral de woningontwerpen kunnen deze aspecten aan de orde komen, zoals in de gemeentelijke Woonvisie Teylingen is uitgeschreven.</p>	<p>De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
<p>3. In de toelichting wordt in §6.3.1 (woningprogramma) gesproken over het opnemen van een 'zorggebouw'. Het betreft hier naar de mening van indie-</p>	<p>3. Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van woningen (al dan niet in de vorm van een appartementengebouw) mogelijk. De wijze van uitvoeren zal tij-</p>	<p>Toelichting:</p> <ul style="list-style-type: none"> - In §6.3.1 van de toelichting is opgenomen dat een zorgfunctie mag worden ontwikkeld (in plaats van een zorgge-

<p>ner een voorzieningenplint voor bijvoorbeeld zorg- en welzijnsvoorzieningen welke deel uitmaakt van een centraal in de wijk gelegen appartementengebouw.</p>	<p>dens het vervaardigen van de uitwerkingsplannen worden bepaald. Tevens wordt de realisering van maatschappelijke voorzieningen met een oppervlakte van maximaal 1.195 m2 mogelijk gemaakt (in deelgebied 5, nabij Componistenlaan 250). Het gebouw waarnaar wordt verwezen is opgenomen in (de beschrijving van) het stedenbouwkundige plan. De appartementen in dat gebouw kunnen in de toekomst op verschillende wijzen worden uitgevoerd; ook als zorgwoningen.</p>	<p>bouw).</p>
<p>4. In de 'Regels' behorende bij het (ontwerp)bestemmingsplan wordt in artikel 12 per deelgebied een minimaal en een maximaal percentage aan sociale woningen genoemd. Hierbij ontstaat het risico dat wanneer er in de deelgebieden die het eerst tot realisatie komen de ondergrens wordt gehanteerd, waardoor in de latere fasen er extra sociaal programma moet worden gerealiseerd om het totaalpercentage van 30 te bereiken. Dit is ongewenst.</p>	<p>4. Met de verdeling van het sociale woningbouwprogramma over de deelgebieden wordt een evenwichtige opbouw van Hoogkamer bereikt. Dit geldt zowel voor de ruimtelijke spreiding van de verschillende woningtypen en financieringsklassen, als voor de spreiding in de tijd. De afgeronde percentages benaderen zo goed mogelijk de in het stedenbouwkundige plan aangegeven aantallen. Het door indiener gevreesde effect zal dan ook niet op kunnen treden.</p>	<p>De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
<p>5. Voor de maatvoering van het deelgebied 5 is op de verbeelding horende bij het (ontwerp)bestemmingsplan vrij exact de massa's opgenomen in het stedenbouwkundige plan van SVP opgenomen. Om te komen tot een optimale uitwerking van het centrale gebouw aan het park wordt verzocht de grenzen van dit deelgebied wat ruimer, evenwijdig aan de Molentocht en de Componistenlaan, te trekken. Hierbij kan een minimale maat voor de breedte van de parkstrook gehanteerd worden.</p>	<p>5. Naar aanleiding van dezelfde opmerking in een eerder planstadium is het bestemmingsplan al aangepast. Een verdere verschuiving acht de gemeente niet gewenst. Ten eerste is iedere begrenzing arbitrair en zal altijd leiden tot de wens om buiten het kader te mogen opereren. Nu het kader door de gemeente is bepaald zal de ontwikkeling binnen de gestelde beperking dienen te worden gerealiseerd. Ten tweede is de groene zone van belang voor een goede woon- en leefomgeving. Aan de omvang hiervan zal dan ook niet worden getornd.</p>	<p>De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.</p>

31.

Zienswijze	Reactie	Aanpassen bestemmingsplan
1. Het HHR geeft een positief wateradvies omdat alle aspecten voldoende zijn opgenomen in de watergraaf van het bestemmingsplan.	1. De reactie wordt met dank voor kennisgeving aangenomen.	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

32.

Zienswijze	Reactie	Aanpassen bestemmingsplan
1. De toekomstige bewoners van de Engelse Tuin zullen evenals die van Hoogkamer van de Zuidelijke Randweg gebruik gaan maken, waardoor de verkeersintensiteiten op de uitvalswegen en rotondes waarmee bij Hoogkamer is gerekend substantieel hoger zullen uitvallen. Indien er wordt gevraagd om een herberekening van verkeersintensiteiten van met name de 2 rotondes die nu al overbelast zijn (Mobiliteitsscan p. 16).	1. Bij de berekening van de verkeersintensiteiten is gebruik gemaakt van de Regionale Verkeer en Milieu Kaart (RVMK). Dit is een verkeersmodel van de regio waarin ook toekomstige ontwikkelingen (waaronder de Engelse Tuin) zijn meegerekend. Een herberekening is daarom niet nodig.	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
2. In het waterstructuurplan zijn in de bijlagen 1 en 2 respectievelijk de oude en de nieuwe situatie weergegeven. De waterlopen die loodrecht op de Molentocht staan zullen sterk in aantal afnemen en in de zones park en dorp helemaal afwezig zijn. Indien er wordt gevraagd of het gescheiden rioolstelsel (het HWA deel) ter vervanging van deze sloten dient en of het niet goedkoper is om de waterlopen te handhaven. Tevens merkt indieneer op dat in de tekening van de oude situatie een gedeelte van het huidige oppervlaktewater niet is aangegeven. Juist naar dat water vindt de hemelwater afvoer van de wo-	2. Het waterstructuurplan is in nauw overleg met het hoogheemraadschap van Rijnland tot stand gekomen. Het gaat hierbij om een waterstructuurplan op hoofdlijnen. De nieuwe waterstructuur zorgt samen met de toekomstige drainage en hemelwaterafvoer in de toekomst voor een goede afwatering. De detailinpassing van specifieke woningen, waaronder de woning van de indieneer, zal in de vervolgfase zorgvuldig en in overleg met indieneer worden bekeken. Hierbij is het uitgangspunt dat de waterhuishouding bij bestaande woningen niet verslechtert.	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

<p>ning en tuin van indiener plaats. Afwatering is onmogelijk als deze watergang wordt gedempt. Indiener verzoekt het plan zodanig aan te passen dat de huidige afwatering mogelijk blijft en stelt voor om de watergang te handhaven.</p>		
<p>3. Geheel Hooghkamer zal tot +0,20m. NAP worden opgehoogd. Evenals vermeld in de vorige zienswijze wordt hier voorbijgegaan aan het belang van bestaande bebouwing c.q. bewoners. De tuin van indiener ligt lager dan +0,20m. NAP en ophoging van het te bebouwen gebied zal tot wateroverlast leiden. Indiener verzoekt om de bestaande aftakking van de Molentocht te handhaven en om aan de noordwestzijde van zijn perceel een sloot aan te brengen die aansluit op het bestaande oppervlaktewater en/of zijn bestaande tuin op te hogen.</p>	<p>3. De detailinpassing van specifieke woningen, waaronder de woning van de indiener, zal in de vervolgfase zorgvuldig en in overleg met indiener worden bekeken. Hierbij heeft het voorkomen van wateroverlast en het zoveel mogelijk behouden van de situatie bij bestaande woningen uiteraard hoge prioriteit.</p>	<p>De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
<p>4. Indiener vraagt de gemeente om te bevestigen dat het grondwaterpeil ongewijzigd zal blijven.</p>	<p>4. De gemeente heeft een zorgplicht voor het grondwater en is het eerste aanspreekpunt voor de burger. Zij zal vanuit die rol erop toezien dat de realisatie van Hooghkamer niet leidt tot een verslechtering van de grondwateromstandigheden bij bestaande woningen.</p>	<p>De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
<p>5. Indiener heeft bij aanleg van het plan Boomgaard regelmatig last gehad van uitval van nutsvoorzieningen (met name water en elektriciteit). Het bleek dat kabels en leidingen anders liepen dan op tekeningen stond aangegeven. Indiener vraagt aandacht voor dit probleem en verzoekt gemeente om zijn zorg voor herhaling over te brengen op de verantwoordelijke instantie(s). Verder merkt indiener op dat het huisnummer Componistenlaan 244 bij de huisnummerwijziging in december 2002</p>	<p>5. De plannen voor Hooghkamer zullen in nauw overleg met nutsbedrijven worden gerealiseerd. Hierbij worden de door de indiener aangegeven punten, waaronder het voorkomen van uitval van nutsvoorzieningen, meegenomen. Het doel is om de uitval van nutsvoorzieningen tot een minimum te beperken.</p>	<p>De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.</p>

<p>is vrijgehouden met de gedachte dat op die plaats ooit gebouwd zal of kan worden. Indiener vraagt zich af of de capaciteit van de nutsvoorzieningen in Hoogkamer daarop wordt afgestemd.</p>		
<p>6. Over de geplande langzaam verkeersroute langs de woning van indiener heeft indiener de volgende vragen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 Om welke calamiteitervoertuigen gaat het? 2 Hoe wordt vermeden dat deze route wordt gebruikt door voertuigen die daarvoor niet zijn bedoeld? 3 Waarin verschilt deze weg van een normale langzaam verkeersroute? 4 Hoe wordt de afscheiding naar privé gebied vormgegeven (met het oog op privacy)? 5 Wat is de verwachte gebruiksiintensiteit? 6 Hoe wordt voorkomen dat deze route overlast gaat geven, zoals bijv. zwerfaval? 7 Komt er verlichting, en zo ja, waar en welke 8 Hoe blijft het achterom van indiener per auto bereikbaar? Indiener verzoekt de gemeente om zodanig voorzieningen te treffen dat daar kan worden gekeerd me een aanhanger/caravan. 9 Wordt de weg opgehoogd, en zo ja wat wordt het hoogtepeil en hoe wordt wateroverlast vermeden? 10 Tevens verzoekt indiener met klem om niet toe te staan dat deze weg tijdens de realisatiefase van Hoogkamer door bouwverkeer wordt gebruikt. 	<p>6. De gemeente zal onderstaand ingaan op de door indiener gestelde vragen.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 Hulpdiensten (zoals brandweer, politie en ambulance) 2 Er wordt een paaltje aan het einde van het pad ter hoogte van A.M. van Schooten geplaatst. 3 Een calamiteitroute heeft een vrije doorrijbreedte van 4,5 meter waardoor er bijvoorbeeld geen verlichting op de scheiding voet- fietspad kan komen. Voor de precieze inrichting wordt verwezen naar het inrichtingsplan dat te zijner tijd zal worden opgesteld. De uiteindelijk inrichting moet voldoen aan de Civiel-technische uitgangspunten. 4 Indiener beslist zelf over de wijze waarop hij zijn erfafscheiding realiseert. De precieze ligging van het pad en de consequenties voor het perceel van indiener worden aan de hand van inrichtingsplannen in detail met hem beproven. 5 Het aantal fietsers over deze langzaamverkeersroute is niet met een verkeersmodel berekend. Aangenomen wordt dat dit maximaal enkele tientallen fietsers per dag zijn. 6 Deze route zal niet meer of minder overlast veroorzaken dan andere routes. Ook het onderhoudsniveau is gelijk. 7 De langzaam verkeersroute zal op het gebied van verlichting moeten voldoen aan de eisen die hieraan door de politie worden gesteld. Er komt dus verlichting. 	<p>Regels: In de begripsbepalingen zijn de begrippen perceelontsluiting en calamiteitenpad toegevoegd. Daarnaast is in de bestemming Groen de mogelijkheid van het realiseren van beide soorten ontsluitingen toegestaan. Op deze wijze is voldaan aan de belangrijkste opmerkingen van indiener.</p>

	<p>De keus voor een verlichtingsarmatuur en de precieze plek zal in het inrichtingsplan worden gemaakt</p> <p>8 De precieze uitvoering van het pad zoals indraaimogelijkheden van de garage zullen wij in overleg met de grondeigenaar uitwerken.</p> <p>9 De uitwerking van de calamiteitenroute wordt in een vervolgfase in overleg uitgewerkt. De door de indiener aangedragen punten zullen hierbij worden meegenomen.</p> <p>10 Het calamiteitenpad zal pas dienst gaan doen wanneer de woonwijk is gerealiseerd. De totstandkoming zal dan ook na de realisering van de woningen zijn.</p>	
<p>7. In het stedenbouwkundig plan wordt uitgebreid aandacht besteed aan het parkeren. Daarbij wordt rekening gehouden met parkeren op zowel eigen terrein als op de openbare weg, voor bewoners en bezoekers. Noch de woning van indiener, noch overige bestaande bebouwing, wordt in die berekeningen betrokken. Indiener vraagt zich af waar deze inconsequentie vandaan komt en of bestaande bewoners worden geacht op eigen terrein te parkeren.</p>	<p>7. De gemeente heeft in het stedenbouwkundige plan een parkeerbalans opgenomen op basis van de in Nederland algemeen gehanteerde CROW normen en de parkeernota van de gemeente. In de parkeerbalans is rekening gehouden met parkeren voor bezoek en bewoners van het nieuwe plan Hooghkamer. Bestaande bewoners worden in die berekening niet meegenomen, omdat de bestaande voorzieningen als toereikend moeten worden beschouwd. Het plan Hooghkamer zal niet worden gerealiseerd om een actueel parkeerprobleem op te lossen. Indien er op dit moment sprake is van een parkeerprobleem, dan zal dit los van de exploitatie van Hooghkamer worden opgepakt. Hiertoe is de gemeente bereid om in samenspraak met huidige bewoners naar een oplossing te zoeken.</p>	<p>De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
<p>8. Indiener verzoekt om voor het bouwcluster ten westen van de GGZ-inrichting een maximum van twee bouwlagen toe te staan, met een maximum nokhoogte die gelijkwaardig</p>	<p>8. In het bestemmingsplan is nu geen bouwhoogte opgenomen. De vormgeving van het bestemmingsplan brengt met zich mee dat een flexibele uitwerking mogelijk is. De gemeente is van mening</p>	<p>De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.</p>

<p>is aan die van de aangrenzende bestaande bebouwing. Voorts verzoekt indiener om aan de noordwestzijde van zijn perceel dichte erfafscheidingen voor te schrijven, met een minimale hoogte van 2 m.</p>	<p>dat de combinatie van bestemmingsplan, exploitatieplan en beeldkwaliteitsplan een goed kader vormt voor de toekomstige ontwikkeling. Het is daardoor duidelijk onder welke condities de bestemmingen nader zal uit werken. De nog op te stellen uitwerkingsplannen zullen het definitieve toetsingskader vormen voor de te verlenen omgevingsvergunningen. Bouwhoogte e.d. zullen in de uitwerkingsplannen worden vastgesteld.</p>	
<p>9. Indiener overweegt gebruik te maken van het recht op zelfrealisatie op een deel van zijn kavel. Graag treed hij in overleg met gemeente om eventueel te komen tot een overeenkomst.</p>	<p>9. In het ontwerp bestemmingsplan is op de kavel van indiener geen zelfrealisatie mogelijk aangezien de bestaande situatie in het bestemmingsplan is opgenomen. Hierbij is de realisatie van een extra woning niet mogelijk. Naar aanleiding van de zienswijze zijn de stedenbouwkundige mogelijkheden onderzocht om 1 vrijstaande woning te realiseren. De gemeente is met indiener in overleg getreden over de gewenste invulling van het deel van zijn kavel, om dit eventueel in het definitieve bestemmings- en exploitatieplan op te nemen. Naar aanleiding van dit overleg is besloten de kavel op te nemen in het bestemmingsplan. Aangezien de kavel binnen de tweede fase valt, krijgt het een uit te werken bestemming. Aan de zijde van de Componistenlaan dient een onbebouwde (tuin)zone te worden opgenomen.</p>	<p>Verbeelding:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De bestemming Woongebied - Uit te werken zal op de kavel worden gelegd in plaats van de bestemming Wonen-1. - Aan de zijde van de Componistenlaan krijgen de gronden over een diepte van 9 meter de bestemming Tuin. <p>Regels:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Doorwerking in aantal en percentages. <p>Toelichting:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Doorwerking in aantal en percentages.
<p>10. Indiener is van mening dat er nu al veel te hard wordt gereden op de Verlengde Componistenlaan. Indiener vraagt om in deze weg te voorzien van snelheidsbeperkende voorzieningen.</p>	<p>10. De Componistenlaan is een gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom. Deze weg is aangelegd conform de richtlijnen van het CROW en voldoet daarmee. Ook de nieuwe wegen in Hooghkamer worden volgens deze richtlijnen aangelegd. De voetgangersoversteekplaatsen worden aangelegd met snel-</p>	<p>De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.</p>

	heidsremmende voorzieningen zodat hier veilig overgestoken kan worden.	
--	--	--

11pvgd040