

Behoort bij besluit van de  
Raad van de gemeente Teylingen,

dd. 13 maart 2014

nr. 2014\_Raad\_00032

Mij bekend,  
De griffier van Teylingen



gemeente  
TEYLINGEN

## Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan en ontwerpexploitatieplan 'Hooghkamer 2011, 1<sup>e</sup> herziening'

*Versie 15 januari 2014  
Opsteller: Afdeling Ruimte*





## Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b> .....	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Overzicht ingediende zienswijzen</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Samenvatting zienswijzen en reactie gemeente</b> .....	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>Aanpassingen bestemmingsplan</b> .....	<b>42</b>
<b>5</b>	<b>Aanpassingen exploitatieplan</b> .....	<b>43</b>



## 1 Inleiding

### Het ontwerpbestemmingsplan, het ontwerpexploitatieplan en de ingediende zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpexploitatieplan 'Hoogkamer 2011, 1<sup>e</sup> herziening' hebben met de daarbij behorende stukken, overeenkomstig de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) vanaf 10 oktober tot en met 20 november 2013 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn kon een ieder zijn/haar zienswijze schriftelijk of mondeling kenbaar maken. Er zijn elf schriftelijke zienswijzen ontvangen. Alle zienswijzen zijn binnen de termijn ontvangen en ontvankelijk.

### De zienswijzen en de vaststelling van het bestemmingsplan en exploitatieplan

De zienswijzen zijn in deze nota samengevat en voorzien van een reactie. Aan het einde van iedere zienswijze wordt geconcludeerd of de ingediende zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan en/of exploitatieplan. Het gemeentebestuur legt het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorend ontwerpexploitatieplan met een beantwoording van de zienswijzen aan de gemeenteraad voor met het voorstel het bestemmingsplan en het exploitatieplan (met de voorgestelde wijzigingen) vast te stellen.

### Mogelijkheid van beroep tegen het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan en exploitatieplan

Het raadsbesluit met het vastgestelde bestemmingsplan en exploitatieplan worden vervolgens ter inzage gelegd waarbij degene die een zienswijze bij de gemeente heeft ingediend desgewenst ook beroep in kan stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tegen de wijzigingen bij vaststelling van het bestemmingsplan en/of exploitatieplan kan een ieder beroep instellen. Personen die aantoonbaar kunnen maken dat ze niet in staat te zijn geweest over het ontwerpbestemmingsplan en/of ontwerpexploitatieplan een zienswijze in te dienen, kunnen alsnog beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit kan alleen in uitzonderlijke situaties.



## 2 Overzicht ingediende zienswijzen

Zienswijzen zijn ingediend door:

1. De heer A.M. van Schooten, Componistenlaan 240, 2215 ST Voorhout.
2. De heer A. Jansze, Oude Herenweg 16b, 2215 RZ Voorhout, via Max Sedelaar Makelaars, W. Luining, Postbus 147, 2215 ZJ Voorhout.
3. Erven H.G.W. Jansze, Jacoba van Beierenweg 126, 2215 KX Voorhout, via Max Sedelaar Makelaars, W. Luining, Postbus 147, 2215 ZJ Voorhout en aanvullend via M. Janze namens de Erven H.G.W. Jansze.
4. Terra Ontwikkeling C.V., de heer G.J. Hanekamp, Postbus 2, 5240 BB Rosmalen.
5. De heer T. Teeuwen, Componistenlaan 242, 2215 ST Voorhout, via Stichting SRK Rechtsbijstand, de heer mr. R. Brouwer, Postbus 3020, 2700 LA Zoetermeer en met een eigen aanvullende brief van 20 november 2013.
6. Vastgoed Teylingenmatrix B.V., Rijksweg 50, 2171 AM Sassenheim.
7. Stek Woondiensten, de heer E. Linotte, Postbus 126, 2160 AC Lisse.
8. De heer H.L.M.P. van der Hulst, Kievitspark 34, 2215 NK Voorhout.
9. Terra Ontwikkeling C.V., de heer B. de Valois, Postbus 2, 5240 BB Rosmalen.
10. Hoogheemraadschap van Rijnland, de heer G. Koning, Postbus 156, 2300 AD Leiden.
11. Van der Hulst Bouwprojecten B.V., mevrouw Y.J.A. van der Hulst, Akervoorderlaan 6, 2161 DS Lisse.

Indiener	Zienswijze nr.	Onderwerp	Aanpassing bestemmingsplan / exploitatieplan?
1		<b>A. M. van Schooten, Componistenlaan 240, 2215 ST Voorhout</b>	
	1	Aandacht wordt gevraagd voor een veilige aansluiting van de bestaande inrit op de Componistenlaan.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan of exploitatieplan.
	2	Gevraagd wordt tijdig geïnformeerd te worden over relevante ontwikkelingen.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan of exploitatieplan.
	3	Met klem wordt gevraagd bij toekomstige bouwactiviteiten rekening houden met de mensen die in het gebied wonen.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan of exploitatieplan.
2		<b>A. Jansze, Oude Herenweg 16b, 2215 RZ Voorhout</b>	
	1	Gevraagd wordt de bouwgrond, tussen Jacoba van Beierenweg 120 en 122, bestemd voor een 2 <sup>e</sup> kapwoning, te splitsen in twee kavels voor elk een woning.	De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.



3		<b>Erven H.G.W. Jansze, Jacoba van Beierenweg 126, 2215 KX Voorhout</b>	
	1	Gevraagd wordt de bouwgrond, tussen Jacoba van Beierenweg 122 en 128a, waarvan zes kavels zijn bestemd voor een 2 <sup>^</sup> 1kapwoning en twee voor een vrijstaande woning, te bestemmen voor zes vrijstaande woningen en een 2 <sup>^</sup> 1kapwoning.	De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan en exploitatieplan.
	2	Gevraagd wordt op de plek van de oude boerderij (Jacoba van Beierenweg 126 en 128) de bestaande schuren buiten het bouwvlak te bestemmen voor Wonen, dan wel het bestaande bouwvlak fors te vergroten; meerdere woningen toe te laten op het perceel en zorgfuncties op het perceel mogelijk te maken.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en exploitatieplan.
4		<b>Terra Ontwikkeling C.V., de heer G.J. Hanekamp, Postbus 2, 5240 BB Rosmalen</b>	
	1	Er lijkt met te weinig openbare verlichting te zijn gerekend in het ontwerpexploitatieplan.	De zienswijze leidt tot aanpassing van het exploitatieplan.
5		<b>T. Teeuwen, Componistenlaan 242, 2215 ST Voorhout</b>	
	1	<i>Inbrengwaarde.</i> Deze is niet op de juiste manier bepaald.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het exploitatieplan.
	2	<i>Exploitatiebijdrage.</i> Niet voldoende inzichtelijk gemaakt waarom afgeweken is van de recent gerealiseerde m2-prijs.	De zienswijze leidt tot aanpassing van het exploitatieplan.
	3	<i>Peildatum.</i> Dit moet 1 januari 2014 worden omdat het exploitatieplan begin 2014 wordt vastgesteld.	De zienswijze leidt tot aanpassing van het exploitatieplan.
	4	<i>Opbrengstpotentie.</i> Het aanzienlijke verschil tussen uitgegeven en uit te geven PO-kavels is niet verklaard.	De zienswijze leidt tot aanpassing van het exploitatieplan.
	5	<i>Kavelomvang.</i> De omvang van de ingebrachte PO-kavel is 915 m2 en niet 903 m2.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en exploitatieplan.
	6	<i>Opdeling van de kavel.</i> Er is verschil tussen wat het (openbare deel van) het taxatierapport zegt en wat in het exploitatieplan staat.	De zienswijze leidt tot aanpassing van het exploitatieplan.



	7	<i>Parkeren.</i> Ter plaatse van de PO-kavel kan geen openbare parkeergelegenheid komen, terwijl er wel voldoende openbare parkeergelegenheid over het totale plan verdeeld moet worden.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	8	<i>Vertraging in het plan en kosten toerekening geluidsscherm.</i> Bouwfase 2 (waarin de PO-kavel ligt) kan pas gebouwd worden als het geluidsscherm er staat. De (financiële) gevolgen daarvan hadden moeten worden verdisconteerd in het exploitatieplan. Omdat de PO-kavel buiten de geluidscoutour ligt, kunnen de kosten niet aan de kavel worden toegerekend.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en exploitatieplan.
	9	<i>Ligging fietspad naast Componistenlaan.</i> Door het nieuwe fietspad wordt de PO-kavel per auto slecht bereikbaar voor bezoekers.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en exploitatieplan.
	10	<i>Niveau fiets-/looppad tussen toekomstig calamiteitenpad en de GGZ-inrichting is niet volgens de brief van het college van 7 november 2013.</i>	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en exploitatieplan.
6		<b>Vastgoed Teylingenmatrix, Rijksweg 50, 2171 AM Sassenheim</b>	
	1	Zienswijzen hebben betrekking op bouwfase 4 in Vesterhout. In de regels staat ten onrechte 3,5% sociaal aangegeven (30 woningen). In de posterieure overeenkomst is afgesproken dat VTM in deze fase ca. 16 woningen bouwt. Dit worden er nu 18.	De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan en exploitatieplan
	2	Gevraagd wordt bijlage 5 van het exploitatieplan (kaart sociale woningbouw), de betreffende paragrafen en de toelichting wat betreft Vesterhout aan te passen.	De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan en exploitatieplan.
	3	Handhavingstermijn sociale koopwoning alleen van toepassing op de voor sociale woningbouw aangegeven locaties.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het exploitatieplan.
7		<b>Stek Woondiensten, Postbus 126, 2160 AC Lisse</b>	
	1	Duidelijke criteria vastleggen waaraan overeenstemming wooncorporaties en marktpartijen dient te voldoen.	De zienswijze leidt tot aanpassing van het exploitatieplan.



	2	Verbod omzetten sociale huurwoningen in koopwoningen binnen tien jaar behoort ook te gelden voor omzetting in vrije huursector binnen tien jaar.	De zienswijze leidt tot aanpassing van het exploitatieplan.
	3	Definitie sociale huurwoning aanpassen aan het geldende Besluit Beheer Sociale Huursector.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het exploitatieplan.
	4	Omdat de woningmarkt is gedaald is de opbrengstpotentie gedaald. Een hogere exploitatiebijdrage in deze 1 <sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan, t.o.v. het vigerende exploitatieplan, is dus niet logisch.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het exploitatieplan.
8		<b>H.L.M.P. van der Hulst, Kievitspark 34, 2215 NK Voorhout</b>	
	1	Gevraagd wordt in plaats van de geplande drie vrijstaande woningen ook rijwoningen, geschakelde woningen of 2 <sup>^</sup> 1 kapwoningen toe te staan.	De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	2	Verzocht wordt op deze grond particulier opdrachtgeverschap te laten vervallen en projectmatige bouw toe te staan.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan of exploitatieplan.
9		<b>Terra Ontwikkeling C.V., de heer B. de Valois, Postbus 2, 5240 BB Rosmalen</b>	
	1	Drie bouwblokken van Terra Ontwikkeling C.V. in bouwfase 2 passen niet binnen de regels van de 1 <sup>e</sup> herziening.	De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	2	In het algemeen biedt de 1 <sup>e</sup> herziening van het bestemmingsplan te weinig flexibiliteit.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	3	In artikel 4.5, sub g, van de regels staat 700 m. Dit moet 700 m <sup>3</sup> zijn.	De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.
10		<b>Hoogheemraadschap van Rijnland, Postbus 156, 2300 AD Leiden</b>	
	1	Het Hoogheemraadschap heeft geen inhoudelijke bezwaren tegen het bestemmingsplan. Wel vraagt men aandacht voor enkele punten om te betrekken bij de verdere uitwerking.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.



11		<b>Van der Hulst Bouwprojecten, Akervoorderlaan 6, 2161 DS Lisse</b>	
	1	Handhaving termijn sociale koopwoning alleen van toepassing op de voor sociale woningbouw aangegeven locaties.	De zienswijze leidt tot aanpassing van het exploitatieplan.
	2	Bepaling inbrengwaarden: 2.1, a. t/m f. <i>Waardebepalingsmethodiek</i> . Gevraagd wordt de vergelijkingsmethode te gebruiken in plaats van de residuele waardebepaling. 2.2 <i>Verschillende afslagen in fasering</i> . Niet duidelijk is waarom voor dezelfde fase verschillende afslagen worden toegepast. 2.3, a. t/m d. <i>Gehanteerde parameters</i> . Deze zijn niet onderbouwd en gemotiveerd.	2.1 De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het exploitatieplan. 2.2 De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het exploitatieplan. 2.3 De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het exploitatieplan.
	3	Wijkontsluitingsweg / toekomstige Noordelijke Randweg Voorhout. In de toekomst rekening houden met de criteria proportionaliteit, toerekenbaarheid en profijt voor Hoogkamer.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en exploitatieplan.
	4	Bepaling uitgifteprijzen. Deze moeten worden herzien door aanpassing in de residuele berekening van de bouwkosten en van de bijkomende kosten. In deze residuele berekening per woning opnieuw een kostenpost van €4.500,- opnemen voor duurzaamheid.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het exploitatieplan.





### 3 Samenvatting zienswijzen en reactie gemeente

Indiener 1, A.M. van Schooten, Componistenlaan 240, 2215 ST Voorhout

Samenvatting zienswijzen ontwerpbestemmingsplan	Beantwoording gemeente	conclusie
<p>1. Evenals in de zienswijze van 27 november 2011 over het voorgaande ontwerpbestemmingsplan 'Hooghkamer 2011' vraagt de heer Van Schooten aandacht voor een veilige aansluiting van de bestaande inrit op de Componistenlaan. Onlangs zijn parallel aan de Componistenlaan een voetpad en een fietspad aangelegd, waardoor de inrit is onderbroken. Hierdoor is een verkeersonveilige situatie ontstaan. Op bijlage 15 bij het ontwerpexploitatieplan, de kaart Tijdelijke Overhoogte, wordt duidelijk aangegeven dat het fietspad onderbroken wordt door de inrit, in plaats van andersom, zoals thans het geval is.</p>	<p>1. Deze zienswijze betreft uitvoeringsaspecten en heeft geen betrekking op het bestemmingsplan of exploitatieplan. Intussen is opdracht gegeven het verloop van de inrit aan te passen.</p>	<p>Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan en exploitatieplan hierop aan te passen en gewijzigd vast te stellen.</p>
<p>2. De heer Van Schooten wil graag tijdig geïnformeerd worden over voor hem relevante zaken bij de ontwikkelingen in het plan Hooghkamer (zoals geluidswal, bouwverkeer, aan- en afvoerroutes van bouwverkeer, voor zover voor hem van belang).</p>	<p>2. Informeren gebeurt via geijkte kanalen zoals de gemeentelijke website en weekblad <i>De Teylinger</i>. Wanneer het aan de orde is worden belanghebbenden persoonlijk benaderd. Omdat deze zienswijze uitvoeringsaspecten betreft leidt deze niet tot wijziging van het bestemmingsplan of exploitatieplan.</p>	<p>Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan en exploitatieplan hierop aan te passen en gewijzigd vast te stellen.</p>
<p>3. Met klem wordt gevraagd bij toekomstige bouwactiviteiten rekening te houden met de met de mensen die in het gebied wonen, vooral op het gebied van veiligheid.</p>	<p>3. Deze boodschap is duidelijk. De gemeente probeert dit altijd te doen. Deze zienswijze betreft uitvoeringsaspecten en heeft geen betrekking op het bestemmingsplan of exploitatieplan.</p>	<p>Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan en exploitatieplan hierop aan te passen en gewijzigd vast te stellen.</p>



**Indiener 2, A. Jansze, Oude Herenweg 16b, 2215 RZ Voorhout, via Max Sedelaar Makelaars, de heer W. Luining, Postbus 147, 2215 ZJ Voorhout.**

Samenvatting zienswijzen ontwerpbestemmingsplan	Beantwoording gemeente	Conclusie
<p>1. De heer Jansze is eigenaar van bouwgrond tussen Jacoba van Beierenweg 120 en 122 in Voorhout, bestemd voor de bouw van een 2<sup>o</sup>1kapwoning (particulier opdrachtgeverschap). Hij vraagt om de bestemming te wijzigen zodanig dat de kavel wordt gesplitst en ook twee afzonderlijke woningen in particulier opdrachtgeverschap kunnen worden gebouwd.</p>	<p>1. Over deze zaak is eerder overleg geweest. Het verzoek kan worden ingewilligd. Het bestemmingsplan wordt aangepast. De locatie behoudt de bestemming W-2, maar krijgt de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – afwijkend woningtype' waardoor ook vrijstaande woningen mogelijk worden gemaakt. Bovendien wordt in de bouwregels een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om de afstand tot de erfgronden aan te kunnen passen. Bij het toepassen van de afwijkingsbevoegdheid gelden criteria ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden van aanliggende gronden, de inhoudsmaat van de vrijstaande woningen, voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, de situering aan de Jacoba van Beierenweg en het openbaar toegankelijk gebied.</p>	<p>Deze zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen en gewijzigd vast te stellen.</p>



**Indiener 3, Erven H.G.W. Jansze, Jacoba van Beierenweg 126, 2215 KX Voorhout, via Max Sedelaar Makelaars, de heer W. Luining, Postbus 147, 2215 ZJ Voorhout.**

Samenvatting zienswijzen ontwerpbestemmingsplan	Beantwoording gemeente	Conclusie
<p>1. Belanghebbenden zijn eigenaar van percelen bouwgrond tussen Jacoba van Beierenweg 122 en 128a in Voorhout. Zes kavels zijn bestemd voor de bouw van een 2<sup>o</sup> kapwoning, twee voor een vrijstaande woning (alle woningen particulier opdrachtgeverschap). Gevraagd wordt de bestemming te wijzigen zodanig dat zes afzonderlijke woningen en een 2<sup>o</sup> kapwoning (alle in particulier opdrachtgeverschap) kunnen worden gebouwd.</p>	<p>1. Over deze zaak is eerder overleg geweest. Het verzoek kan worden ingewilligd. Het bestemmingsplan wordt aangepast. De locatie krijgt aan beide zijden van het pad de bestemming W-2, evenals de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – afwijkend woningtype' waardoor ook vrijstaande woningen mogelijk worden gemaakt. Bovendien wordt in de bouwregels een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om de afstand tot de erfgronden aan te kunnen passen. Bij het toepassen van de afwijkingsbevoegdheid gelden criteria ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden van aanliggende gronden, de inhoudsmaat van de vrijstaande woningen, voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, de situering aan de Jacoba van Beierenweg en het openbaar toegankelijk gebied. In totaal kunnen maximaal acht woningen worden gerealiseerd, dat is evenveel als in het geldende bestemmingsplan.</p>	<p>Deze zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen en gewijzigd vast te stellen.</p>
<p>2. Gevraagd wordt op de plek van de oude boerderij (Jacoba van Beierenweg 126 en 128) – gelet op de grootte van dit perceel - de volgende wijzigingen door te voeren:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. De mogelijkheid om de bestaande schuren buiten het bouwvlak te bestemmen voor Wonen, dan wel het bestaande bouwvlak fors te vergroten.</li> <li>b. De mogelijkheid meerdere woning toe te laten op het perceel.</li> <li>c. De mogelijkheid voor zorgfuncties op het perceel.</li> </ul>	<p>2. De oude boerderij heeft de status van rijksmonument. Bij het opstellen van het nu vigerende bestemmingsplan 'Hooghkamer 2011' is getracht dit historische perceel zorgvuldig in te passen in de nieuwe omgeving. Het is belangrijk dat dit bij een omvangrijke nieuwe ontwikkeling, zoals de functiewijziging die nu gevraagd wordt, opnieuw gebeurt. Indien er in de toekomst een goed en haalbaar plan ligt is de gemeente in principe bereid daaraan medewerking te verlenen.</p>	<p>Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan en exploitatieplan hierop aan te passen en gewijzigd vast te stellen.</p>



	<p>Dat kan met een afzonderlijke ruimtelijke procedure of in het kader van een toekomstige herziening van het bestemmingsplan. Thans is de wens nog niet concreet genoeg gemaakt.</p>	
--	---	--

**Indiener 4, Terra Ontwikkeling C.V., de heer G.J. Hanekamp, Postbus 2, 5240 BB Rosmalen**

Samenvatting zienswijzen ontwerpexploitatieplan	Beantwoording gemeente	Conclusie
<p>1. Hoeveelheid openbare verlichting. De hoeveelheid waarmee in de exploitatieopzet rekening is gehouden, ligt ruim onder de normen, zeker wanneer rekening wordt gehouden met de gemeentelijke duurzaamheidsambities, die de toepassing van andersoortige verlichting (LED) met zich mee kunnen brengen.</p>	<p>1. De hoeveelheden uit het exploitatieplan zijn gebaseerd op een ruwe inschatting van het aantal masten in 2010. Voor de openbare verlichting is het Politiekeurmerk Veilig Wonen en de Nederlandse Praktijkrichtlijn (NPR) 13201-1 van toepassing verklaard. De NPR 13201-1 is inmiddels door de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde (NSVV) herzien en uitgegeven als de Richtlijn voor Openbare Verlichting ROVL-2011. Voor het ontwerp van de openbare verlichting moet de ROVL-2011 dan ook worden gehanteerd. Een nieuwe inschatting van het aantal masten is door de deskundige geschat op circa 582 masten, mede gebaseerd op de ervaringen met de eerste inrichtingsplannen in het plangebied Hoogkamer. Opgemerkt moet worden dat het toepassen van LED verlichting geen of bijna geen effecten heeft op het aantal toe te passen masten.</p>	<p>De zienswijze geeft aanleiding het exploitatieplan hierop aan te passen en gewijzigd vast te stellen.</p>



**Indiener 5, T. Teeuwen, Componistenlaan 242, 2215 ST Voorhout, via Stichting SRK Rechtsbijstand, de heer mr. R. Brouwer, Postbus 3020, 2700 LA Zoetermeer en met een eigen aanvullende brief van 20 november 2013.**

Samenvatting zienswijzen ontwerpexploitatieplan	Beantwoording gemeente	Conclusie
<p>1. <i>Inbrengwaarde.</i> Bij de bepaling van de minimale inbrengwaarde moet worden uitgegaan van de meest recente gerealiseerde m2-prijs. Bij de taxatie van de herziene inbrengwaarde van €205,80/m2 wordt voortgeblijven aan de gerealiseerde €222,22/m2 op 4 januari 2013.</p>	<p>1. De eerste referentie waar de heer Teeuwen naar verwijst betreft de transactie van grond van De heer Teeuwen aan de gemeente, ten behoeve van het exploitatieplan. De koopsom van deze transactie van € 222,22 in 2013 is gebaseerd op de kostenbegroting zoals deze is opgenomen in het vigerend exploitatieplan Hooghkamer 2011. Dit houdt in dat de inbrengwaarde zoals die in 2011 is getaxeerd, is vermeerderd met de in het exploitatieplan aangegeven methode(n) van indexering van deze kostenpost(en). Hierbij is geen rekening gehouden met de veranderde marktomstandigheden tussen juni 2011 en heden. Bij het taxeren van de inbrengwaarde ten behoeve van het ontwerpexploitatieplan 1e herziening is rekening gehouden met de aanhoudende wereldwijde financiële en economische crisis, waardoor de onroerendgoedmarkt verder is verslechterd ten opzichte van 2011. Verder is rekening gehouden met de nadelige fiscale maatregelen waardoor eigenaren van nieuwe woningen bij dezelfde maandlast steeds moeilijker de nieuwe woning kunnen financieren, een dergelijke financiering alleen onder meer strikte voorwaarden kan worden afgesloten en doordat de verkoop van de oude woning lastig is. Verder is rekening gehouden met de Btw-verhoging van 19% naar 21% die van invloed is op de waarde van uitgeefbare grond.</p>	<p>De zienswijze geeft geen aanleiding het exploitatieplan hierop aan te passen en gewijzigd vast te stellen.</p>



<p>De heer Teeuwen refereert tevens aan de transactie met de Erven Vester.</p> <p>Verder moet volgens jurisprudentie rekening worden gehouden met de ligging (zichtlocatie en voorstrook).</p>	<p>Ook is voor de waardering van de gebruikswaarde van de kavel van de heer Teeuwen sprake van een incourant onroerend goed, in die zin dat het een gedeelte van de tuin betreft bij een te handhaven woning. Voor de waardering is daarom uitgegaan van de gemiddelde prijs/m<sup>2</sup> van de totale woonkavel. Bij deze waardering is rekening gehouden met het relatief grote oppervlak van de kavel, de ligging ingesloten tussen een verouderd agrarisch bedrijf met warenhuizen, oudere agrarische schuren, een naastgelegen GGZ-complex aan de rand van de bestaande bebouwing van Voorhout. Daarnaast is de koper gebonden aan de huidige opstallen, wat de grondprijs eveneens drukt.</p> <p>De tweede transactie waar de heer Teeuwen naar verwijst betreft een bouwkavel voor een woning voor particulier opdrachtgeverschap, die binnen de bestaande bebouwing van Voorhout ligt. Deze kavel, waarop een nieuwbouwwoning kan worden gerealiseerd, vertegenwoordigt een veel hogere waarde dan de kavel van De heer Teeuwen</p> <p>De genoemde jurisprudentie over zichtlocaties en voorstroken heeft betrekking op het waarden van de complexwaarde van de grond van De heer Teeuwen. De marktwaarde is van de gebruikswaarde en de complexwaarde de hoogste waarde. In de gevallen waar de inbrengwaarde is gebaseerd op een onteigeningsschadeloosstelling, is de waarde gelijk aan de hoogste schadeloosstelling gebaseerd op de gebruikswaarde of de complexwaarde.</p>	
--	--	--



	<p>De inbrengwaarde van de grond van de heer Teeuwen is gebaseerd op de hogere gebruikswaarde, als gevolg waarvan de genoemde jurisprudentie in dit geval niet van toepassing is.</p>	
<p>2. <i>Exploitatiebijdrage</i>. Niet voldoende inzichtelijk is gemaakt waarom is afgeweken van aanvankelijke grondslagen met een aftopping tot 600 m<sup>2</sup>. Dit is niet zorgvuldig en strijdig met het evenredigheidsbeginsel. Het plan kan de berekende exploitatiebijdrage niet dragen.</p>	<p>2. De gemeente kan zich niet vinden in de mening van de heer Teeuwen dat het exploitatieplan niet met de te betrachten zorgvuldigheid en met het in acht te nemen evenredigheidsbeginsel tot stand is gekomen. Op pagina 95 van het ontwerp van de 1<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan is aangegeven dat twee percelen in het exploitatiegebied een oppervlakte hebben die afwijkt van de gemiddelde grootte en dat de afwijking van dien aard is, dat deze percelen in het exploitatieplan zijn opgenomen met een aftopping op 600 m<sup>2</sup>. Een van deze is van de heer Teeuwen. In het ontwerp 1<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan wordt, evenals bij het vigerende exploitatieplan 'Hoogkamer 2011' uitgegaan van de aftopping van het perceel van De heer Teeuwen op 600 m<sup>2</sup>. De uitgangspunten zijn daarom niet gewijzigd. In de exploitatieberekening is rekening gehouden met deze aftopping. Naar aanleiding van de mondelinge en schriftelijke zienswijze van de heer Teeuwen is echter gebleken dat de betreffende aftopping niet correct is verwerkt in de exploitatieopzet zelf, en in de bijlagen 16 en 17. Het exploitatieplan zal hierop worden aangepast.</p>	<p>De zienswijze geeft aanleiding het exploitatieplan hierop aan te passen en gewijzigd vast te stellen.</p>



<p>3. <i>Peildatum.</i> Gezien de vermoedelijke vaststellingsdatum van het exploitatieplan, begin 2014, zou als peildatum 1 januari 2014 moeten gelden en niet 1 januari 2013 zoals uit het ontwerp valt op te maken.</p>	<p>3. Het is juist dat bij de vaststelling van de 1e herziening van het exploitatieplan begin 2014, de peildatum 1 januari 2014 dient te zijn. Het exploitatieplan wordt op dit onderdeel aangepast. De prijspeildatum voor de taxatie van de inbrengwaarden is tevens 1 januari 2014 geworden.</p>	<p>De zienswijze geeft aanleiding het exploitatieplan hierop aan te passen en gewijzigd vast te stellen.</p>
<p>4. <i>Opbrengstpotentie.</i> Het aanzienlijke verschil in opbrengstpotentie tussen uitgegeven en uit te geven P0-kavels wordt niet verklaard. Dit is onzorgvuldig en niet voldoende gemotiveerd.</p>	<p>4. De gemeente is het niet eens dat het ontwerp-exploitatieplan 1<sup>e</sup> herziening onzorgvuldig is voorbereid en onvoldoende is gemotiveerd. Hieronder en in het vast te stellen exploitatieplan wordt duidelijk gemaakt hoe het verschil te verklaren is.</p> <p>Op pagina 93 is een overzicht opgenomen van de gronden. In dit overzicht is de opbrengstpotentie opgenomen van gronden die al zijn uitgegeven en de gronden die nog moeten worden uitgegeven. Op de volgende pagina's wordt nader ingegaan op het gerealiseerde programma. Deze gerealiseerde gronden zijn afgerekend op basis van het vigerende exploitatieplan 'Hoogkamer 2011' met de daarbij behorende exploitatieopzet. Die exploitatieopzet is afwijkend (andere type woningen, kosten etc.) van de exploitatieopzet van het ontwerpexploitatieplan 1<sup>e</sup> herziening.</p> <p>In het ontwerpexploitatieplan 1<sup>e</sup> herziening wordt voor de bepaling van de exploitatiebijdrage voor de kavels, groter dan 600 m<sup>2</sup>, zoals dit perceel (1.070 m<sup>2</sup>), uitgegaan van een aftopping tot 600 m<sup>2</sup>. De totale opbrengstpotentie van het perceel bedraagt €330.000,-. Bij een aftopping tot 600 m<sup>2</sup> komt dit neer op een exploitatiebijdrage van €550,- per m<sup>2</sup>. Als gerekend zou zijn met 1.070 m<sup>2</sup> dan komt de bijdrage op €308,- per m<sup>2</sup>.</p>	<p>De zienswijze geeft aanleiding het exploitatieplan hierop aan te passen en gewijzigd vast te stellen.</p>





	Omdat dat laatste bedrag minder goed te herleiden is, wordt gerekend met een oppervlak van 600 m2 en een bijdrage van €550,- per m2.	
<p>5. <i>Kavelomvang</i>. De heer Teeuwen wenst dat uitgegaan wordt van 915 m2, gezien de courantheid en de ligging van zijn perceel, en niet van 903 m2, zoals het exploitatieplan wil.</p> <p>De heer Teeuwen wil graag meer duidelijkheid over de mogelijkheden op zijn bouwperceel.</p>	<p>5. In het voorgaande is aangegeven dat in het exploitatieplan bij het perceel van de heer Teeuwen rekening is gehouden met een aftopping van het perceel tot een oppervlakte van 600 m<sup>2</sup>. Dat het oppervlak groter kan worden heeft geen gevolgen voor de hoogte van de exploitatiebijdrage. Een en ander zal bij een volgende herziening van het exploitatieplan worden vastgelegd, gekoppeld aan een nog te maken uitwerkingsplan.</p> <p>De gemeente draagt zorg dat de heer Teeuwen een stedenbouwkundige vertaling krijgt van de mogelijkheden, zoals in het bestemmingsplan staan aangegeven</p>	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan en exploitatieplan hierop aan te passen en gewijzigd vast te stellen.
<p>6. <i>Opdeling van de kavel</i>. Er is verschil in opdeling van de kavel tussen wat het exploitatieplan zegt in bijlage 18 en wat in het openbare deel van het taxatierapport staat in bijlage 11. Verzocht wordt de afwijkingen te elimineren.</p>	<p>6. De gemeente draagt zorg dat de afwijkingen worden weggenomen.</p>	De zienswijze geeft aanleiding het exploitatieplan hierop aan te passen en gewijzigd vast te stellen.
<p>7. <i>Parkeren</i>. Ter hoogte van de door de heer Teeuwen ingebrachte PO-kavel aan de verlengde Componistenlaan kan geen openbare parkeergelegenheid komen, omdat daar onlangs een fietspad is aangelegd. Er zijn hier extra parkeerplaatsen nodig omdat deze gelijkmatig over het plan moeten worden verdeeld (eis van de gemeente). Ook ziet hij graag meer parkeervoorzeningen ter hoogte van de Componistenlaan.</p>	<p>7. Deze zienswijze betreft uitvoeringsaspecten en heeft geen betrekking op het bestemmingsplan of exploitatieplan. De gemeente is van mening dat de omgeving van de kavel voor particulier opdrachtgeverschap voldoende parkeergelegenheid biedt in bestemmingsplan gebied en het naastliggende bestaande gebied.</p>	De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan hierop aan te passen en gewijzigd vast te stellen.



<p>8. <i>Vertraging van het plan en kosten toerekening geluidsscherm.</i> Bouwfase 2, waarin ook de kavel van de heer Teeuwen ligt, kan eerst worden gebouwd nadat het geluidsscherm is geplaatst. De gevolgen hiervan hadden in de totale opzet van het plan en de faseringen moeten zijn verdisconteerd. Eventuele kostenverhogingen kunnen niet worden toegerekend aan de exploitatie en zijn voor rekening van de gemeente. Een verhoging van lasten is in strijd met het evenredigheids- en proportionaliteitsbeginsel. Overigens is er geen grondslag voor toerekening van de kosten van het geluidsscherm voor zijn kavel, omdat die buiten de geluidscontour ligt.</p>	<p>8. Volgens de gemeente is geen sprake van strijd met het evenredigheidsbeginsel en het proportionaliteitsbeginsel. In het exploitatieplan is een fasering opgenomen. In deze fasering is tevens opgenomen dat een deel van de woningen pas betrokken mogen worden nadat het spooerscherm is gerealiseerd. Op pagina 68 is een kaart opgenomen die de geluidscontour van de spoorlijn weergeeft. Uit deze kaart volgt duidelijk dat de kavel voor particulier opdrachtgeverschap van De heer Teeuwen in de contour 59-99dB ligt. Dit wil zeggen dat een woning op deze plaats pas kan worden betrokken nadat het geluidsscherm is gerealiseerd, dan wel zodra er binnen afzienbare tijd sprake is van het gereed komen van het spooerscherm. Het is in ieder geval toegestaan de kavel te verkopen en de bebouwing te realiseren voordat het spooerscherm klaar is. De bouw van de woning op deze kavel voor particulier opdrachtgeverschap dient planologisch nog mogelijk te worden gemaakt door middel van een uitwerkingsplan, dan wel te worden meegenomen bij een volgende partiële herziening van het bestemmingsplan voor het nog uit te werken bestemmingsgebied. De gemeente is van mening dat de kosten wel aan de bouw­kavel dienen te worden toegerekend. Op de kaart zoals die in het exploitatieplan op pagina 68 is opgenomen, blijkt duidelijk dat het kavel voor particulier opdrachtgeverschap is gelegen binnen de contour 59-99dB. Dit heeft als gevolg dat de realisatie van het spooerscherm tevens voor de kavel van de heer Teeuwen van belang is en dat De heer Teeuwen profijt heeft daarvan. De aangehaalde uitspraak is om die reden niet van toepassing.</p>	<p>Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan en exploitatieplan hierop aan te passen en gewijzigd vast te stellen.</p>
--	--	--



	<p>Hierbij wordt opgemerkt dat het spooerscherm en de toerekening aan het perceel van de heer Teeuwen op gelijke wijze in het exploitatieplan "Hooghkamer 2011" is opgenomen; dat de heer Teeuwen tegen de wijze van kostenverhaal geen zienswijze heeft ingediend en geen beroep daartegen heeft ingesteld. Hiermee staat de toerekening aan en de wijze van verhaal voor het spooerscherm vast.</p> <p>Tot slot wordt opgemerkt dat de toerekening aan het plangebied in zijn geheel dient plaats te vinden en dat niet nogmaals binnen een plangebied een verdere toerekening naar de afzonderlijke percelen plaatsvindt. De drie criteria in artikel 6.13 lid 6 Wro hebben betrekking op de locatie als geheel.</p>	
<p>9. <i>Ligging fiets-/looppad naast Componistenlaan.</i> Door het recent aangelegde fiets-/looppad langs de verlengde Componistenlaan is er voor langzaam verkeer een onduidelijke verkeerssituatie ontstaan. Veel langzaam verkeer kiest de ventweg aan de overzijde, waar geen fiets-/looppad is aangelegd. Gevraagd wordt dit alsnog te doen omdat dit veiliger is en in het eerdere plan Hoogh Teylingen was opgenomen. Voorts is het aan te bevelen verkeersdrempels aan te leggen in de verlengde Componistenlaan vanwege de hoge snelheden.</p>	<p>9. Deze zienswijze betreft uitvoeringsaspecten en heeft geen betrekking op het bestemmingsplan of exploitatieplan. De gemeente is bovendien van mening dat het in september jl. aangelegde fiets- en voetpad aansluit op de exploitatiegrens van Hooghkamer, die grenst aan de bestaande omgeving. Het ontwerp en de aansluiting van de nieuwe naar de bestaande situatie is een onderdeel van Hooghkamer en voldoet aan de eisen. De aanleg van een extra fiets- en voetpad aan de overzijde van de Componistenlaan is geen onderdeel van Hooghkamer en bovendien niet nodig.</p> <p>De aanbeveling om een verkeersdrempel aan te leggen in de Componistenlaan valt buiten het exploitatiegebied Hooghkamer.</p>	<p>Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan en exploitatieplan hierop aan te passen en gewijzigd vast te stellen.</p>



<p>In aanvulling hierop schrijft de heer Teeuwen in de brief van 20 november jl. dat door de ligging van dit pad de ingebrachte PO-kavel per auto slecht bereikbaar is voor bezoekers. De opstelruimte tussen het fiets-/looppad en de Componistenlaan is slechts 4 m, terwijl de afstand tussen de PO-kavel en het fietslooppad maar 1 m is. Gevraagd wordt maatregelen te nemen om dit te verbeteren. Het was beter geweest wanneer de knik in het fietspad 20 m was opgeschoven.</p> <p>Wat bedoelt het college in de brief van 7 november 2013 met het respecteren van de historische situatie?</p>	<p>Hierover heeft overleg met de heer Teeuwen plaatsgevonden. In de brief van 7 november 2013 van het college is de heer Teeuwen uitgelegd dat een afstand tussen de rijbaan en het fietspad van 4 m wenselijk is en dat hierdoor geen onveilige situatie ontstaat. De gemeente is van mening dat het ontwerp van het fiets- en voetpad, nadat hierin in overleg met de heer Teeuwen verbeteringen zijn aangebracht, aan de eisen voldoet.</p> <p>Voor de woning Componistenlaan 242 is gekozen voor een knik in het fietspad om de bestaande situatie voor deze woning, inclusief de bestaande in-/ uitrit, zoveel mogelijk te behouden en vanaf dat punt een goede overgang te maken naar het nieuw aan te leggen voet en fietspad langs het Park</p>	
<p>10. Niveau fiets-/looppad tussen toekomstig calamiteitenpad en de GGZ-inrichting. In de brief van 7 november 2013 schrijft het college dat het niveau van het fiets-/ looppad ter plaatse van het toekomstige calamiteitenpad en de GGZ-inrichting 12 cm is verlaagd t.o.v. het basisontwerp. Dit is niet gebeurd. Integendeel, de ondergrond is opgehoogd. Inclusief bovenkant tegels komt het fiets-/looppad op +0.27m NAP te liggen.</p>	<p>10. Deze zienswijze betreft uitvoeringsaspecten en heeft geen betrekking op het bestemmingsplan of exploitatieplan. De gemeente heeft naar aanleiding van deze hoogtediscussie begin december 2013 de hoogtes van het nieuw aangelegde fiets-/looppad ingemeten. De hoogtes zijn met circa 12 cm verlaagd ten opzichte van het oorspronkelijke ontwerp, in bezit van de heer Teeuwen.</p>	<p>Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan en exploitatieplan hierop aan te passen en gewijzigd vast te stellen.</p>



**Indiener 6, Vastgoed Teylingenmatrix B.V., Rijksstraatweg 50, 2171 AM Sassenheim.**

<b>Samenvatting zienswijzen ontwerpexploitatieplan</b> Zienswijzen hebben betrekking op bouwfase 4 in 'Vesterhout'.	<b>Beantwoording gemeente</b>	<b>Conclusie</b>
<p>1. In de overeenkomst van 18 juli 2012 met VTM is afgesproken dat in deze bouwfase ca. 16 sociale woningen worden gebouwd. Dit is in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan en exploitatieplan 'Hooghkamer 2011'. In de 1<sup>e</sup> herziening van het bestemmingsplan echter, is in de regels 3,5% sociaal vermeld. Dit percentage komt neer op ongeveer 30 woningen. Dit is in strijd met de overeenkomst.</p>	<p>1. Het standpunt van VTM dat het aantal sociale woningen in het nieuwe programma voldoet aan het aantal dat in de posterieure overeenkomst is opgenomen, is in beginsel correct. Hierbij dient wel te worden opgemerkt dat de posterieure overeenkomst tussen de gemeente en VTM tot stand is gekomen met inachtneming van een aantal uitgangspunten m.b.t. typologie en V.O.N.-prijs van het vigerende exploitatieplan. Partijen hebben deze overeenkomst gesloten op basis van een voorstel van VTM voor een ander programma in deze bouwfase. Nadien is voor de totstandkoming van het concept eerste herziening van het bestemmingsplan en exploitatieplan gebleken dat de door VTM gehanteerde V.O.N.-prijzen in afwijking van de posterieure overeenkomst voor een deel van de woningen beneden de grens voor een sociale koopwoning is gelegen, wat met zich meebrengt dat deze woningen als sociale koopwoningen dienen te worden aangemerkt.</p> <p>In de gesprekken die VTM (na het sluiten van de posterieure overeenkomst) met de gemeente en de plaatselijke woningcorporatie heeft gevoerd, is bovendien naar voren gekomen dat, naast de 18 sociale huurwoningen die de plaatselijke woningcorporatie mogelijk zou gaan afnemen, 12 andere woningen in bouwfase 4 worden aangeboden voor een prijs die lager was dan de V.O.N.-prijs voor een sociale koopwoning.</p>	<p>Deze zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan en exploitatieplan hierop aan te passen en gewijzigd vast te stellen.</p>



	<p>Hierom zijn ook deze 12 woningen als sociale koopwoningen in de ontwerp 1<sup>e</sup> herziening van het bestemmingsplan en exploitatieplan opgenomen. Inmiddels heeft VTM aangegeven akkoord te gaan met 18 sociale huurwoningen, 9 sociale koopwoningen en 9 goedkope koopwoningen. De gemeente verwerkt dit in het bestemmingsplan en exploitatieplan. Het percentage in de regels van het bestemmingsplan wordt voor deze bouwfase gewijzigd. Het percentage komt te luiden: " .... 3,1 %". Dit komt overeen met de bouw van minimaal 27 woningen.</p>	
<p>2. Op de kaart sociale woningbouw (bijlage 5) staan àlle 36 te bouwen woningen van VTM te boek als sociaal (18 sociale huurwoningen, 6 appartementen met tuin en 12 maisonnettes), Volgens de tabel op blz. 24 van het exploitatieplan moeten hier 30 sociale woningen komen. Beide vermeldingen zijn in strijd met de overeenkomst. Over de bouw van de 18 sociale woningen bestaat overeenstemming met de plaatselijke woningcorporatie. Gevraagd wordt de 6 appartementen met tuin en 12 maisonnettes) van deze kaart te verwijderen. Beide laatste categorieën betreffen koopwoningen. Voor zover al sprake is van een sociale koopprijs voor deze woningen, is in ieder geval geen sprake van maatschappelijk gebonden eigendom. Paragraaf 3.2.3 (sociale woningbouw) van het exploitatieplan geldt voor deze laatste categorieën niet.</p>	<p>2. De situering van de sociale woningbouw is, net als de situering van de kavels voor particulier opdrachtgeverschap, een locatie-eis van het exploitatieplan. De gemeente is van oordeel dat uit het exploitatieplan blijkt dat de situering van de sociale woningbouw als een locatie-eis dient te worden beschouwd. Het feit dat het woordje "dwingend" niet is gebruikt brengt niet met zich mee dat op enkele plaatsen in het exploitatieplan duidelijk staat opgenomen dat de situering van de sociale woningbouw op kaart is weergegeven. Om alle onzekerheid daarover weg te nemen zal in het exploitatieplan ook voor de sociale woningbouw worden opgenomen dat deze dwingend op kaart is weergegeven. Inmiddels heeft VTM aangegeven akkoord te gaan met 18 sociale huurwoningen, 9 sociale koopwoningen met handhavingstermijn en 9 goedkope koopwoningen. De gemeente verwerkt dit in het bestemmingsplan en exploitatieplan.</p>	<p>Deze zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan en exploitatieplan hierop aan te passen en gewijzigd vast te stellen.</p>



<p>3. Handhaving termijn sociale koopwoning. Er wordt vanuit gegaan dat deze termijn alleen geldt voor woningen op de locaties zoals op bijlage 5 (kaart sociale woningbouw) zijn vermeld en in het geval met de corporaties geen overeenstemming is bereikt. Paragraaf 3.2.3 (Boetebeding handhavingstermijn) van het exploitatieplan is alleen op die situaties van toepassing. De toelichting op blz. 61 behoort op dit punt te worden verduidelijkt.</p>	<p>3. De gemeente is van mening dat de handhavingstermijn van toepassing is op alle sociale koopwoningen. In het exploitatieplan is voor de marktpartijen een inspanningsplicht opgenomen voor de bouw van de sociale woningen. In eerste instantie gaat het dan om de realisatie van sociale huurwoningen en indien dit niet mogelijk blijkt om de realisatie van sociale koopwoningen. Het uitgangspunt daarbij is dat de marktpartijen hiervoor onderhandelen met de woningcorporatie. In principe is het exploitatieplan maatgevend voor de sociale koopwoningen. Deze woningen dienen te voldoen aan de definitie zoals die is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (prijs en handhavingstermijn). De locatie van die woningen is dwingend op de kaart weergegeven die als bijlage bij het exploitatieplan is opgenomen. Het kan echter ook voorkomen dat een woning als een sociale koopwoning dient te worden aangemerkt, ook als deze niet op de kaart is aangegeven. Dit is het geval als een marktwoning op eigen initiatief van de eigenaar wordt verkocht met een V.O.N.-prijs die is gelegen onder de in regionaal verband afgesproken grens voor sociale koopwoningen. De definitie van een sociale koopwoning in het Bro is van dien aard dat een woning die wordt verkocht onder de grens voor een sociale koopwoning altijd als een sociale koopwoning dient te worden aangemerkt. In dat geval is de handhavingstermijn eveneens van toepassing.</p>	<p>De zienswijze geeft geen aanleiding het exploitatieplan hierop aan te passen en gewijzigd vast te stellen.</p>
--	---	---



	<p>Dit is in het exploitatieplan opgenomen op pagina 27. De 1e herziening van het bestemmingsplan en exploitatieplan zijn aan te merken als een vertaling van de door VTM te realiseren woningen met de daarbij door VTM gehanteerde V.O.N.-prijzen. De gemeente deelt de mening van VTM dat in het exploitatieplan geen andere locatie-eis mag worden opgenomen dan sociale woningbouw en particulier opdrachtgeverschap, doch de gemeente is van mening dat ze dit ook niet doet. Inmiddels heeft VTM aangegeven akkoord te gaan met 18 sociale huurwoningen, 9 sociale koopwoningen met handhavingstermijn en 9 goedkope koopwoningen. De gemeente zal een en ander verwerken in het bestemmingsplan en exploitatieplan. De gemeente zal hieromtrent in het exploitatieplan meer duidelijkheid scheppen.</p>	
--	---	--





Indiener 7, Stek Woondiensten, de heer E. Linotte, Postbus 126, 2160 AC Lisse.

Samenvatting zienswijzen ontwerpexploitatieplan	Beantwoording gemeente	Conclusie
<p>1. Het exploitatieplan zegt dat marktpartijen en corporaties vooraf 'meetbare' criteria dienen af te spreken, om naderhand te kunnen verantwoorden indien geen overeenstemming is bereikt. Deze criteria zijn niet nader gedefinieerd. Ze zouden juist vooraf helder moeten zijn en vast moeten liggen voor heel Hooghkamer in het exploitatieplan.</p>	<p>1. Uit de gemeentelijke Woonvisie volgt dat in Hooghkamer minimaal 30% sociale woningbouw gerealiseerd dient te worden. Hierbij is nadrukkelijk gekozen voor een evenwichtige spreiding van de sociale woningen in het plangebied. De situering van de sociale woningbouw is tevens op kaart weergegeven. Deze spreiding heeft als gevolg dat de sociale woningbouw is geprojecteerd op de gronden die in handen zijn van grondeigenaren. Deze grondeigenaren dienen op aangegeven plekken sociale woningbouw te realiseren en moeten onderhandelen over de verkoop van dergelijke woningen met de plaatselijke woningcorporaties. In de 1<sup>e</sup> herziening is een inspanningsverplichting opgenomen voor marktpartijen c.q. eigenaren van gronden voor de bouw van sociale woningen en de plicht om verantwoording af te leggen aan de gemeente. De gemeente kan zich vinden in het standpunt van Stek Woondiensten en heeft in het exploitatieplan de criteria aangescherpt, te weten: de realisatie van sociale woningbouw dient plaats te vinden binnen de normen en eisen van het exploitatieplan en bestemmingsplan, normen en eisen m.b.t. de opstellen en passend binnen de prestatieafspraken tussen gemeente en corporaties. Met bovengaande eisen in de hand moet de realisatie van sociale woningen financieel voor zowel de eigenaar als de corporaties – voor elkaar en voor de gemeente - aantoonbaar haalbaar zijn.</p>	<p>De zienswijze geeft aanleiding het exploitatieplan hierop aan te passen en gewijzigd vast te stellen.</p>



	Daarnaast schept de gemeente meer duidelijkheid over het feit dat een koopwoning als een sociale koopwoning is aan te merken indien de V.O.N.-prijs van deze woning lager is dan €201.000,-.	
2. Sociale huurwoningen mogen binnen tien jaar niet worden omgezet naar de koopsector (vrije sector). Dat verbod zou ook moeten gelden voor het binnen die termijn omzetten in de vrije huursector.	2. In artikel 1.1.1 onder d, van het Besluit ruimtelijke ordening staat dat een sociale huurwoning voor de betreffende doelgroep voor ten minste 10 jaar na ingebruikname verzekerd dient te zijn. De woning dient minimaal 10 jaar een sociale huurwoning dient te zijn. Binnen deze periode mag geen omzetting mag plaatsvinden in een koopwoning. De gemeente deelt de mening van Stek Woondiensten dat tevens geen omzetting mag plaatsvinden in een vrije-sector huurwoning. Het exploitatieplan wordt hiervoor aangepast in die zin dat wordt toegevoegd dat tevens geen omzetting mag plaatsvinden in vrije-sector huurwoningen.	De zienswijze geeft aanleiding het exploitatieplan hierop aan te passen en gewijzigd vast te stellen.
3. De definitie van sociale koopwoningen op blz. 26 van het ontwerpexploitatieplan komt niet overeen met de huidige definitie in het Besluit Beheer Sociale Huursector.	3. De definitie van een sociale koopwoning zoals die in het exploitatieplan is opgenomen, is identiek aan de definitie zoals die in het Besluit ruimtelijke ordening is opgenomen. De opmerking van Stek Woondiensten dat bij besluit van 24 juni 2011 (Staatsblad 2011, 338) artikel 26 tweede lid onder g van het Besluit beheer sociale huursector is komen te vervallen, is correct, maar in het Besluit ruimtelijke ordening staat deze verwijzing nog steeds opgenomen.	De zienswijze geeft geen aanleiding het exploitatieplan hierop aan te passen en gewijzigd vast te stellen.



	<p>In de gemeente is ten aanzien van de prijs van een sociale koopwoning het regionale beleid (Holland Rijnland) van toepassing. Op prijspeil 1 januari 2014 is de grens voor een sociale koopwoning vastgesteld op €201.000,-V.O.N.</p>	
<p>4. Omdat de woningmarkt is gedaald is de opbrengstpotentie gedaald. Een hogere exploitatiebijdrage in deze 1<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan, t.o.v. het geldende exploitatieplan, is dus niet logisch. Gevraagd wordt een andere verdeelsleutel binnen de woningcategorieën te hanteren of vast te houden aan de oorspronkelijke opzet.</p>	<p>4. De exploitatiebijdragen zijn bepaald aan de hand van de methodiek zoals die is opgenomen in de artikelen 6.18 en 6.19 Wro. Dit was in het oorspronkelijke exploitatieplan (van 2011) het geval en dit is voor de herziening ook het geval. De hogere exploitatiebijdrage wordt veroorzaakt doordat het programma op delen is aangepast (bijvoorbeeld in nu uitgewerkte bestemmingen) en omdat de grondwaarden opnieuw zijn berekend. Dit laatste aan de hand van het geactualiseerde woningmarktonderzoek van Ecorys en de kengetallen van het Bouwkostenkompas 2013. Het nieuwe programma en de geactualiseerde grondwaarden leiden tot een verschuiving van de onderlinge verhoudingen van woningtypes. Hierdoor kan het voorkomen dat een eigenaar per 1-1-2014 voor een hogere bijdrage komt te staan dan per 1-1-2011.</p>	<p>De zienswijze geeft geen aanleiding het exploitatieplan hierop aan te passen en gewijzigd vast te stellen.</p>



**Indiener 8, H.L.M.P. van der Hulst, Kievitspark 34, 2215 NK Voorhout.**

Samenvatting zienswijzen ontwerpbestemmingsplan en ontwerpexploitatieplan	Beantwoording gemeente	Conclusie
<p>1. Op het perceel van de heer Van der Hulst zijn drie PO-kavels geprojecteerd als W-1 bestemming. Hij vraagt in de komende herziening van het bestemmingsplan en exploitatieplan tevens de bestemming W-2 mogelijk te maken. Dan zijn behalve vrijstaande woningen ook rijwoningen, geschakelde woningen of 2<sup>^</sup>1kapwoningen mogelijk.</p>	<p>1. Stedenbouwkundig is er geen bezwaar tegen een afwisseling van woningtypen op deze plek, tot maximaal vier woningen. Het bestemmingsplan wordt aangepast. De locatie krijgt de bestemming W-2, en de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – afwijkend woningtype' waardoor ook vrijstaande woningen mogelijk worden gemaakt. Bovendien wordt in de bouwregels een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om de afstand tot de erfgrenzen aan te kunnen passen. Bij het toepassen van de afwijkingsbevoegdheid gelden criteria ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden van aanliggende gronden, de inhoudsmaat van de vrijstaande woningen en voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein en de situering aan de Jacoba van Beierenweg en het openbaar toegankelijk gebied. In totaal kunnen maximaal vier woningen worden gerealiseerd, dat is een woning meer dan in het geldende bestemmingsplan.</p>	<p>De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan hierop aan te passen en gewijzigd vast te stellen</p>
<p>2. Gevraagd wordt de woonbebouwing op deze grond in plaats van via particulier opdrachtgeverschap projectmatig te laten plaatsvinden</p>	<p>2. De gemeente zal geen medewerking verlenen aan het laten vervallen van de kavels van de heer Van der Hulst voor particulier opdrachtgeverschap. In het bestemmingsplan is per deelgebied aangegeven wat het minimale percentage van de kavels voor particulier opdrachtgeverschap is. In het exploitatieplan zijn de percentages uit het bestemmingsplan nader uitgewerkt. Er zijn niet alleen aantallen opgenomen, maar ook zijn locaties aangewezen, waar de kavels voor particulier opdrachtgeverschap moeten worden gerealiseerd.</p>	<p>Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan en exploitatieplan hierop aan te passen en gewijzigd vast te stellen.</p>



	<p>De gemeente wil in totaal 50 kavels voor particulier opdrachtgeverschap in het plangebied van Hooghkamer realiseren. Het uitgangspunt bij de aanduiding voor de locatie van de PO-kavels is de stedenbouwkundige eis dat deze kavels verspreid door het plangebied moeten worden gerealiseerd en op plekken die daar aanleiding voor geven. De gemeente wil niet tornen aan dit uitgangspunt. De Jacoba van Beierenweg met de percelen van de heer Van der Hulst is naar de mening van de gemeente mede geschikt voor de realisatie van kavels voor particulier opdrachtgeverschap.</p>	
--	--	--



Indiener 9, Terra Ontwikkeling C.V., de heer B. de Valois, Postbus 16, 5240 BB Rosmalen

Samenvatting zienswijzen ontwerpbestemmingsplan en exploitatieplan	Beantwoording gemeente	Conclusie
<p>1. Van drie bouwblokken in bouwfase 2 is de maatvoering op onderdelen zodanig dat de voorgenomen 25 woningen niet passen in de regels van het bestemmingsplan.</p> <p>A. Bij de woningen in bouwplan A is sprake van een groter volume (700m<sup>3</sup>) en een grotere bouwhoogte (11,5 m) dan in het bestemmingsplan Hoogkamer 2011 is toegestaan.</p> <p>B. Bij de woningen in bouwplan B is eveneens sprake van een bouwhoogte van 11,5 meter.</p>	<p>In de zienswijze wordt onderscheid gemaakt in drie ontwikkelingen (A, B en C genoemd).</p> <p>A. Het afwijkende bouwvolume wordt geregeld door ter plaatse een aanduiding "maximum volume (m<sup>3</sup>)" op te nemen. In de regels wordt aan de volumeregeling van 10.2.1, onder e6 de volgende zinsnede toegevoegd: met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "maximum volume (m<sup>3</sup>)" het aangegeven maximum volume geldt. De aanduiding wordt ook op de verbeelding opgenomen.</p> <p>De afwijkende bouwhoogte wordt geregeld door ter plaatse een aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" op te nemen. In de regels wordt aan de bouwhoogte-regeling van 10.2.1, onder e4 de volgende zinsnede toegevoegd: met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" de aangegeven maximum bouwhoogte geldt. De aanduiding wordt ook op de verbeelding opgenomen.</p> <p>B. De afwijkende bouwhoogte wordt conform A aangepast.</p>	<p>Deze zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen en gewijzigd vast te stellen.</p>



<p>De 'pergola-achtige' bouwwerken in dit bouwplan kunnen worden aangemerkt als een erfafscheiding en zijn daarom strijdig met de bouwregels binnen de bestemming Tuin.</p> <p>C. Bij de woningen in bouwplan C geldt dat voor een aantal daarvan de voorgeschreven maximale goothoogte wordt overschreden. Dit woningtype is deels namelijk voorzien van een zogenaamde opgetrokken goot.</p> <p>Daarnaast merkt Terra Ontwikkeling C.V. op, dat de woningen een inhoud hebben van bijna 500 m<sup>3</sup> zodat de regels uitsluitend volstaan indien dit woningtype als aaneengeschakeld (bedoeld wordt "geschakeld") wordt beschouwd.</p>	<p>De hoogte van de 'pergola-achtige' bouwwerken wordt opgelost door binnen de bestemming Tuin aan artikel 6.2.4 de volgende regel toe te voegen: d. in afwijking van sub a bedraagt de bouwhoogte van de erfafscheidingen ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen, ten hoogste 3 meter". De aanduiding wordt ook op de verbeelding opgenomen.</p> <p>C. In de regels wordt aan de goothoogte-regeling van 10.2.1, onder e4 de volgende zinsnede toegevoegd: met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" de aangegeven maximum goot- en bouwhoogte geldt.</p> <p>De constatering dat uitsluitend wordt voldaan aan het inhoudscriterium indien de woningen worden opgevat als geschakelde woningen leidt tot een aanpassing van het plan. De woningen zijn immers aaneengebouwde woningen, waarvoor in het ontwerpbestemmingsplan een maximale inhoud van 400 m<sup>3</sup> geldt.</p> <p>Het afwijkende bouwvolume (500 m<sup>3</sup>) van deze woningen wordt geregeld door ter plaatse een aanduiding "maximum volume (m<sup>3</sup>)" op te nemen. In de regels wordt aan de volumeregeling van 10.2.1, onder e5 de volgende zinsnede toegevoegd: met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "maximum volume (m<sup>3</sup>)" het aangegeven maximum volume geldt.</p>	
---	---	--



	<p>In de zienswijze is niet aangegeven dat de bouwhoogte in het plan dient te worden aangepast. De aangeleverde tekening bij de zienswijze geeft geen definitief uitsluitel. Navraag bij Terra Ontwikkeling C.V. heeft opgeleverd dat een aanpassing van de bouwhoogte ook nodig is. De afwijkende hoogten worden geregeld door ter plaatse een aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" op te nemen.</p>	
<p>2. In het algemeen biedt het bestemmingsplan, door de veelheid van gedetailleerde regels, te weinig flexibiliteit. Daardoor staat het een nadere uitwerking van de bouwplannen op onderdelen, conform de gewenste beeldkwaliteit, mogelijk onnodig in de weg. Gevraagd wordt aanvullende afwijkingsregels op te nemen. Tevens wordt gevraagd de procedure van artikel 17 van de regels (overschrijding bestemmingsgrenzen) te vereenvoudigen.</p>	<p>2. Inderdaad heeft het bestemmingsplan een veelheid aan gedetailleerde regels. Dit heeft te maken met de uitgangspunten die bij het vervaardigen van het bestemmingsplan Hoogkamer zijn gehanteerd (o.a. overnemen van de regelingen uit het Handboek bestemmingsplannen). Indien voor het betreffende plandeel gekozen zou zijn voor een uitwerking van het moederplan, in plaats van een gedeeltelijke herziening, zou wellicht een andere opzet in de rede hebben gelegen. Door te kiezen voor een gedeeltelijke herziening zal de benodigde flexibiliteit in allerlei uitzonderingsregels dienen te worden geregeld. In bovenstaande beantwoording zijn voorbeelden daarvan opgenomen.</p> <p>Artikel 17 heeft betrekking op de hoofdstructuur van het bestemmingsplan, niet op de bestemmingen na uitwerking van de uit te werken bestemmingsdelen. Op dit moment worden de voorziene bouwplannen zo goed mogelijk ingepast en met de nodige flexibiliteit.</p>	<p>Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen en gewijzigd vast te stellen.</p>





	<p>Daarbij dient te worden bedacht dat flexibiliteit op de ene plaats gewenst, maar op een andere plaats misschien juist ongewenst kan zijn. Een voorbeeld van verdergaande flexibiliteit is de toevoeging van geschakelde woningen en vrijstaande woningen binnen de bestemming W-2.</p> <p>In de toekomst bieden de uitwerkingsplannen naar de mening van de gemeente voldoende flexibiliteit voor de gewenste ontwikkelingen.</p>	
<p>3. In artikel 4.5, sub g, van de regels staat 700 m. Dit moet 700 m<sup>3</sup> zijn.</p>	<p>3. Akkoord. In artikel 4.5, sub g, van de regels wordt 700 m gewijzigd in 700 m<sup>3</sup>.</p>	<p>Deze zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen en gewijzigd vast te stellen.</p>

**Indiener 10, Hoogheemraadschap van Rijnland, de heer G. Koning, Postbus 156, 2300 AD Leiden.**

Samenvatting zienswijzen ontwerpbestemmingsplan	Beantwoording gemeente	Conclusie
<p>1. Het hoogheemraadschap geeft aan dat het, na ontvangen toelichting van de gemeente op 12 november 2013, geen inhoudelijke bezwaren heeft tegen het bestemmingsplan 'Hoogkamer 2011, 1<sup>e</sup> herziening'. Verder vraagt men aandacht voor enkele punten om te betrekken bij de verdere uitwerking.</p>	<p>1. Deze zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen. De opmerkingen over de zone langs watergangen voor onderhoud en over het aanleggen van een tijdelijke bouwweg in een watergang worden bij de verdere uitwerking betrokken.</p>	<p>Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen en gewijzigd vast te stellen.</p>



**Indiener 11, Van der Hulst Bouwprojecten B.V., mevrouw Y.J.A. van der Hulst, Akervoorderlaan 6, 2161 DS Lisse.**

Samenvatting zienswijzen ontwerpexploitatieplan	Beantwoording gemeente	Conclusie
<p>1. <i>Handhaving termijn sociale koopwoning.</i> Er wordt vanuit gegaan dat deze termijn alleen geldt voor woningen op de locaties zoals op bijlage 5 (kaart sociale woningbouw) zijn vermeld en in het geval met de corporaties geen overeenstemming is bereikt. De toelichting op blz. 61 behoort op dit punt te worden verduidelijkt.</p>	<p>1. Het exploitatieplan wordt op dit punt verduidelijkt. Ook wordt verduidelijkt de mogelijke situatie dat eigenaren c.q. marktpartijen zelf besluiten om de verkoopprijs onder de voor de sociale koopwoning regionaal geldende V.O.N.-prijs te verkopen voor die woningen die niet zijn aangewezen op de locaties als op bijlage 5.</p>	<p>De zienswijze geeft aanleiding het exploitatieplan hierop aan te passen en gewijzigd vast te stellen.</p>
<p>2.1 <i>Bepaling inbrengwaarden.</i>                      a. Waardebepalingsmethodiek. Van der Hulst Bouwprojecten B.V. stelt dat de vergelijkingsmethode de voorkeur verdient boven de in het taxatierapport gehanteerde residuele waardebepalingsmethode. Hiervoor wordt verwezen naar de vier vergelijkingstransacties die hebben plaatsgevonden sinds de vaststelling van het vigerende exploitatieplan en een vijfde transactie tussen Terra Ontwikkeling C.V. en H.L.M.P. van der Hulst d.d. 9 december 2012, waar een koopsom is betaald van € 250,-/m<sup>2</sup> voor een perceel grond met een oppervlakte van 466 m<sup>2</sup>.</p>	<p>2.1 <i>Bepaling inbrengwaarden.</i>                      a. In het taxatierapport is opgenomen dat de complexwaarde kan worden vastgesteld op basis van vergelijking dan wel op basis van de residuele grondwaarde dan wel een combinatie hiervan. Beide varianten zijn uitgewerkt en op basis daarvan zijn de gronden gewaardeerd. Alle in de zienswijze genoemde transacties zijn in het taxatierapport onder 10.2.4 beschouwd. Een tweetal transacties heeft betrekking op de gebruikswaarde en niet op de complexwaarde en zijn daarmee niet maatgevend voor de waarde van de grond als ruwe bouwgrond. Voor de aangekochte ruwe bouwgronden is door de gemeente de koopsom gebaseerd op de inbrengwaarde 2011 vermeerderd met rentekosten. Bij het taxeren van de inbrengwaarde in september 2013 zijn de feitelijke marktomstandigheden per september meegewogen. Deze marktomstandigheden zijn duidelijk negatief veranderd ten opzichte van de marktomstandigheden tijdens de eerdere taxatie per 23 juni 2011.</p>	<p>De zienswijze geeft geen aanleiding het exploitatieplan hierop aan te passen en gewijzigd vast te stellen.</p>



<p>b. Verder verwijst Van der Hulst Bouwprojecten B.V. naar de uitspraak van de Rechtbank Limburg van 20 februari 2013 (gemeente Venlo). Hier verdient de vergelijkingsmethode de voorkeur boven de residuele methode wanneer er voldoende vergelijkingsmateriaal aanwezig is om een verantwoorde taxatie te kunnen maken. Dit vanwege de grote nadelen (onzekerheden) die aan de residuele methode kleven. Daarbij zou de taxateur van de inbrengwaarde zichzelf tegenspreken in paragraaf 10.3.4. over de onzekerheden die de residuele methode met zich meebrengt.</p>	<p>Bovendien zijn van invloed geweest: nieuwe fiscale maatregelen van de overheid op het terrein van de woningbouw / volkshuisvesting, de Btw-verhoging van 19% naar 21% en de kopersbereidheid in de periode juni 2011 – september 2013.</p> <p>b. De beschikking van de rechtbank Limburg heeft betrekking op een Wvg- taxatie waarbij nog geen sprake is van een onherroepelijk uitgewerkt bestemmingsplan, wat de beoogde ontwikkelingen mogelijk moet maken. Daarmee is de planvorming en de exploitatieopzet veel minder concreet dan bij Hooghkamer. In Venlo is daarnaast voor de prijsvorming nu juist uitgegaan van transacties buiten het complex om de eventuele prijsdempende werking van de Wvg binnen het plangebied te omzeilen. In het taxatierapport is aangegeven dat een residuele berekening van de grondwaarde in beginsel indicatief is, maar dat met het vaststellen van het gemeentelijk exploitatieplan het te realiseren programma wordt vastgelegd en de kostenramingen in de grondexploitatie inzichtelijk gemaakt.</p> <p>Een redelijk handelend koper zal met deze kosten rekening houden, waarmee een residuele grondwaardering een meer betrouwbare parameter is dan wanneer deze kosten nog niet inzichtelijk zijn, zoals bij de beschikking Limburg.</p>	
---	---	--



<p>c. Van der Hulst Bouwprojekten B.V. geeft vervolgens aan dat volgens vaste rechtspraak aankopen van vergelijkbare gronden in de nabije omgeving en voor hetzelfde plan niet buiten beschouwing mogen blijven. Hij neemt vervolgens het standpunt in dat er voldoende bruikbare vergelijkings-transacties in het plangebied aanwezig zijn. Daarom is het in dit geval niet nodig transacties in andere / niet geheel vergelijkbare plangebieden als Nieuw Boekhorst te betrekken in de waardering van de grondprijs.</p> <p>d. De residuele waardebepalingsmethode is volgens Van der Hulst Bouwprojekten B.V. niet de meest geëigende waardebepalingsmethode, omdat er voldoende bruikbare referentietransacties zijn. Als toch de residuele methode als toetsing wordt gehanteerd, dan dienen beide methodes met elkaar te worden verzoend, wat volgens Van der Hulst niet is gebeurd waardoor het rapport niet deugdelijk is.</p>	<p>c. Iedere transactie van grond die enigszins vergelijkbaar is met de te waarden gronden kan als referentie worden opgenomen, mits het juiste gewicht er aan wordt gehecht. Deze transacties kunnen ook buiten Hooghkamer liggen.</p> <p>d. Zoals onder a. is aangegeven zijn beide varianten uitgewerkt en op basis daarvan zijn de gronden gewaardeerd.</p>	
--	---	--



<p>e. De onderbouwing van het standpunt dat de waardebeoordeling van de gronden volgens de residuele methode te laag uitvalt, blijkt ook uit de rapportage van het in opdracht van de gemeente opgestelde taxatierapport van <i>Kendes</i> van september 2013. Uit dit rapport blijkt volgens Van der Hulst Bouwprojecten B.V. dat de waarde van de gronden hoger is dan zoals is getaxeerd door <i>Overwater</i>. Het is niet te verklaren waarom de waardering van het taxatierapport van <i>Overwater</i> zoveel lager is dan de waardering van <i>Kendes</i>.</p>	<p>e. Het in opdracht van de gemeente en Van der Hulst Bouwprojecten B.V. gezamenlijk uitgebrachte taxatierapport van <i>Kendes</i>, met als taxatiedatum 1 augustus 2013, taxeert de gemiddelde complexprijs voor het gehele complex Hooghkamer op € 70,-/m<sup>2</sup>. Deze waarde is tot stand gekomen door de 'gemiddelde prijs van woningbouwprojecten van voor de crisis (2008)' te corrigeren voor de duur en de diepte van de economische crisis. Geen rekening is gehouden met kosten en risico's voor fasen die later tot ontwikkeling worden gebracht ten opzichte van die gronden die per direct bebouwd kunnen worden. Daarbij heeft <i>Kendes</i> geen residuele grondwaardetaxatie toegepast omdat deze volgens aangehaalde uitspraken 'met de nodige terughoudendheid moet worden toegepast'. De bestemmingsplannen die ten grondslag liggen aan deze uitspraken zijn onder de oude WRO tot stand gekomen en houden geen rekening met het in Hooghkamer verplicht vastgestelde exploitatieplan en herziening. Een redelijk handelend koper zal wel rekening houden met verplichte kosten zoals deze zijn opgenomen in het exploitatieplan en de ontwerp 1<sup>e</sup> herziening. <i>Kendes</i> heeft verder de bijkomende schaden van gronden getaxeerd op basis van de gebruikswaarde. In hoeverre de schadeloosstelling gebaseerd op de gebruikswaarde hoger is dan de schadeloosstelling gebaseerd op de complexwaarde maakt het rapport niet duidelijk.</p>	
---	---	--



<p>f. Tot slot wordt over de uitgevoerde residuele waardebeoordeling in het inbrengwaarde taxatierapport opgemerkt dat uitgegaan wordt van de principiële veronderstelling dat het residu nul zou moeten zijn. Naar de mening van Van der Hulst Bouwprojecten B.V. is de assumptie dat het plan per definitie op nul zou moeten sluiten niet vaststaand. De inbrengwaarde is in het rapport onvoldoende gemotiveerd.</p>	<p>f. Waarom gesteld wordt dat in het inbrengwaarde taxatierapport bij het berekenen van de residuele grondwaarde is uitgegaan van het principe dat het residu nul zou moeten zijn is onduidelijk en niet juist. Het residu is de getaxeerde inbrengwaarde, waarbij rekening is gehouden met winst en risico en een vergoeding voor te investeren vermogen (IRR).</p>	
<p><i>2.2 Verschillende afslagen in fasering.</i> In paragraaf 10.3.4.(pagina 35 van het taxatierapport) zijn voor dezelfde fase verschillende afslagen toegepast. Van der Hulst Bouwprojecten B.V. geeft aan: 'Niet is duidelijk waarop de afslagen zijn gebaseerd, en waarom voor dezelfde fase verschillende afslagen zijn toegepast. Het rapport is hier daarom ook niet goed gemotiveerd'.</p>	<p>2.2 Het is niet juist dat voor dezelfde fase verschillende afslagen zijn toegepast. Naarmate de beoogde ontwikkeling van de gronden in de betreffende fase verder in de tijd ligt, is een oplopend percentage toegepast voor het risico dat de exploitatie niet of niet tijdig kan plaatsvinden voor zowel de drie fasen van de hoofdinfrastructuur inspelend in de tijd met de drie bouwfasen als de drie bouwfasen zelf.</p>	<p>De zienswijze geeft geen aanleiding het exploitatieplan hierop aan te passen en gewijzigd vast te stellen.</p>
<p><i>2.3 Gehanteerde parameters</i> Van der Hulst Bouwprojecten B.V. stelt hierover: a. de gehanteerde IRR is niet onderbouwd en gemotiveerd, terwijl deze de uitkomst sterk bepaalt.</p>	<p>2.3 a. De IRR staat voor de rendementseis op het geïnvesteerd vermogen. Ten tijde van de grondexploitatie, van aankoop tot uitgifte na het juridisch en fysiek bouwrijp maken van de grond, is er sprake van een vermogensbeslag, zodat het vermogen niet anders kan worden ingezet. Bij de keuze om in de grond te investeren wordt daarom rekening gehouden met de rendementseis op het eigen te investeren vermogen.</p>	<p>De zienswijze geeft geen aanleiding het exploitatieplan hierop aan te passen en gewijzigd vast te stellen.</p>



<p>b. De gehanteerde risico's zijn niet onderbouwd en niet gemotiveerd.</p> <p>c. er is geen aandacht besteed aan de mate van betrouwbaarheid in de verschillende parameters.</p>	<p>Bij het bepalen van de hoogte van de IRR wordt, naast het beoogde resultaat over het te investeren eigen vermogen, in de praktijk het te betalen rendement op het vreemd vermogen verdisconteerd. Bij het onderbouwen van de hoogte van een IRR zal iedere potentiële koper een eigen afweging maken. Als gevolg daarvan is in de taxatiepraktijk de IRR een vergelijkingsgetal geworden en niet zozeer een onderbouwd percentage. Rekening houdend met de huidige marktomstandigheden en risicofactoren kan een berekend percentage voor potentiële koper veel hoger uitkomen dan de gehanteerde 7%. Dit percentage is in de markt breed aanvaard.</p> <p>b. De complexwaarde betreft de prijs die maximaal aan de grond kan worden toegerekend op basis van de gehanteerde uitgangspunten. In de praktijk zal bij een transactie een redelijk handelend koper rekening houden met het risico dat de exploitatie niet of niet tijdig kan plaatsvinden. Voor dit risico is, naarmate de beoogde ontwikkeling van de gronden verder in de tijd ligt, op basis van kennis en ervaring een oplopend percentage in mindering gebracht.</p> <p>c. De parameters zijn met de nodige zorg op basis van kennis en ervaring geschat.</p>	
---	--	--



<p>d. het onderscheid in waarden tussen verschillende fasen verhoudt zich niet tot de elimatieregel als bedoeld in artikel 40c van de onteigeningswet.</p>	<p>d. Naarmate de ontwikkeling van de gronden verder in de tijd plaatsvindt, nemen de rentekosten en risico's toe. Rekening houden met deze kosten is niet in strijd met de elimatieregel als bedoeld in artikel 40c van de onteigeningswet.</p>	
<p>3. <i>Wijkontsluitingsweg / toekomstige Noordelijke Randweg Voorhout.</i> Indien de gemeenteraad een besluit neemt over het bestemmingsplan van de toekomstige Noordelijke Randweg Voorhout, behoort in de herziening van het exploitatieplan Hoogkamer dan nader te worden ingegaan op de criteria <i>proportionaliteit, toerekenbaarheid</i> en <i>profijt</i> voor het project Hoogkamer van de wijkontsluitingsweg, als deze volledig of gedeeltelijk in het tracé van de Noordelijke Randweg is opgenomen.</p>	<p>3. De gemeente acht de aanname van Van der Hulst Bouwprojekten B.V. juist dat in het geval de gemeenteraad een besluit neemt over het bestemmingsplan voor de aanleg van de Noordelijke Randweg, in een daarop volgende herziening van het exploitatieplan Hoogkamer nader wordt ingegaan op de toepassing van de criteria <i>proportionaliteit, toerekenbaarheid</i> en <i>profijt</i> met mogelijk financiële gevolgen voor het dan te herzien exploitatieplan.</p>	<p>Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan of exploitatieplan aan te passen en gewijzigd vast te stellen.</p>
<p>4. <i>Bepaling uitgifteprijzen.</i> Deze moeten worden herzien door aanpassing in de residuele berekening van de <i>bouwkosten</i> en aanpassing van de <i>bijkomende kosten</i>. De VON-prijzen zijn gedaald, de genoemde kosten zijn in het exploitatieplan nagenoeg alle verlaagd (waarvoor geen verklaring wordt gegeven), terwijl desondanks een aantal geraamde uitgifteprijzen is gestegen. Tevens dient in deze aangepaste residuele berekening per woning opnieuw een kostenpost van €4.500,- voor <i>duurzaamheid</i> te worden opgenomen.</p>	<p>4. De constatering van Van der Hulst Bouwprojekten B.V. dat de grondwaarden opnieuw zijn berekend, is juist. Dit heeft inderdaad tot gevolg dat voor enkele woningtypen de grondwaarden zijn gestegen, terwijl deze voor andere typen gedaald zijn. Aan de grondwaarden ligt een residuele berekening ten grondslag. De basis hiervoor is het in 2013 geactualiseerd woningmarktonderzoek van Ecorys, om de V.O.N.-prijzen te bepalen. Van de V.O.N.-prijzen excl. Btw worden de bouwkosten en bijkomende kosten afgetrokken om de grondwaarde te bepalen.</p>	<p>Deze zienswijze geeft geen aanleiding het exploitatieplan aan te passen en gewijzigd vast te stellen.</p>





	<p>De bouwkosten zijn geraamd aan de hand van de kengetallen van het Bouwkostenkompas 2013 van Calcsoft. De gemeente is van mening dat deze (onafhankelijke) bron voldoende onderbouwing biedt. Ook voor wat betreft de bijkomende kosten is gebruik gemaakt van het Bouwkostenkompas 2013. De leges, aansluitkosten, verzekering, aan- en afloopkosten en kosten voor financiering passen allemaal (ruim) binnen de bandbreedte die het Bouwkostenkompas 2013 geeft voor het totaal aan bijkomende kosten, algemene kosten en winst en risico.</p> <p>Het is correct dan in het exploitatieplan van 2011 nog werd uitgegaan van een duurzaamheidsopslag van €4.500,- per woning; dit bedrag was inderdaad verdisconteerd in de grondwaarde. Uitgangspunt hiervoor was dat er in 2011 strengere eisen voor duurzaamheid aanstaande waren, maar de meerkosten hiervoor niet in de bouwsom verwerkt waren (deze waren gebaseerd op het bouwkostenkompas 2011). De strengere duurzaamheidseisen zijn van toepassing geworden op 1 juli 2012 door de Energieprestatie Gebouwen in het Bouwbesluit. De gemeente gaat er vanuit dat in het Bouwkostenkompas 2013 rekening is gehouden met het Bouwbesluit en de daarin geldende EPC-normen. De noodzaak voor een extra vergoeding in het kader van duurzaamheid is daarmee komen te vervallen.</p>	
--	--	--



<p>5. Van der Hulst Bouwprojekten B.V. geeft aan dat er appartementen die in hetzelfde blok (het centrale blok in het midden van het plangebied) liggen een verschillende eenheidsprijs hebben, dit zou niet moeten kunnen.</p>	<p>5. De gemeente is van mening dat dit wel kan, bijvoorbeeld door verschillen in kwaliteit van afwerking van de typen appartementen. Daarnaast komen bijna alle typen die in het centrale blok zijn geprojecteerd ook elders in het plan voor.</p>	
---	---	--



## 4 Aanpassingen bestemmingsplan

De ingewilligde zienswijzen (en ambtshalve wijzigingen) hebben de volgende aanpassingen aan het bestemmingsplan tot gevolg.

### Verbeelding/plankaart

1. Op diverse plaatsen wordt de aanduiding "specifieke vorm van wonen – afwijkend woningtype" toegevoegd.
2. Toevoegen van de aanduidingen "maximum volume (m3)", "maximum bouwhoogte (m)" en de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)".
3. Opnemen aanduiding "specifieke vorm van wonen – bollenschuur" ter plaatse van Jacoba van Beierenweg 120.
4. Op enkele plaatsen langs de Jacoba van Beierenweg (tussen 60 en 68, tussen 120 en 122, alsmede tussen 122 en 128a) worden nieuwe combinaties van bestemmingen en aanduidingen opgenomen.

### Regels

1. In de bestemming Tuin wordt voor de pergola-achtige erfscheidingen een afwijkende bouwhoogte mogelijk gemaakt ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen" (6.2.4, onder d.).
2. In de bestemming Wonen - 1 wordt een bestaande bollenschuur mogelijk gemaakt (9.1, onder c en 9.2, onder f).
3. In de bestemming Wonen - 2 worden afwijkende goot- en/of bouwhoogtes toegestaan (10.2.1, onder e4).
4. In de bestemming Wonen - 2 worden afwijkende volumes toegestaan (10.2.1, onder e5 en e6).
5. In de bestemming Wonen - 2 wordt een afwijkingsregel opgenomen om vrijstaande woningen (onder voorwaarden, waaronder voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein) in één van de zijdelingse perceelgrenzen toe te staan (10.4, onder c).
6. De woningaantallen en -percentages "sociaal" en "particulier opdrachtgeverschap" zijn in het gehele plan aangepast aan de stedenbouwkundige verkaveling van 24-12-2013.
7. In de uitwerkingsregels van deelgebied 5 is het maximum oppervlak van voorzieningen aangepast (600 m2 i.p.v. 1.195 m2).

### Toelichting

1. Het nieuwe stedenbouwkundige plan en een afbeelding van de verbeelding zijn in de toelichting opgenomen ter vervanging van de oude afbeeldingen.
2. De tekst over het standpunt van het Hoogheemraadschap van Rijnland is aangepast.
3. Enkele ondergeschikte tekstuele wijzigingen zijn doorgevoerd.



## 5 Aanpassingen exploitatieplan

De ingewilligde zienswijzen hebben de volgende aanpassingen aan het exploitatieplan tot gevolg.

### Exploitatieplan en exploitatieopzet

1. In de exploitatieopzet en het exploitatieplan zal rekening worden gehouden met groter aantal lichtmasten.
2. In de exploitatieopzet is de aftopping van een tweetal percelen op 600 m<sup>2</sup> op correcte wijze verwerkt. In de bijlagen van het exploitatieplan is een en ander ook aangepast.
3. De peildatum is gewijzigd in 1 januari 2014.
4. In de exploitatieopzet en het taxatierapport is ten aanzien van 1 perceel een afwijkende oppervlakte opgenomen. Deze afwijking tussen beide documenten is gecorrigeerd.
5. In het exploitatieplan, de exploitatieopzet en de bijlagen is rekening worden gehouden met het feit dat Vastgoed Teylingenmatrix akkoord is gegaan met de realisatie van 18 sociale huurwoningen, 9 sociale koopwoningen en 9 goedkope koopwoningen in bouwfase 1a.
6. In het exploitatieplan is duidelijker gemaakt dat de situering van en het aantal sociale woningen een dwingende locatie-eis is. Tevens is meer duidelijkheid geschapen over het "spontaan" ontstaan van een sociale koopwoning in het geval een grondeigenaar/marktpartij besluit een woning aan te bieden voor een V.O.N.-prijs welke is gelegen onder de V.O.N.-prijs van een sociale koopwoning.
7. In het exploitatieplan zijn de criteria waaraan de gemeente kan toetsen of een marktpartij aan de inspanningsplicht m.b.t. sociale woningbouw heeft voldaan aangescherpt.
8. In het exploitatieplan is opgenomen dat binnen de handhavingstermijn voor sociale huurwoningen geen omzetting mag plaats vinden in vrije-sector huurwoningen.

### Toelichting

1. De peildatum is gewijzigd in 1 januari 2014.
2. In de toelichting van het exploitatieplan is duidelijker aangegeven dat de situering en het aantal sociale woningen dwingend is voorgeschreven. Tevens is meer duidelijkheid geschapen over het "spontaan" ontstaan van een sociale koopwoning in het geval een grondeigenaar/marktpartij besluit een woning aan te bieden voor een V.O.N.-prijs, lager dan de V.O.N.-prijs van een sociale koopwoning.
3. In de toelichting van het exploitatieplan zijn de criteria, waaraan de gemeente kan toetsen of een marktpartij aan de inspanningsplicht m.b.t. sociale woningbouw heeft voldaan, aangescherpt.
4. In het exploitatieplan is opgenomen dat binnen de handhavingstermijn voor sociale huurwoningen geen omzetting mag plaats vinden in vrije sector huurwoningen.