

Nota van beantwoording zienswijzen
tevens Nota van wijzigingen
ontwerpbestemmingsplan
'Hoogkamer 2011, 2^e herziening' met
bijbehorend ontwerpexploitatieplan
'Hoogkamer 2011', 2^e herziening.

*Versie 7 juli 2015
Opsteller: Afdeling Ruimte*





Inhoud

1	Inleiding	2
2	Overzicht ingediende zienswijzen	3
3	Samenvatting zienswijzen en reactie gemeente	5
4	Wijzigingen bestemmingsplan	16
5	Wijzigingen exploitatieplan	18



1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorend exploitatieplan en de ingediende zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorend ontwerpexploitatieplan 'Hoogkamer 2011, 2^e herziening' heeft met de daarbij behorende stukken, overeenkomstig de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) ter inzage gelegen van 7 mei tot en met 17 juni 2015. Binnen deze termijn kon een ieder zijn/haar zienswijze schriftelijk of mondeling kenbaar maken. Er zijn zeven 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 het 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 en het vastgestelde bestemmingsplan en exploitatieplan worden vervolgens ter inzage gelegd waarbij degene die een zienswijze bij de gemeente heeft ingediend desgewenst beroep in kan stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tegen de wijzigingen bij vaststelling van het bestemmingsplan en 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. Mevr. G.E. Geerlings, Hyacint 109, 2215 CT Voorhout (bestemmingsplan).
2. Toekomstige bewoners Hyacint, nabij kruising met Bollendreef (bestemmingsplan).
3. M.C. Rusman en mevr. L.M. Oudshoorn, Koningin Julianalaan 51, 2273 JB Voorburg (bestemmingsplan).
4. Liander N.V., Maryam Azzouz, Locatiecode 2CA8122, Postbus 50, 6920 AB Duiven (bestemmingsplan).
5. Hoogheemraadschap van Rijnland, Postbus 156, 2300 AD Leiden (bestemmingsplan).
6. T. Teeuwen, Componistenlaan 242, 2215 ST Voorhout (exploitatieplan).
7. A. Jansze, J.N. Jansze, H.G.W. Jansze, W. Jansze en M.C.A. Jansze ('5x Jansze'), p/a W. Jansze, Lokaalspoor 21, 6846 GN Arnhem (bestemmingsplan).
8. M. Oprchal, Hyacint 83, 2215 CT Voorhout (bestemmingsplan)..

Indiener	Zienswijze nr.	Onderwerp	Aanpassing bestemmingsplan / exploitatieplan
1		Mevr. G.E. Geerlings	
	1	Gevraagd wordt de woontoren te schrappen en de laagbouw in Voorhout zo te houden.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	2	Aandacht houden voor veiligheid in het centrum.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2		Toekomstige bewoners Hyacint	
	1	Graag stil asfalt op de Bollendreef en de Componistenlaan.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	2	Graag geluidswal langs de Bollendreef zoals langs de Teylingerdreef.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
3		M.C. Rusman en mevr. L.M. Oudshoorn	
	1	Gevraagd wordt het speelveld bij bouwnummer 91 (laanwoningen) kleiner te maken en het grotere veld te verplaatsen naar het nieuw getekende parkje om de hoek.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.



4		Liander N.V.	
	1	De gronden ter plaatse van het tracé 50 kV-kabelverbinding in de Jacoba van Beierenweg voorzien van een dubbelbestemming.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
5		Hoogheemraadschap van Rijnland	
	1	Het Hoogheemraadschap heeft geen opmerkingen.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
6		T. Teeuwen	
	1	Voor een aantal onderwerpen is geen motivering gegeven. Daarom is onduidelijk hoe tot bepaalde waarden is gekomen. Gevraagd wordt dit aan te passen.	Zienswijze nr. 2 leidt tot aanpassing van de tabellen op pag. 41 en 103 van het exploitatieplan.
7		W. Jansze (namens 5x Jansze)	
	1	De gewijzigde verkaveling die aan de 2 ^e herziening ten grondslag ligt maakt een toekomstige ontsluiting (en daarmee de realisering) van een kavel op het achtererf van Jaoba van Beierenweg 128a onmogelijk. Gevraagd wordt de oude verkaveling te herstellen.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en het exploitatieplan.
8		M. Oprchal	
		Liever geen groot voetbal- sportveld tegenover de Parkwoningen.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.



3 Samenvatting zienswijzen en reactie gemeente

Indiener 1, mevr. G.E. Geerlings, Hyacint 109, 2215 CT Voorhout.

Samenvatting zienswijzen ontwerpbestemmingsplan	Beantwoording gemeente	conclusie
1. Het ontwerpbestemmingsplan maakt de bouw van een woontoren mogelijk. Gevraagd wordt deze te schrappen en de laagbouw in Voorhout zo te houden.	1. De woontoren is al mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan 'Hoogkamer 2011' en vormt een belangrijk stedenbouwkundig herkenningspunt aan de rand van de parkzone en nabij de rotonde. In de 2 ^e herziening is op basis van een eerste verkenning van het architectonisch ontwerp een beperkte aanpassing van de footprint opgenomen en is de hoogte van het gebouw bepaald.	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen en gewijzigd vast te stellen.
2. Aandacht houden voor veiligheid in het centrum.	2. Het spreekt vanzelf dat het gemeentebestuur aandacht heeft voor de veiligheid in het centrum. De voorliggende 2 ^e herziening van het bestemmingsplan Hoogkamer heeft betrekking op relatief kleine wijzigingen in het geldende bestemmingsplan en is een nadere uitwerking van dat plan. De gemeente is van mening dat hierdoor geen gevolgen voor de veiligheid van het centrum kunnen (en zullen) optreden.	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen en gewijzigd vast te stellen.

Indiener 2, toekomstige bewoners Hyacint, nabij kruising met Bollendreef.

Samenvatting zienswijzen ontwerpbestemmingsplan	Beantwoording gemeente	Conclusie
1. Graag stil asfalt op de Bollendreef en de Componistenlaan.	1. Een geluidswal met scherm, zoals langs de Teylingerdreef is opgericht, levert strijdigheid op met het open karakter dat aan de wijk wordt gegeven. Om de geluidbelasting vanwege het wegverkeer voldoende te reduceren is er voor gekozen om een zeer stil asfalttype toe te passen op de Bollendreef en de verlengde	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen en gewijzigd vast te stellen.



	Componistenlaan. Hiermee wordt een op grond van de Wet geluidhinder voldoende laag geluidsniveau bij de woningen bereikt. Aanvullende maatregelen zoals bijvoorbeeld een geluidwal zijn niet meer nodig.	
2. Graag geluidswal langs de Bollendreef zoals langs de Teylinderdreef.	2. Zie voor het antwoord hiervoor onder 1.	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen en gewijzigd vast te stellen.

Indiener 3, M.C. Rusman en mevr. L.M. Oudshoorn, Koningin Julianalaan 51, 2273 Voorburg.

Samenvatting zienswijzen ontwerpbestemmingsplan	Beantwoording gemeente	Conclusie
1. Gevraagd wordt het speelveld bij bouwnr. 91 (laanwoningen) kleiner te maken en het grotere veld te verplaatsen naar het nieuw getekende parkje om de hoek.	1. Het bestemmingsplan geeft aan waar Groen, Water, Wonen, Verkeer, etc. komen. Plantsoenen, speelplekken en een park vallen onder de bestemming 'Groen'. De precieze inrichting van het park, plantsoenen en van speelplekken wordt niet geregeld in het bestemmingsplan. Na de zomer worden in het buurtdeel met de eerste 90 dan opgeleverde woningen twee speelplaatsen aangelegd Dit gebeurt in samenspraak met de bewoners. Vanaf eind 2015, kunt u samen met uw medebewoners meedenken over de definitieve inrichting van de speelplekken. Begin 2016 voeren we – wederom gezamenlijk – de bedachte plannen uit. Verplaatsing van de speelplek waar u op doelt naar 'om de hoek' gaat niet omdat dit groengebiedje onderdeel wordt van de volgende bouwstroom van nieuwbouwwoningen en daarmee de bewoners van de eerste 90 woningen op korte termijn geen speelplek tot hun beschikking krijgen.	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen en gewijzigd vast te stellen.



Indiener 4, Liander N.V., Maryam Azzouz, Locatiecode 2CA8122, Postbus 50, 6920 AB Duiven.

Samenvatting zienswijzen ontwerpbestemmingsplan	Beantwoording gemeente	Conclusie
<p>1. In de gronden met de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' (Jacoba van Beierenweg) ligt een 50kV hoogspanningskabel. De bestemming laat weliswaar nutsvoorzieningen toe, maar voorziet niet in een dubbelbestemming waarmee de 50kV-verbinding gevrijwaard blijft van ruimtelijke ontwikkelingen of activiteiten die van negatieve invloed kunnen zijn op de functionaliteit van deze verbinding. Gevraagd wordt het plan aan te passen.</p>	<p>1. Als planologisch relevante leidingen worden aangemerkt (buis)leidingen voor het transport van:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. elektriciteit met een hoogspanning van meer dan 50 kV; b. brandbare gassen met een druk van 20 bar en hoger; c. brandbare vloeistoffen of giftige stoffen met een diameter van 4" en hoger; d. buisleidingen met een diameter van 400 mm en groter. <p>Niet-planologisch relevante leidingen behoeven geen bescherming c.q. regeling in het bestemmingsplan. Deze leidingen kunnen dan ook zonder planologische regeling worden aangelegd. De kabelverbinding van Liander is met 50 kV aan te merken als een niet-planologisch relevante leiding. Het bestemmingsplan voorziet geheel niet in een dubbelbestemming voor 50 kV kabelverbinding(en). Het verzoek om ontbrekende stukjes te herstellen in het tracé is dan ook niet aan de orde.</p>	<p>Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit onderdeel van deze zienswijze niet aangepast.</p>

Indiener 5, Hoogheemraadschap van Rijnland, Renate Jensen, Postbus 156, 2300 AD Leiden.

Samenvatting zienswijzen ontwerpbestemmingsplan	Beantwoording gemeente	Conclusie
<p>1. Het Hoogheemraadschap heeft geen opmerkingen.</p>	<p>1. De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.</p>	<p>Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen en gewijzigd vast te stellen.</p>



Indiener 6, T. Teeuwen, Componistenlaan 242, 2215 ST Voorhout via SRK Rechtsbijstand, mr. R. Brouwer, Postbus 3020, 2700 LA Zoetermeer (dossiernr. 1546620 A.4 RBW).

Samenvatting zienswijzen ontwerpexploitatieplan	Beantwoording gemeente	Conclusie
<p>1. <i>Waterhuishouding.</i> Gevraagd wordt welke maatregelen worden getroffen om het perceel Componistenlaan 242 droog te houden en wateroverlast te voorkomen.</p>	<p>1. <i>Waterhuishouding.</i> De twee objecten die worden genoemd in het EP 2^e herziening kennen een bijzondere situatie die niet van toepassing is op de overige te handhaven objecten. Het zijn beide rijksmonumenten en ter plaatse dienen diverse (nieuwe) huisaansluitingen (gas, water en licht) te worden gerealiseerd dan wel te worden omgelegd. Om die reden worden de twee objecten apart genoemd. Eigenaren van de te ontwikkelen kavels (zoals indiener) nabij te handhaven kavels dienen tijdens het bouwrijp maken (zoals de aanleg van secundaire en/of hoofd infrastructuur of opstalrealisatie) zelf passende maatregelen te nemen voor de waterhuishouding van de bestaande percelen (hun burens). Ten aanzien van de kavel met de bestaande woning van indiener is de volgende situatie van toepassing. <i>Westzijde:</i> De gemeente heeft hierover op 18 maart 2014 afspraken gemaakt met indiener. Indiener heeft dit correct weergegeven. De gemeente is hiervoor in de toekomst verantwoordelijk, e.e.a. in goed overleg met de indiener. <i>Zuidzijde:</i> Er is inmiddels een drainage aangelegd in combinatie met het voet- en fietspad langs de Componistenlaan, e.e.a. in goed overleg met de indiener. <i>Oostzijde:</i> Het belendende perceel is het door indiener te verkopen kavel voor particulier opdrachtgeverschap. Indiener kan, ook als verkopende partij, de kavel bouwrijp maken dan wel dit overlaten aan de koper.</p>	<p>De zienswijze onder 2. leidt tot aanpassing van het exploitatieplan wat betreft de tabellen op pag. 41 en 103.</p> <p>De overige zienswijzen geven geen aanleiding het exploitatieplan aan te passen en gewijzigd vast te stellen.</p>



	<p>In beide gevallen, gaat het om zelfrealisatie van de gronden en is indiener dan wel de koper als opdrachtgever voor het bouwrijp maken verantwoordelijk voor de waterhuishouding van de bestaande te handhaven kavel. In het exploitatieplan is daarvoor een raming opgenomen. De indiener of de koper kunnen daartoe een factuur indienen tot maximaal de raming zoals die is opgenomen in het exploitatieplan. E.e.a. is per brief van 19 juli 2012 aan indiener kenbaar gemaakt.</p> <p><i>Noordzijde:</i> Deze gronden liggen in fase 2d en de inrichting van dit deelgebied is nog niet definitief. De gronden zijn in het bestemmingsplan 2^o herziening aangegeven als 'Woongebied-uit te werken'. Indien wordt uitgegaan van het Stedenbouwkundig Plan 2015 als werkdocument, dan worden twee kavels voor particulier opdrachtgeverschap bedacht aan de noordgrens van de te handhaven kavel van indiener. Hiervoor geldt dezelfde situatie als boven omschreven aan de oostzijde. Hier ligt de verantwoordelijkheid bij Van der Hulst Bouwprojecten B.V. als eigenaar/verkoper, dan wel bij de toekomstige kopers van de twee PO-kavels.</p> <p>Indiener heeft e.e.a. ook aangegeven bij zijn zienswijze over het ontwerpexploitatieplan 'Hooghkamer 2011'. De gemeente heeft toen aangegeven dat de detailinpassing van specifieke woningen in de vervolgfase zorgvuldig en in overleg dient plaats te vinden. Uitgangspunt is dat de waterhuishouding bij bestaande woningen niet verslechtert en dat het voorkomen van wateroverlast en het zoveel mogelijk behouden van de situatie bij bestaande woningen hoge prioriteit heeft.</p>	
--	---	--



<p>2. <i>Toerekening van kosten.</i> De gegevens in de tabellen op blz. 41 en 103 wijken hier en daar van elkaar af. Gevraagd wordt om een correctie dan wel toelichting.</p> <p>3. <i>Indexering van kosten en opbrengsten (p.74).</i> Niet verklaard wordt waarom kosten en opbrengsten verschillend geïndexeerd worden, terwijl het dezelfde markt betreft. Hoe komen deze beide in 2023 tot 2,5%?</p>	<p>2. <i>Toerekening van kosten.</i> De stelling van indiener dat de tabellen op de pagina's 41 en 103 op een aantal onderdelen van elkaar afwijken, is correct. Het overzetten van de cijfers in deze tabellen is niet goed gegaan. In de definitieve versie wordt dit gecorrigeerd en zullen de tabellen aan elkaar gelijk zijn.</p> <p>3. <i>Indexering van kosten en opbrengsten (p.74).</i> Het verschil in indexering was opgenomen in het EP Hoogkamer 2011, 1^e herziening. Daarover heeft indiener geen zienswijze gegeven. Er kan geen zienswijze meer worden gegeven over zaken die waren opgenomen in het EP, 1^e herziening, dat met de uitspraak van 28 januari 2015 van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State onherroepelijk is geworden. Los daarvan wil de gemeente het verschil verklaren. De index van kosten en opbrengsten hoeft niet gelijk te zijn omdat sprake is van een gelijke markt. De kosten zijn de afgelopen jaren (op onderdelen) toegenomen. In het EP 2e herziening is per kostensoort bezien in hoeverre al dan niet sprake is van een kostentoeename. Het feit dat een index is opgenomen brengt nog niet met zich mee dat ook alle kostensoorten moeten worden geïndexeerd. Hierop wordt nader ingegaan bij punt 4. Dat kosten mogelijk stijgen, betekent niet dat opbrengsten met een gelijk percentage stijgen. De woningmarkt heeft de afgelopen jaren geen stijgende lijn laten zien, maar eerder een dalende lijn. Recent is sprake van een herstelbeweging en nemen de prijzen van huizen weer toe.</p>	
---	---	--



<p>4. <i>Indexering van kosten bouwrijp maken (p. 88).</i> Deze kosten zijn gelijk aan die in het EP 1^e herziening. Waarom is indexering hier achterwege gebleven?</p>	<p>Voor een aantal woningtypen (niet alle) is daarom een iets hogere grondwaarde opgenomen. Omdat de gemeente wil bezien in hoeverre het herstel ook daadwerkelijk bestendig is, is gekozen om de index voor 2015 toch op 0% te laten staan.</p> <p>4. <i>Indexering van kosten bouwrijp maken (p. 88).</i> De 2e herziening van het EP is een structurele herziening omdat de ontwikkelaars hebben aangegeven verder te willen met de ontwikkeling van fase 2 in Hoogkamer. Daarvoor is ook het bestemmingsplan herzien. De 2e herziening is tevens een ijkmoment om te bezien in hoeverre bepaalde kostenposten al dan niet moeten worden herzien. Dit kan door gebruik te maken van nieuwe kengetallen dan wel door het gebruik maken van een indexering. Hierbij wordt tevens rekening gehouden met de kosten welke daadwerkelijk bij de realisatie van Hoogkamer door de gemeente worden gemaakt. In tegenstelling tot wat indiener stelt is het niet zo dat de zorgvuldigheid vereist dat de kosten worden geïndexeerd; de zorgvuldigheid eist dat bij een herziening alle kostenposten opnieuw worden bekeken en dat wordt bezien welke kostensoorten aangepast dienen te worden. Hierbij is gebleken dat niet alle kostenposten een aanpassing behoeven. Het alleen indexeren van alle kostensoorten kan tot gevolg hebben dat de kosten onnodig hoog worden en dat de grondeigenaren binnen het plangebied dus een hogere exploitatiebijdrage dienen te voldoen.</p>	
---	---	--



<p>5. <i>Stijging uitgifteprijs per basiseenheid.</i> T.o.v. het EP 1^e herziening stijgt de uitgifteprijs per basiseenheid voor PO-kavels met 12,7%. Die verhoudt zich niet met de veel geringere stijging over dezelfde periode van 6,5% van de inbrengwaarde van de PO-kavel Componistenlaan 242. Gevraagd wordt de percentages gelijk te stellen (dezelfde markt).</p> <p>6. <i>Taxatierapport april 2015 Componistenlaan 242.</i> De m²-prijzen zijn t.o.v. de taxatie in het EP 1^e herziening (januari 2014) iets gestegen maar exact gelijk aan die van het rapport van juni 2011. Er is geen rekening gehouden met de marktontwikkelingen een motivering ontbreekt.</p>	<p>5. <i>Stijging uitgifteprijs per basiseenheid.</i> Dat de stijging van de uitgifteprijs per basiseenheid voor PO-kavels zich niet verhoudt tot de geringere stijging van de inbrengwaarde van hetzelfde PO-kavel, is op zich juist. Maar deze hoeven niet gelijk te zijn. Er is een verschil tussen de taxatie van de inbrengwaarden van de gronden (kostenpost) en de stijging van de opbrengsten. Het is niet correct de twee stijgingscijfers met elkaar te vergelijken. De opbrengstpotentie van een PO-kavel is in de 2^e herziening €466,94 (prijsspeil 1-1-2015) en in de 1^e herziening was die €454,55 (prijsspeil 1-1-2014). Dit is een toename van 2,7% en niet 12,7%, zoals indiener schrijft. Het betreffende percentage is niet te traceren. Indien een vergelijking wordt gemaakt met het bedrag van €446,58 (prijsspeil 1-1-2015) dan is de stijging 5,6% t.o.v. €423,06 (prijsspeil 1-1-2014) uit de 1^e herziening. Deze laatste cijfers zijn niet met elkaar te vergelijken omdat dit contante waarden zijn. Die zijn niet alleen afhankelijk van de programmering, maar ook van de tijd waarin wordt gebouwd. Ten opzichte van de 1^e herziening zijn het programma en de gemiddelde oppervlakte per type woning gewijzigd waardoor de toerekening aan de diverse typen woningen anders is geworden.</p> <p>6. <i>Taxatierapport april 2015 Componistenlaan 242.</i> De zienswijze ziet op de gebruikswaarde van de gronden en is voorgelegd aan taxateurs. De m²-prijs van de grond is als gevolg van marktontwikkelingen na 2011 eerst gedaald en na 2014 vervolgens weer gestegen. Hieruit blijkt dat bij de waardering rekening is gehouden met de marktontwikkelingen.</p>	
---	---	--



<p>7. <i>Prijzen bouw kavels.</i> In paragraaf 11.3 van het taxatierapport van april 2015 worden prijzen van bouw kavels genoemd. De PO-kavel Componistenlaan 242 is een vergelijkbare kavel als daar bedoeld. Echter, de in het taxatierapport genoemde veel lagere m2-prijs is absoluut geen marktprijs.</p>	<p>7. <i>Prijzen bouw kavels.</i> De stelling van indiener dat €400,- per m² voor de eerste staffel die in het taxatierapport is opgenomen, geen marktwaarde betreft omdat kavels tussen de 400 m² en de 600 m² worden verkocht tussen de €585,- en €625 per m², is niet juist. Indiener heeft een zeer vergelijkbaar argument ingebracht in zijn beroep tegen het vaststellingsbesluit van het EP 1^e herziening. De gemeente heeft in deze procedure ingebracht dat de door indiener aangehaalde transactiecijfers betrekking hebben op transacties m.b.t. uit te geven kavels in Hoogkamer en dat dergelijke transactiecijfers niet vergelijkbaar en bruikbaar zijn voor de waardering van de woning van indiener. Hierin is geen verandering gekomen. Ook de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft het argument van indiener over deze cijfers verworpen.</p>	
---	--	--

Indiener 7, W.Jansze (namens 5x Jansze), Lokaalspoor 21, 6846 GN Arnhem.

Samenvatting zienswijzen ontwerpbestemmingsplan	Beantwoording gemeente	Conclusie
<p>1. De gewijzigde verkaveling die aan de 2e herziening ten grondslag ligt maakt een toekomstige ontsluiting (en daarmee de realisering) van een kavel op het achtererf van Jacoba van Beierenweg 128a onmogelijk. Gevraagd wordt de oude verkaveling te herstellen.</p>	<p>1. In zowel het bestemmingsplan en het exploitatieplan 'Hoogkamer 2011' als in het bestemmingsplan en exploitatieplan 'Hoogkamer 2011, 1^e herziening' heeft de grond een woonbestemming. Op de grond, achter Jacoba van Beierenweg 128a echter, is geen bouwvlak opgenomen. De bouw van een woning daar is niet mogelijk. De huidige woning is in het exploitatieplan 'Hoogkamer 2011' en in de 1^e herziening daarvan opgenomen als te handhaven kavel.</p>	<p>Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen en gewijzigd vast te stellen.</p>



	<p>Weliswaar heeft de gemeente met indiener gesproken over de mogelijkheid in het exploitatiegebied een bouwvlak achter op het perceel op te nemen (al dan niet achter de bestaande schuur) – onder voorbehoud van overeenstemming over de exploitatiebijdrage - maar over een eventuele ontsluiting naar bouwfase 2 heeft de gemeente geen toezeggingen gedaan.</p> <p>De door indiener aangehaalde notitie van SVP was bedoeld om in te gaan op de vraag van indiener (zie de bijlage van indiener model 1). De stedenbouwkundige heeft daarbij ook een variant aangereikt voor het geval de schuur gesloopt zou worden. Deze notitie is met indiener op 15 december 2011 besproken waarbij ook een memo van NEXT Vastgoed over de (on)mogelijkheid van een extra bouwvlak aan de orde is geweest. Indiener heeft toen nadrukkelijk zelf gekozen om uit te gaan van alleen model 1, zijnde het model met een ontsluiting over het perceel van de eigenaar naar de Jacoba van Beierenweg. In het kader van de realisatie van de hoofdinfrastructuur heeft de gemeente vervolgens gronden van indiener verworven (notariële akte 1 februari 2012). In de bijbehorende koopovereenkomst is o.a. bepaald dat verkoper in de toekomst mogelijk op een deel van de bestaande kavel (het gebied tussen de bestaande schuur en de watergang) een woning wenst te realiseren en daartoe een verzoek aan de gemeente kan doen. De gemeente is van mening dat dan alleen het gebied tussen de bestaande schuur en de watergang daarvoor in aanmerking kan komen en daarmee op een ontsluiting op de Jacoba van Beierenweg en niet via bouwfase 2 Hoogkamer.</p>	
--	--	--



	<p>Er is - gelet op de betreffende bepaling van de koopovereenkomst – op dit moment feitelijk geen sprake van opname in het EP/BP Hoogkamer 2011, 2^e herziening. In februari 2015 heeft nog een afstemmingsoverleg plaatsgevonden met indiener, waarbij indiener heeft aangegeven nog geen initiatief te willen nemen conform de bepalingen van de koopovereenkomst.</p>	
--	---	--

Indiener 8, M. Oprchal, Hyacint 83, 2215 CT Voorhout.

Samenvatting zienswijzen ontwerpbestemmingsplan	Beantwoording gemeente	Conclusie
<p>1. In het eerste voorlopige ontwerp van het Park Molentocht is tegenover blok K3 Parkwoningen een sport/groot veld afgebeeld. Liever geen groot voetbal/sportveld rechtstreeks tegenover de woningen. Dit lijkt niet mooi en niet iets dat bij een park hoort (park is groen met bomen, water, grasvelden, kleine speelmogelijkheden voor kinderen, wandelen, rust en natuur)</p>	<p>1. Het bestemmingsplan geeft aan waar Groen, Water, Wonen, Verkeer, etc. komen. Plantsoenen, speelplekken en een park vallen onder de bestemming 'Groen'. De precieze inrichting van het park, plantsoenen en van speelplekken wordt niet geregeld in het bestemmingsplan. Wat betreft het park en speelplekken doet de gemeente dit in samenspraak met de betrokkenen (bv. bewoners, ouders). De komst van een sportveld is dus nog niet bepaald. Na de zomervakantie wordt een bijeenkomst belegd met alle belangstellenden over de verdere invulling van het park.</p>	<p>Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen en gewijzigd vast te stellen.</p>



4 Wijzigingen bestemmingsplan

De ingebrachte zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De volgende aanpassingen worden ambtshalve aangebracht in het bestemmingsplan (voor de leesbaarheid is steeds verwezen naar de geconsolideerde versie):

1. **Bouwvlak voor een woning naast rijksmonument boerderij 'Klein Bouwlust', Jacoba van Beierenweg 126, Voorhout.**

a. Regels:

Artikel 9, Wonen-1. Daarnaast krijgt het gehele resterende boerderijperceel (dus de nieuwe kavel plus de kavel die bij de bestaande boerderij blijft horen) de aanduiding 'Cultuurhistorie'. Ter plaatse van deze aanduiding wordt binnen de bestemming Wonen - 1 tevens de bescherming nagestreefd van de op deze gronden voorkomende cultuurhistorische waarden, zoals de historische gelaagdheid van het (gebouwen)ensemble op het perceel Jacoba van Beierenweg 126. Het (gebouwen)ensemble wordt gezien als het kenmerk van een groeiend boerenbedrijf of van sterke veranderingen zoals specialisatie, regelgeving of technologieën. De bescherming vindt plaats door een zogenaamde 'voorwaardelijke verplichting'. Deze voorwaardelijke verplichting houdt in dat een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor zover betrekking op de gronden met de aanduiding 'cultuurhistorie', slechts kan worden verleend indien naar de mening van het bevoegd gezag op bouwtechnische of financiële gronden is komen vast te staan dat handhaving en inpassing van bestaande bebouwing al dan niet mogelijk en/of gewenst is. Alvorens te beslissen hoort het bevoegd gezag de monumentencommissie. Zie artikel 9.1, onder d. en artikel 9.2.1., onder h.

Artikel 6, Tuin. Ook binnen de bestemming Tuin is een soortgelijke cultuurhistorische aanduiding ter plaatse van het perceel Jacoba van Beierenweg 126 opgenomen. Binnen deze bestemming gaat het om het bedachtzaam omgaan met de resterende groene elementen die een bijdrage leveren aan het cultuurhistorische ensemble. De bescherming vindt plaats door een zogenaamde 'voorwaardelijke verplichting'. Deze voorwaardelijke verplichting houdt in dat een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor zover betrekking op de gronden met de aanduiding 'cultuurhistorie', slechts kan worden verleend indien naar de mening van het bevoegd gezag op uitvoeringstechnische of financiële gronden is komen vast te staan dat: 1. handhaving en inpassing van bestaande beplanting al dan niet mogelijk en/of gewenst is en 2. Hetzij direct, hetzij indirect, geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het handhaven van het historische erfgoedgangspad. Alvorens te beslissen hoort het bevoegd gezag de monumentencommissie. Zie artikel 6, lid g. en artikel 6.2.7.

b. Verbeelding:

Er wordt een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering' opgenomen op de kavel naast boerderij Jacoba van Beierenweg 126. Tevens een aanduiding 'Cultuurhistorie' op het hele perceel (dus ook op de te verkopen kavel), inclusief het bestaande erfgoedgangspad vanaf de straat Krokus.

c. Toelichting:

In de toelichting is de cultuurhistorische waarde beschreven (paragraaf 4.1). Bij de beschrijving van de planregels (paragraaf 7.2) wordt de regeling uitgelegd.



2. **Aanpassing bouwvolume CPO Bouwkavel 54/55.**

- a. Regels: In artikel 10, Wonen-2, wordt met verwijzing naar de verbeelding bepaald, dat beide woningen een maximum inhoud mogen hebben van 675m³.
- b. Verbeelding:
De verbeelding wordt aangepast conform de aangegeven maatvoeringen. Daarnaast zal op de ernaast gelegen (overblijvende) kavel een aanduiding 'specifieke vorm van wonen - afwijkend woningtype worden opgenomen om ter plaatse een vrijstaande woning mogelijk te maken.

3. **Naar aanleiding van regulier afstemmingsoverleg van de gemeente met Terra Ontwikkeling C.V. en de gemeente worden de volgende aanpassingen gemaakt:**

- a. Regels:
Maatvoeringen zijn aangepast. Dat betekent dat de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen wijziging (artikel 3.6, onder e) met betrekking tot afwijkende bouwvolumes is ingetrokken. Hiervoor in de plaats komt een aanpassing van de maximale bouwdiepte bij geschakelde en twee-aaneengebouwde woningen.
- b. Verbeelding:
De verbeelding wordt aangepast conform de afgestemde maatvoeringen.

4. **Actualisatie flora- en fauna onderzoek.**

Toelichting: Paragraaf 4.2 vermeldt de 'Actualisatie natuurtoets Hoogkamer, Voorhout' van bureau Witteveen en Bos van 17 juni 2015 (zie ook bijlage 6 van de toelichting).

5. **Structuurvisie 2030 'Duurzaam Bloeiend'.**

Toelichting: Hierover is een passage in paragraaf 3.3 van de toelichting opgenomen.

6. **Rijksinpassingsplan Luchterduinen.**

- a. Regels: In een nieuw artikel 13 is de dubbelbestemming 'Leiding Hoogspanning' is (voor zover van toepassing) overgenomen uit het Rijksinpassingsplan.
- b. Verbeelding: de dubbelbestemming 'Leiding Hoogspanning' is overgenomen uit het Rijksinpassingsplan.
- c. Toelichting: In paragraaf 3.1 van de toelichting is aangegeven waarom de 150 kV-verbinding naast de Bollendreef is meegenomen in de 2^e herziening.



7. **Definitieve bestemming kavel naast Jacoba van Beierenweg 126/128 zich bevindend links naast het toegangspad naar Jacoba van Beierenweg 126/128.**
 - a. Regels

Doordat deze kavel een definitieve bestemming krijgt heeft dat gevolgen voor het aantal te realiseren woningen. Waar nodig worden de regels aangepast.
 - b. Verbeelding

De definitieve bestemming wordt aangegeven en op de naastliggende percelen wordt de aanduiding met het maximum aantal wooneenheden bijgesteld.
 - c. Toelichting

Doordat deze kavels een definitieve bestemming krijgen heeft dat gevolgen voor het aantal te realiseren woningen. Waar nodig wordt de toelichting aangepast.

5 Wijzigingen exploitatieplan

Ambtshalve aanpassingen in het exploitatieplan. Naast de aanpassing van de tabellen op pag. 41 en 103 vanwege de ingebrachte zienswijze nr. 2 van indiener 6 worden ambtshalve de volgende aanpassingen aangebracht in het exploitatieplan:

1. **Naar aanleiding van regulier afstemmingsoverleg van de gemeente met Van der Hulst Bouwprojecten B.V. worden de volgende aanpassingen gemaakt:**
 - a. Plankosten: Voor de berekening van de plankosten wordt gebruik gemaakt van de plankostenscan. In het exploitatieplan 2^e herziening zullen de uitkomsten van deze plankostenscan worden opgenomen als boekwaarde per 1 januari 2011. De plankostenscan heeft als prijspeildatum echter 1 januari 2010. Om die reden wordt het resultaat van de plankostenscan 1 jaar geïndexeerd met de CBS-cijfers voor de stijging van ambtenarensalarissen.
 - b. Status betaalbare koopwoningen: In de 2^e herziening van het exploitatieplan wordt aangegeven dat de kaart van de betaalbare koopwoningen geen bindende status heeft. De nummering van de bijlage is hierop aangepast.
 - c. Tabellen met onjuiste / onvolledige informatie: De tabellen op de pagina's 38 en 98 zijn correct opgenomen, doch zullen worden aangevuld met een "-" of een "0" indien er sprake is van een lege cel. De tabellen op pagina 41 en 103 waren abusievelijk niet in hun geheel gekopieerd. De ontbrekende regels zijn nu opgenomen.



- d. Kaarten sociale woningbouw, betaalbare koop, particulier opdrachtgeverschap: Twee kaarten (sociale woningbouw en kavels voor particulier opdrachtgeverschap) hadden een onjuiste ondergrond. De kaart "sociale woningbouw" had niet geheel juiste aanduidingen, naast sociaal zijn er in het Parkblok ook goedkope (betaalbare) appartementen en vrije-sector-koopappartementen. Op de kaart "sociale woningbouw" stond voorts op het eigendom van Van der Hulst Bouwprojecten sociale koop aangegeven, terwijl dit betaalbare koopwoningen zijn. De kaarten zijn aangepast.
 - e. Aanpassing woningtypen, kaart betaalbare koop: Een blokje van zes beneden- en bovenwoningen (bouwphase 2f) is gewijzigd in drie middel dure woningen. Dit brengt een verandering van aantallen woningen, percentage sociaal en particulier opdrachtgeverschap, kaarten, etc. met zich mee.
2. **Naar aanleiding van regulier afstemmingsoverleg van de gemeente met Terra Ontwikkeling C.V. zijn de volgende aanpassingen ambtshalve doorgevoerd:**
- a. Aanpassing fasering: Bij de 1^e herziening is de fasering aangepast, bij de 2^e herziening niet, terwijl dit in de 2^e herziening wel was aangegeven. E.e.a. is tekstueel in de 2^e herziening aangepast.
 - b. Paragraaf 4.3.1: In de 2^e herziening is nu een prijspeildatum van 1 januari 2015 opgenomen. In het exploitatieplan echter werd nog gesproken over een indexering van het jaar 2014. Tekstueel is een en ander aangepast.
 - c. Berekening beschoeiing: Abusievelijk stond in zowel de 1^e herziening als in de 2^e herziening in een voetnoot opgenomen dat bij de berekening van de beschoeiing rekening was gehouden met een hoogte van 2 m¹, terwijl gerekend was met 2,5 m¹. De betreffende voetnoot is aangepast.
 - d. Brandkranen: In het exploitatieplan is abusievelijk een onjuist aantal brandkranen per ha aangegeven. E.e.a. is aangepast.
3. **Overige ambtshalve wijzigingen:**
De volgende wijzigingen zijn aangebracht:
- a. Situatie eigenaren: De eigenarensituatie is gewijzigd ten opzichte van het ontwerp. Bij het ontwerp van de 2^e herziening was voorgesorteerd op een aantal op handen zijnde transacties. Het is niet voor alle partijen mogelijk gebleken om deze te realiseren, zoals een transactie tussen Terra en H.G.W. Jansze, een grondruil tussen de gemeente en Van der Hulst. Tevens heeft er een grondruil plaatsgevonden tussen de gemeente, Terra en Stek. Ook is woningcorporatie Warmunda nu als eigenaar opgenomen omdat Warmunda de exploitatiebijdrage heeft betaald voor een blok woningen in bouwphase 2g en een blok woningen in bouwphase 1a. Tot slot heeft de gemeente een exploitatiebijdrage ontvangen van een kavel voor PO in bouwphase 1d.



- b. Aanpassing ruimtegebruik: Het ruimtegebruik is op een paar kleine onderdelen aangepast vanwege eisen van de brandweer en het bereikbaar zijn van een aantal woningen in fase 2c.
- c. De "normale" ontwikkelingen en doorgang van de bouw van woningen in Hooghkamer: De ontwikkelaars/grondeigenaren staan niet stil en blijven doorgaan met de ontwikkeling van Hooghkamer en de verkoop en bouw van woningen. Een en ander brengt met zich mee dat een aantal kaarten, berekeningen, percentages (uitgegeven gronden, aantal sociaal, PO en betaalbaar, etc.) aangepast moeten worden.
- d. Actualisatie onderzoeken: Er is een onderzoek geactualiseerd, dit is de natuurtoets. Dit is tekstueel aangepast.