

Nota van beantwoording zienswijzen  
tevens Nota van wijzigingen  
ontwerpbestemmingsplan  
'Hoogkamer 2011, 3<sup>e</sup> herziening' met  
bijbehorend ontwerpexploitatieplan  
'Hoogkamer 2011', 3<sup>e</sup> herziening.

*Versie 15 maart 2017  
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>4</b>
<b>4</b>	<b>Wijzigingen bestemmingsplan</b> .....	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Wijzigingen exploitatieplan</b> .....	<b>8</b>



## 1 Inleiding

### Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorend exploitatieplan en de ingediende zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorend ontwerpexploitatieplan 'Hoogkamer 2011, 3<sup>e</sup> herziening' heeft met de daarbij behorende stukken, overeenkomstig de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) ter inzage gelegen van 16 januari tot en met 27 februari 2017. Binnen deze termijn kon eenieder zijn/haar zienswijze schriftelijk of mondeling kenbaar maken. Er zijn twee schriftelijke zienswijzen ontvangen. De 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 eenieder 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. T. Teeuwen, Componistenlaan 242, 2215 ST Voorhout (bestemmingsplan).
2. T. Teeuwen, Componistenlaan 242, 2215 ST Voorhout, via Stichting SRK Rechtsbijstand, de heer mr. R. Brouwer, Postbus 3020, 2700 LA Zoetermeer (exploitatieplan).

Indiener	Zienswijze nr.	Onderwerp	Aanpassing bestemmingsplan / exploitatieplan
1		<b>T. Teeuwen</b>	
	1	Voor de PO-kavel naast Componistenlaan 242 wordt niet voldaan aan de parkeernorm van de gemeente omdat de loopafstand naar de dichtstbijzijnde openbare parkeerplaatsen meer is dan 100 m.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2		<b>T. Teeuwen</b>	
	1	Over de taxatie van de inbrengwaarde voor de PO-kavel naast Componistenlaan 242 bestaat een aantal vragen.	De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het exploitatieplan.



### 3 Samenvatting zienswijzen en reactie gemeente

**Indiener 1, T. Teeuwen, Componistenlaan 242, 2215 ST Voorhout.**

Samenvatting zienswijzen ontwerpbestemmingsplan	Beantwoording gemeente	conclusie
<p>1. Voor de PO-kavel aan de Componistenlaan wordt niet voldaan aan de parkeernorm van de gemeente omdat de loopafstand naar de dichtstbijzijnde openbare parkeerplaatsen meer is dan 100 m.</p>	<p>1. Volgens de <i>Parkeernota Teylingen 2014</i> wordt voor vrijstaande woningen uitgegaan van 1,8 (feitelijk 2) parkeerplaatsen per woning op eigen terrein (1,5 bewoner en 0,3 bezoeker). Mocht dit niet of niet geheel passen op eigen terrein, dan moet uitgeweken kunnen worden naar openbare parkeergelegenheid binnen 100 m. Deze situatie doet zich niet voor nu de PO-kavel ruimte biedt voor de nodige 1,8 parkeerplaatsen.</p>	<p>Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen en gewijzigd vast te stellen.</p>

**Indiener 2, 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>Verloop inbrengwaarden en bruto- en netto exploitatiebijdragen.</i> Gezien het verloop van de inbrengwaarden, bruto- en netto exploitatiebijdragen van 2011 tot en met de 3<sup>e</sup> herziening worden vraagtekens worden geplaatst bij de daling van de inbrengwaarde zoals opgenomen in de 3<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan ten opzichte van de 2<sup>e</sup> herziening.</p>	<p>1. <i>Verloop inbrengwaarden en bruto- en netto exploitatiebijdragen.</i> De zienswijze heeft betrekking op het ontwerp-exploitatieplan 'Hoogkamer 2011, 3<sup>e</sup> herziening'. Voorgaande exploitatieplannen zijn onherroepelijk geworden. Omdat in beroep tegen de 2e herziening van het exploitatieplan is aangegeven dat onvoldoende referentietransacties in de inbrengwaardetaxatie zijn opgenomen, is hier extra aandacht aan besteed door in de rapportage referentieobjecten op te nemen.</p>	<p>De zienswijzen geven geen aanleiding het exploitatieplan aan te passen en gewijzigd vast te stellen.</p>



<p>2. <i>Situering vergelijkingsobjecten</i> Het object naast Componistenlaan 242 ligt nagenoeg in het centrum van Voorhout. De vergelijkingsobjecten zijn vanwege hun externe ligging hiermee niet vergelijkbaar.</p> <p>3. <i>Kavel-staffeling.</i> De gehanteerde staffel is anders dan in voorgaand rapporten/situaties en onjuist toegepast. De juiste staffel zou gebaseerd moeten zijn op het voorgaande bestemmingsplan 'Landelijk gebied 1992' (1.200 m<sup>2</sup> en 926 m<sup>2</sup>). Verder is ten onrechte geen rekening gehouden met de inrit en de bestaande bebouwing.</p> <p>4. <i>Minimaal twee taxaties.</i> Gepleit wordt voor minimaal twee taxaties bij de bepaling van de inbrengwaarde, zeker omdat het perceel in het inbrengwaarde-taxatierapport kennelijk een bijzondere positie inneemt.</p>	<p>Niet duidelijk is welke vragen de waardering van de gebruikswaarde oproept. De zienswijze geeft geen aanleiding de taxatie aan te passen.</p> <p>2. <i>Situering vergelijkingsobjecten.</i> Zoals in het taxatierapport is aangegeven dient voor de waardering van de gebruikswaarde geen rekening gehouden te worden met voordelen of nadelen ten gevolge van bestemmingen die door het werk waarvoor 'onteigend' wordt, tot uitvoering komen. Zonder rekening te houden met de feitelijke aanleg van de woonwijk Hooghkamer ligt het bewuste perceel aan de rand de dorpskern in een min of meer agrarisch gebied, net als de gehanteerde referentie-objecten.</p> <p>3. <i>Kavel-staffeling.</i> Een staffel wordt gehanteerd om objecten van verschillende omvang met elkaar te kunnen vergelijken. Bij de waardering is voor zowel de grond naast Componistenlaan 242 als voor de referentieobjecten eenzelfde staffel aangehouden. Gewaardeerd wordt een onbebouwd deel van 600 m<sup>2</sup> van het perceel naast Componistenlaan 242 en niet de inrit en/of de bestaande bebouwing.</p> <p>4. <i>Minimaal twee taxaties.</i> Bij de bepaling van de inbrengwaarde zijn minimaal twee taxaties niet noodzakelijk. Dit is in het verleden ook niet gebleken. In het taxatierapport is opgenomen dat de eerste inschatting van taxateurs is dat de gebruikswaarde van de overige gronden lager is dan de complexwaarde.</p>	
--	--	--



<p>5. <i>Aanbod kavel.</i> Een van de overwegingen in het taxatierapport is dat een gedeelte van de kavel te koop wordt aangeboden. Citaat: 'Bij de heropname is geconstateerd dat dit perceelsgedeelte naast de vrijstaande woning te koop wordt aangeboden'. Daarmee wordt de indruk gewekt dat dit voor haar een nieuw feit is waarmee rekening moet worden gehouden.</p> <p>6. <i>Indexering (par. 4.3.2 toelichting exploitatieplan).</i> In deze paragraaf wordt slechts verwezen naar de marktomstandigheden. Een getalsmatige onderbouwing met bronvermelding ontbreekt.</p>	<p>In die zin is voor alle gronden gekeken naar de gebruikswaarde en neemt het perceel naast Componistenlaan 242 niet een 'bijzondere positie' in.</p> <p>5. <i>Aanbod kavel.</i> In het taxatierapport is opgenomen dat het perceel naast Componistenlaan 242 als zelfstandige kavel een lagere gebruikswaarde heeft van naar schatting €100,-/m<sup>2</sup>. Van deze lagere waarde is niet uitgegaan omdat ingeschat wordt dat grondplannummer 14 niet als bouwkegel aangeboden zou worden zolang de diverse beoogde bestemmingen in de directe nabijheid hiervan nog niet tot stand zijn gekomen. In die zin is voor de waardering er juist van uitgegaan dat de kavel niet te koop staat en niet losstaat van het gehele perceel Componistenlaan 242. Zou de inschatting anders uitpakken dan zou de inbrengwaarde geraamd zijn op €100,-/m<sup>2</sup>.</p> <p>6. <i>Indexering (par. 4.3.2 toelichting exploitatieplan).</i> De indexen over de kosten en opbrengsten die zijn opgenomen in het exploitatieplan zijn gebaseerd op de marktomstandigheden, meer specifiek gebaseerd op de langjarige inflatiecijfers van het CBS. Deze cijfers waren ook reeds in voorgaande exploitatieplannen als zodanig en worden als een vast gegeven beschouwd. In de 3e herziening is ervoor gekozen om het indexpercentage over de opbrengsten neerwaarts aan te passen omdat de gemeente van mening is dat de opbrengsten minder stijgen dan de kosten.</p>	
--	--	--



## 4 Wijzigingen bestemmingsplan

**De ingebrachte zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De volgende aanpassingen worden ambtshalve aangebracht in het bestemmingsplan.**

### Wijzigingen Regels

- Algemene vernummering als gevolg van het verwijderen en toevoegen van regels.
- Het begrip "beschermd wonen" is aangepast ten behoeve van de bepaling van het (equivalente) aantal sociale woningen.
- Aantallen woningen, percentages sociale woningen en percentages particulier opdrachtgeverschap zijn aangepast.
- De aanduiding "zorgwoning" is vervangen door de aanduiding "specifieke vorm van wonen - beschermd wonen".
- Afwijkingsbevoegdheden opgenomen om onder voorwaarden 5 extra woningen toe te staan in Wonen-2 en 5 extra woningen toe te staan in Wonen-3 tot een maximum van totaal 427 woningen ("grand total" van Hoogkamer wordt dan 887woningen).
- Binnen Wonen-3 is een rekenregel toegevoegd die tot doel heeft een voorziening voor beschermd wonen mogelijk te maken en tegelijkertijd het sociale programma te borgen.

### Wijzigingen Verbeelding

- Verbeelding is aangepast aan het nieuwste stedenbouwkundige plan en de reeds gebouwde/vergunde woningen;
- Aanpassingen van aantallen, percentages, woningtypen, aanduidingen, e.d. naar aanleiding van gewijzigde inzichten over de uitwerking van het stedenbouwkundig plan.
- Ter plaatse van de gestapelde sociale woningen bij de meest noordelijke rotonde is een ruimer bestemmingsvlak getekend en is de maximum bouwhoogte verhoogd naar 16 meter zodat één extra bouwlaag kan worden gerealiseerd.

### Wijzigingen Toelichting

- Tekstuele wijzigingen i.v.m. aangepast woonprogramma, prestatieafspraken woningbouw en woonagenda.
- Aanpassingen van aantallen, percentages, woningtypen, e.d. naar aanleiding van gewijzigde inzichten over de uitwerking van het stedenbouwkundig plan.
- Laatste wijzigingen met betrekking tot de beleidskaders (Visie Ruimte en Mobiliteit, Wet natuurbescherming).
- Tekst toegevoegd over beschermd wonen een afwijkingsmogelijkheden van het totaal aantal woningen in Hoogkamer (2x5 extra woningen).
- Aangepaste tekst met betrekking tot akoestisch onderzoek en benodigde hogere waarden als gevolg van de ruimere bouw mogelijkheden ter plaatse van de gestapelde sociale woningen bij de meest noordelijke rotonde en de mogelijkheid om in Wonen-2 en Wonen-3 2x5 extra woningen toe te staan.
- De nieuwste ambitietabel voor duurzame stedenbouw is toegevoegd.
- Afbeeldingen zijn aangepast aan het nieuwste stedenbouwkundige plan en de reeds gebouwde/vergunde woningen.





## 5 Wijzigingen exploitatieplan

**De ingebrachte zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het exploitatieplan. De volgende aanpassingen worden ambtshalve aangebracht in het exploitatieplan.**

1. *Ambtshalve aanpassingen als gevolg wijzigingen in het Stedenbouwkundig ontwerp.* Na de ter inzagelegging van het ontwerp-exploitatieplan hebben zich nog wijzigingen voorgedaan van het Stedenbouwkundig ontwerp (woningbouwprogramma), die ambtshalve meegenomen zullen worden in het exploitatieplan:
  - a. Omzetting blok 4b: MD-koop rijwoning beuk 5,1 m naar MD-koop rijwoning beuk 5,4 m.
  - b. Omzetting bouwenvolpe 3k: MD-koop rijwoning beuk 6,0 m naar MD-koop rijwoning beuk 5,7 m.
  - c. Programmawijzigingen.
  
2. *Ambtshalve wijzigingen als doorgang van het proces en verloop van de tijd:*
  - a. Woningstichting Warmunda en woningcorporatie Stek zijn per 1 januari 2017 gefuseerd en gaan verder als woningcorporatie Stek. In het exploitatieplan zal Stek als rechtsopvolger van Warmunda worden opgenomen.
  - b. Op 12 december 2016 zijn de prestatieafspraken 2017-2020 getekend. In het exploitatieplan worden wijzigingen aangebracht met betrekking tot de aanduiding van specifieke doelgroepen.
  - c. Op 13 december 2016 heeft het college een vervolgbesluit genomen omtrent het intrekken van gemeentelijke voorkeursrechten op een 30-tal percelen in Hoogkamer. In het exploitatieplan zal het betreffende besluit worden verwerkt in paragraaf 2.5 van de toelichting.
  - d. In de periode na het opstellen van het ontwerp tot en met de periode van het opstellen van het vast te stellen exploitatieplan zijn er door de gemeente nog omgevingsvergunningen verleend en zijn er aanbestedingen geweest. De uitkomsten daarvan dienen verwerkt te worden op de kaarten en zijn, voor wat betreft de verleende omgevingsvergunningen (uitgegeven gronden) ook van belang voor de taxatie.
  - e. De boekwaarden worden geactualiseerd vanwege de tijd.
  - f. Als gevolg van de wijzigingen in het exploitatieplan dient het taxatierapport inbrengwaarden eveneens te worden aangepast.
  - g. De aanpassingen in het programma hebben voorts tot gevolg dat alle cijfers m.b.t. het programma, de aantallen, maar ook de kosten en opbrengsten, alsmede de resultaten een wijziging ondergaan, hetgeen ook geldt voor al het kaartmateriaal.



3. *Ambtshalve aanpassingen (anders dan genoemd onder punt 1 en 2) naar aanleiding van het regulier afstemmingsoverleg van de gemeente met Van der Hulst Bouwprojecten B.V., voor zover nog niet eerdergenoemd:*
  - a. Aansluiting percentages en aantallen sociaal en PO met het bestemmingsplan: In het ontwerp van het bestemmingsplan en exploitatieplan staan iets afwijkende percentages en aantallen opgenomen. In de vast te stellen versies zijn deze gegevens aan elkaar gelijk. Een en ander was een gevolg van een afwijkende telling van het aantal vergunde woningen.
  - b. Consequent hanteren van indexeringen kosten en opbrengsten: In het ontwerp van het exploitatieplan waren de indexen voor de kosten en opbrengsten abusievelijk omgedraaid. Een en ander is hersteld.
  - c. Tijdvak fasering verlenen omgevingsvergunning: Als gevolg van de reactie van Van der Hulst is voor bouwfase 2 het tijdvak voor het verlenen van de omgevingsvergunningen aangepast van '2014' in 'tot en met 2018'.
  
4. *Ambtshalve aanpassingen (anders dan genoemd onder punt 1 en 2) naar aanleiding van het regulier afstemmingsoverleg van de gemeente met Interterra Beheer B.V., voor zover nog niet eerdergenoemd:*
  - a. Te krappe footprint van de twee appartementsgebouwen (sociaal): In het bestemmingsplan is een grotere bebouwingsoppervlakte opgenomen waarbinnen de twee gebouwen gesitueerd zijn (samenvoeging tot een gebouw is daarmee ook mogelijk binnen het maximum van de aangegeven m<sup>2</sup> bvo volgens het exploitatieplan). Het totaal aantal woningen ter plaatse wordt verhoogd naar 56 met een verhoging tot 61 onder voorwaarden (zie bestemmingsplan).
  - b. Voorstel aanpassing/verkleining aantal m<sup>2</sup> kavels sociale grondgebonden woningen: In het exploitatieplan is het aantal m<sup>2</sup> per kavel sociale woningbouw verkleind voor 36 woningen langs het spoor conform de wensen van Interterra Beheer B.V./Stek.
  - c. In het exploitatieplan wordt uitgegaan van de huidige vooruitzichten en daardoor een strakke planning om de (plan)kosten in de hand te houden. Mocht de planning te ambitieus zijn, dan kan bij een herziening eventueel actie worden ondernomen. Een en ander blijft passen binnen het regionale woningbouwprogramma (zie par. 3.3 van de toelichting van het bestemmingsplan).
  - d. De beneden- bovenwoningen (bebo's) zijn vervallen en worden omgezet in 8 grondgebonden sociale woningen. Om het woningaantal ter plaatse per saldo gelijk te houden zijn er 8 appartementen in de appartementengebouwen toegevoegd.
  
5. *Ambtshalve aanpassingen (anders dan genoemd onder punt 1 en 2) naar aanleiding van regulier afstemmingsoverleg van de gemeente met Woningcorporatie Stek, in samenspraak met Interterra Beheer B.V.*
  - a. Extra marge van 5 sociale woningen zowel in de appartementsgebouwen als bij de grondgebonden woningen: Als gevolg van het gestelde onder 1 en de mogelijkheid van een marge van 5 extra woningen is in het exploitatieplan ervoor gekozen om voor de sociale woningbouw geen rekening te houden met vaste prijzen maar om rekening te houden met een prijs per m<sup>2</sup> bvo of kavel. Indien er vervolgens voor wordt gekozen om binnen hetzelfde totaal aantal m<sup>2</sup> bvo en kavels meer woningen te bouwen dan maakt dat voor de exploitatiebijdrage niets uit evenals voor de opbrengstpotentie. Met name voor de appartementen brengt dit een verandering met zich mee. In de huidige systematiek werd per appartement met een prijs van €15.000,- gerekend (onder een 'basis'-woning van 100 m<sup>2</sup> bvo), ongeacht de werkelijke oppervlakte van de appartementen. De veranderde systematiek brengt meer flexibiliteit met zich mee.



6. *Ambtshalve wijzigingen naar aanleiding van e-mailverkeer tussen de gemeente en T. Teeuwen.*

- a. In het taxatierapport inbrengwaarden is geen sprake meer van een vertrouwelijk deel. De reden is dat de nog te taxeren gronden alleen die gronden zijn die door zelfrealisatie worden gerealiseerd. In eerdere versies van het taxatierapport was nog sprake van gronden die door de gemeente verworven dienden te worden. Hierdoor kon sprake zijn van bijkomende schaden welke in het vertrouwelijke deel waren opgenomen. Nu hiervan geen sprake meer is, is er ook geen noodzaak voor een vertrouwelijk deel. Wel is bijlage 2 van het taxatierapport alleen opvraagbaar geworden door de betreffende eigenaar. Het exploitatieplan zal daarop worden aangepast en alle verwijzingen naar vertrouwelijkheid zullen worden gewijzigd.