

Gemeente Teylingen

Bestemmingsplan Hoogkamer 2011 3^e herziening

Toelichting, regels en analoge verbeelding

1 juni 2017

Vastgesteld

Kenmerk 1525-10-T03

Projectnummer 1525-10

NL.IMRO.1525.BP2016VHT07007-0401

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
2.	Relatie met het bestemmingsplan Hooghkamer 2011	3
2.1.	Ligging en begrenzing plangebied	3
2.2.	Beleidskaders	4
3.	Beleidskaders	5
3.1.	Rijksbeleid	5
3.2.	Provinciaal beleid	7
3.3.	Regionaal en gemeentelijk beleid	8
4.	Nader onderzoek	11
4.1.	Cultuurhistorie	11
4.2.	Natuurbescherming/ Flora en fauna	13
4.2.1.	Beschermde gebieden	13
4.2.2.	Flora en fauna	15
4.3.	Verkeer en vervoer	17
4.4.	Geluid	18
4.5.	Luchtkwaliteit	21
4.6.	Externe veiligheid	21
4.7.	Milieuzonering	22
4.8.	Bodem	22
4.9.	Duurzame stedenbouw en duurzaam bouwen	31
4.10.	Explosieven	31
4.11.	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	34
5.	Water	36
5.1.	Algemeen	36
5.2.	Aspecten water in 3 ^e herziening	36
5.3.	Overleg waterbeheerders	36
6.	Toekomstige situatie	37
6.1.	Algemeen	37
6.2.	Woningbouwprogramma	39
6.3.	Het park Molentocht in Hooghkamer	40
7.	Juridische vormgeving	42
7.1.	Juridische planbeschrijving	42
7.2.	Bestemmingsplan	42
8.	Economische uitvoerbaarheid	48

9.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	50
9.1.	Inspraak	50
9.2.	Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro	50
9.3.	Vaststellingsprocedure	51
10.	Inhoudsopgave bijlagenmap	52
10.1.	Bijlagen bestemmingsplan Hoogkamer 2011, 3 ^e herziening	52
10.2.	Bijlagen bestemmingsplan Hoogkamer 2011, 2 ^e herziening	52
10.3.	Bijlagen bestemmingsplan Hoogkamer 2011, 1 ^e herziening	53
10.4.	Bijlagen bestemmingsplan Hoogkamer 2011	53

1. Inleiding

Op 23 juni 2011 heeft de gemeenteraad van Teylingen het bestemmingsplan Hooghkamer 2011 en het bijbehorende Exploitatieplan vastgesteld. Nadat op 13 maart 2014 het bestemmingsplan Hooghkamer 2011, 1^e herziening met bijbehorende herziening van het exploitatieplan was vastgesteld, is vervolgens op 24 september 2015 het bestemmingsplan Hooghkamer 2011, 2^e herziening met bijbehorende herziening van het exploitatieplan vastgesteld.

Het bestemmingsplan Hooghkamer 2011, inclusief de 1^e en 2^e herziening biedt het planologisch-juridisch kader voor de ontwikkeling van 850 woningen in de woonwijk Hooghkamer, met de mogelijkheid om dit aantal te verhogen tot maximaal 900 woningen. Het plan is gedeeltelijk vervaardigd als een zogenaamd globaal bestemmingsplan met uitwerkingsverplichting ex artikel 3.6, lid 1b van de Wet ruimtelijke ordening. Het betreft de gebieden die in de (nabije) toekomst dienen te worden gerealiseerd. Voor de woningen die ten tijde van de vaststelling van het plan reeds werden voorzien is een flexibele bestemmingsregeling opgenomen die wordt aangeduid als "bouwen zonder bouwvlak".

De 3^e herziening maakt gebruik van de mogelijkheid om het aantal te realiseren woningen te verhogen. Dit plan voorziet in de bouw van maximaal 877 woningen (exclusief afwijkingsbevoegdheden). De gemeenteraad heeft op 4 februari 2016 besloten om gemeentebreed 50 extra sociale huurwoningen te bouwen in de nieuwbouwwijken vanaf 1 januari 2016. Voor Hooghkamer is een contingent van 25 sociale huurwoningen gereserveerd.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan en exploitatieplan "Hooghkamer 2011" op 23 juni 2011 heeft de gemeenteraad tevens de motie "40% betaalbaar in Hooghkamer" aangenomen. In deze motie is opgenomen dat in het bestemmingsplan "Hooghkamer 2011" uitgegaan dient te worden van 40% betaalbare woningen. In de 40% zijn tevens begrepen de 30% sociale woningen.

Met het verhogen van het contingent sociale huurwoningen voor Hooghkamer vanaf 1 januari 2016 is de bouwopgave sociale woningbouw voor bouwfase 3 verhoogd van 88 in de 2^e herziening naar 113 woningen in de 3^e herziening. Dit besluit heeft als gevolg dat de motie "goedkope koop" van de raad op 23 juni 2011 nu anders ingevuld gaat worden: de toentertijd opgenomen 25 goedkope koopwoningen worden nu omgezet naar 25 sociale huurwoningen. Deze gewijzigde invulling wordt mede mogelijk gemaakt door de toegepaste verdichting van 27 woningen naar in totaal 877 woningen (in plaats van de verdichting van 50 woningen naar een totaal van 900 woningen die het bestemmingsplan mogelijk maakte).

Gelet op de economische situatie en de als gevolg daarvan optredende opleving van de woningmarkt is voor de nog te ontwikkelen deelgebieden een nieuwe stedenbouwkundige verdeling opgesteld op basis van bovenstaand programma. De wijzigingen hebben betrekking op de woningtypen, het uitgeefbare gebied en het openbare gebied. Evenals ten tijde van de 2^e herziening wordt nu ook in de 3^e herziening de volgende (en laatste) tranche woningen opge-

nomen in een flexibele bestemmingsregeling. Daarbij is tevens rekening gehouden met de "Prestatie afspraken Wonen" tussen de gemeenten Hillegom, Lisse en Teylingen, wooncorporaties Stek, Vooruitgang en Warmunda en de huurdersverenigingen HBVB, Warmondig en Huurdersbelang Teylingen van 12 december 2016 over het verkleinen van het tekort aan woningen voor lage inkomens, over het bevorderen van doorstroming en duurzaam en veilig wonen, het tegengaan van 'scheef wonen' en over het vergroten van het aantal op ouderen, jongeren en kwetsbare groepen afgestemde woningen.

Daarnaast is een aantal woningen inmiddels vergund, in aanbouw of gerealiseerd. In deze herziening worden deze woningen voorzien van een gedetailleerde bestemming. Deze wijzigingen hebben mede gevolgen voor de in de regels opgenomen aantallen en percentages (sociale woningen en particulier opdrachtgeverschap).

2. Relatie met het bestemmingsplan Hooghkamer 2011

2.1. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van de voorliggende partiële herziening komt bijna geheel overeen met het plangebied van het bestemmingsplan Hooghkamer 2011.

Inmiddels heeft de gemeente Teylingen het bestemmingsplan Noordelijke Randweg Voorhout op 30 juni 2016 vastgesteld. Aanvankelijk sloot het voorontwerp van dat bestemmingplan aan op de begrenzing van het bestemmingsplan Hooghkamer 2011. In latere versies van het bestemmingsplan voor de noordelijke randweg is evenwel afgeweken van deze begrenzing.

Concreet heeft het bovenstaande tot gevolg dat een klein deel van het bestemmingsplan Landelijk gebied 1992 en Landelijk gebied 2004 door deze 3^e herziening wordt opgenomen. Bovendien vallen enkele kleine gebieden buiten de voorheen voor Hooghkamer geldende begrenzing omdat deze inmiddels in het bestemmingsplan Noordelijke Randweg Voorhout zijn komen te liggen. Het betreft voornamelijk de aansluiting bij de rotonde en de onderdoorgang van de spoorweg.

De nu voorliggende 3^e herziening is dus tevens een partiële herziening van het bestemmingsplan Landelijk gebied 1992 en een partiële herziening van het bestemmingsplan Landelijk gebied 2004. Onderstaande figuur toont de ligging van het plangebied.

Afbeelding 1: plangrens van het bestemmingsplan Hooghkamer 2011, 3^e herziening.



2.2. Beleidskaders

In het bestemmingsplan Hooghkamer 2011 zijn de beleidskaders voor de ontwikkeling van Hooghkamer beschreven. Aangezien de beleidskaders ten tijde van de 1^e herziening nauwelijks waren gewijzigd en de voorgestelde wijzigingen marginaal waren qua programma, locatie en woningtype, kon worden gesteld dat voldaan werd aan de in het bestemmingsplan Hooghkamer 2011 beschreven beleidskaders.

Ten tijde van de vaststelling van de 2^e herziening was op rijksniveau de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. In de SVIR is met name aandacht gevraagd voor het doorlopen van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze verplichting is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Ook op provinciaal niveau was het één en ander veranderd. Zo werd in de Verordening Ruimte in navolging van de SVIR verantwoording gevraagd van de woningbouwopgave in bestemmingsplannen. Op basis van deze beleidswijzigingen is in de 2^e herziening en in de nu voorliggende 3^e herziening kort aandacht besteed aan de gevolgen voor Hooghkamer.

3. Beleidskaders

3.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 in werking getreden. De structuurvisie infrastructuur en ruimte 2040 (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Het Rijk stelt heldere ambities voor Nederland in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen tot aan 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen.

Het Bro bepaalt dat voor onder meer ruimtelijke plannen de treden van de ladder moet worden doorlopen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

De trapsgewijze beoordeling van de ladder voor duurzame verstedelijking zoals de SVIR die op hoofdlijnen omvat, is neergelegd in artikel 3.1.6 lid 2 Bro. Dit artikel luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;

- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Schematisch is dat aangegeven in onderstaande afbeelding.

Afbeelding 2: Ladder voor duurzame verstedelijking.



Het project wordt ontwikkeld binnen regionale woningbouwafspraken gebied (zie daarvoor paragraaf 3.3) en met inachtneming van de waarden van de omgeving. Daarnaast is Hooghkamer multimodaal ontsloten (voet, fiets auto en trein) en de ontsluiting zal in de toekomst door de aanleg van de noordelijke randweg verder verbeteren. Het project past daarom binnen de beleidsdoelstellingen van de SVIR.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De SVIR heeft geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in de Amvb Ruimte. Deze Amvb wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf. Bij het vaststellen van ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met het Barro.

Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur en de kust. Deze docu-

menten richten zich op een dusdanig schaalniveau en zijn als gevolg daarvan ook van een zeker (hoog) abstractieniveau, dat hieruit geen concrete beleidskaders voortkomen voor de betreffende ontwikkeling.

3.2. Provinciaal beleid

Visie Ruimte en Mobiliteit

De Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM), vastgesteld op 9 juli 2014, biedt geen vastomlijnd ruimtelijk eindbeeld, maar wel een perspectief voor de gewenste ontwikkeling van Zuid-Holland als geheel. De visie geeft zekerheid over een mobiliteitsnetwerk dat op orde is en de reiziger en de vervoerder keuzevrijheid biedt, en bevat voldoende flexibiliteit om in de ruimtelijke ontwikkeling te reageren op maatschappelijke initiatieven. Dat geeft houvast voor andere ruimtelijke plannen en voor investeringen in ruimte en netwerk. Het geeft ook duidelijkheid over de randvoorwaarden die de provincie daaraan stelt.

De Actualisering 2016 van de VRM is op 14 december 2016 vastgesteld door Provinciale Staten en op 12 januari 2017 in werking getreden. Hiermee zijn wijzigingen doorgevoerd in de Visie ruimte en mobiliteit, het Programma ruimte, de Verordening ruimte 2014 en de Cultuurhistorische Hoofdstructuur.

De Actualisering 2016 heeft betrekking op onder meer de regionale visies voor wonen en kantoren.

Verordening ruimte

De Verordening Ruimte is gelijktijdig met de Visie Ruimte en Mobiliteit vastgesteld. In artikel 2.1.1 is aangegeven dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
- in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of
- indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die,
 - gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,
 - passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie Ruimte en Mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1 van toepassing is, en
 - zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

Formeel gesproken is met de vaststelling van het bestemmingsplan Hooghkamer (en de provinciale instemming) geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De provincie heeft ingestemd met de ontwikkeling van de locatie Hooghkamer voor woningbouw. De woningbouwtaak-

stelling van Hooghkamer past binnen de regionale afspraken (zie paragraaf 3.3) en derhalve binnen het provinciale beleid.

3.3. Regionaal en gemeentelijk beleid

Woonagenda Holland Rijnland

De regionale Woonagenda Holland Rijnland is een uitwerking van de op 9 juli 2014 door de Provinciale Staten vastgestelde Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM). Het is een leidraad, zodat gemeenten binnen Holland Rijnland optimaal kunnen werken aan de versterking van de regionale woningmarkt.

Met de Woonagenda willen de gemeenten de woningmarkt versterken. Ook is er een belangrijke koppeling met het ruimtelijk beleid, zoals dat is vastgelegd in de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit en (inter)gemeentelijke structuurvisies. Deze Woonagenda richt zich op een beperkt aantal thema's die regionaal van belang zijn. De gewenste ontwikkelingsrichting wordt op hoofdlijnen aangegeven. Het is een leidraad zodat de gemeenten binnen Holland Rijnland optimaal kunnen werken aan de gewenste versterking van de regionale woningmarkt.

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben voor het eerst in juni 2014 de regionale Woonagenda met bijlagen aanvaard. Sinds 2015 stellen de regiogemeenten van Holland Rijnland een zogenaamde "Planlijst woningbouw" op. In juli 2016 heeft een actualisering plaatsgevonden. Deze planlijst is nog primair een lijst waarin woningbouwprojecten met aantallen woningen worden genoemd, hoewel deze al meer kwalitatieve informatie over projecten bevat dan in 2015. De bedoeling is om de planlijst de komende jaren uit te breiden met kwalitatieve aspecten als "soort woning" en "woonmilieu". De verdere uitbreiding zal onderdeel uitmaken van de geplande actualisatie van de woonagenda (en planlijst) begin 2017.

In de planlijst woningbouw 2016 is Hooghkamer opgenomen onder categorie 1, hetgeen betekent dat het een "harde" capaciteit betreft dat in een bestemmingsplan is opgenomen. Voor de jaren 2016-2019 staan 319 woningen opgenomen en voor de jaren 2020-2024 staan 380 woningen opgenomen. Totaal voor de jaren 2016-2024 derhalve 699 woningen.

Inmiddels zijn in voorgaande jaren 460 woningen gebouwd en/of vergund en kunnen op grond van het bestemmingsplan 'Hooghkamer 3^e herziening', derhalve vanaf het jaar 2017, nog 417 woningen worden gebouwd, waarvan 26 woningen reeds in de 2^e herziening een bouwtitel hadden verkregen.

Het project Hooghkamer is opgenomen op de Woonagenda met bijbehorende bijlagen en voldoet daarmee (na goedkeuring door GS) aan het onderdeel verantwoording van de woningbehoefte en regionale afstemming daarvan voor wonen van de in de provinciale Verordening Ruimte opgenomen Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Deze 3^e herziening zet de bestaande plancapaciteit om van "uit te werken" naar "definitief" daarmee is in de planlijst reeds rekening gehouden (categorie1).

Structuurvisie 2030, Duurzaam Bloeiend!

Op 25 juni 2015 heeft de gemeenteraad van Teylingen de nieuwe "Structuurvisie 2030, Duurzaam Bloeiend" vastgesteld. Het doel is om met deze structuurvisie voor de gehele gemeente een samenhangend ontwikkelingskader te bieden voor de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen op hoofdlijnen tot het jaar 2030.

De Wet ruimtelijke ordening (2008) stelt het opstellen van een of meer structuurvisies voor het gemeentelijk grondgebied verplicht. De structuurvisie voor de gemeente Teylingen is in belangrijke mate een vertaling van de op 13 maart 2008 door de gemeenteraad vastgestelde toekomstvisie 'Vitaal en vernieuwend' en de Strategische visie 2040. Ook andere gemeentelijke beleidskaders zoals de Woonvisie, het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan, het Economisch Beleidsplan en de Visie Recreatie & Toerisme zijn belangrijke onderleggers voor de structuurvisie. Dit geldt tevens voor regionale beleidskaders en afspraken, zoals de Intergemeentelijke Structuurvisie voor de Greenport Duin- en Bollenstreek, de Regionale Woonagenda en de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit.

De drie kernen: Voorhout, Sassenheim en Warmond hebben een eigen identiteit. Voorhout is vooral te typeren als moderne woonkern, Sassenheim als economisch centrum voor winkels en industrie en Warmond als cultuurhistorische watersportplaats.

De structuurvisie geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkeling op hoofdlijnen aan en beperkt zich daarom tot de belangrijkste ruimtelijke opgaven. Voor Hooghekamer zijn dit:

- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit;
- Wonen;
- Mobiliteit;
- Water.

De gemeente Teylingen heeft de ambitie om tot een duurzame gemeente te komen, waarbij maatregelen in het sociale, economische en ruimtelijke domein elkaar zoveel mogelijk versterken. Voorts wordt ingezet op een gerichte duurzame verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De opgave is om tot een sterkere profilering te komen van de verschillende kernen en het omliggende buitengebied, met name Warmond in relatie tot toerisme in het Hollands plassen gebied en Sassenheim en Voorhout in relatie tot een sterkere marketing van de Bollenstreek.

Verbetering van de bereikbaarheid van de gemeente voor verschillende modaliteiten (auto/fiets) in nauwe samenspraak met de regio en de provincie is ook een belangrijke ruimtelijke opgave. Daarbij spelen vooral de aanleg van de noordelijke Randweg en een verbetering van de doorstroming op de provinciale wegen N443 en N444 een belangrijke rol.

Met betrekking tot het aspect Water wil de gemeente zich inzetten voor de totstandkoming van een duurzaam watersysteem en in het bijzonder het verbeteren van de waterkwaliteit in Teylingen in samenwerking met het Hoogheemraadschap van Rijnland, bewoners en bedrijven.

Ten aanzien van de ruimtelijke opgave "Wonen" is het doel om op lange termijn een duurzame en aantrekkelijke woonomgeving in complete vitale kernen te bereiken. De kernen krijgen een eigen identiteit, met voldoende geschikte woningen om te voorzien in de eigen behoefte en met de ruimtelijke mogelijkheid om een beperkte opvangfunctie te vervullen voor de regio. Het is noodzakelijk het programma, de locaties, het tempo en de kwaliteiten goed af te stemmen met de regio en de provincie.

Voorts wil de gemeente bestaande en nieuwe woningen, alsmede de woonomgeving meer geschikt maken voor zorg aan ouderen en mensen met een functiebeperking; dit is een bijzondere opgave. Naast herstructurering en vernieuwing van bepaalde gebieden binnen de dorpsgrenzen speelt vooral de verdere ontwikkeling van woningbouw in Hooghkamer, Nieuw Boekhorst en de eventuele reservering voor Polder Boekhorst als strategische ontwikkelruimte voor de lange termijn. Dit laatste zal moeten passen binnen het provinciale beleid, waaronder het concept voor Stedenbaan.

Tevens wil de gemeente bezien welke rol Teylingen kan hebben in de accommodatie van de bovenregionale behoefte van 4600 woningen tot 2030, als gevolg van de afspraken binnen de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek en de accommodatie van een deel van de 600 Greenportwoningen.

Het ruimtelijk beleid voor de kern Voorhout is vooral gericht op selectieve kwaliteitsverbetering van het bestaande dorpsgebied, verdere groei van de woningvoorraad (vooral de locatie Hooghkamer), uitbreiding van sportcomplex Elsgeest en betere bereikbaarheid. Feitelijk zet Voorhout hiermee zijn status als "groeikern" voort, zelfs tot na 2030. Door het relatief grote accent op woningbouw, ontstaan hier veel kansen voor duurzaamheid en versterking van de identiteit als "moderne woonkern".

Afbeelding 3: Structuurvisie 2030, uitsnede Voorhout/Hooghkamer.



4. Nader onderzoek

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.1.(onder f.) dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het besluit (tot vaststelling van het bestemmingsplan) de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (3:2 AWB). In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van het onderzoek dat is verricht ten behoeve van de in dit plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zodat voldaan wordt aan de onderzoeksverplichtingen van het Besluit ruimtelijke ordening. Ten behoeve van de ontwikkeling van Hooghkamer is onderzoek gedaan naar allerlei aspecten. Deels dienen ten behoeve van de nadere uitwerking in de 3^e herziening specifieke onderzoeken plaats te vinden.

4.1. Cultuurhistorie

Aan de hand van het in het kader van het bestemmingsplan Hooghkamer 2011 verrichte onderzoek werd geconcludeerd dat voor het gehele gebied een lage archeologische verwachting geldt. Verstoring van archeologische waarden als gevolg van de werkzaamheden wordt dan ook niet voorzien. Indien tijdens de werkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen is men wettelijk verplicht deze te melden bij het bevoegd gezag (de Minister OCW).

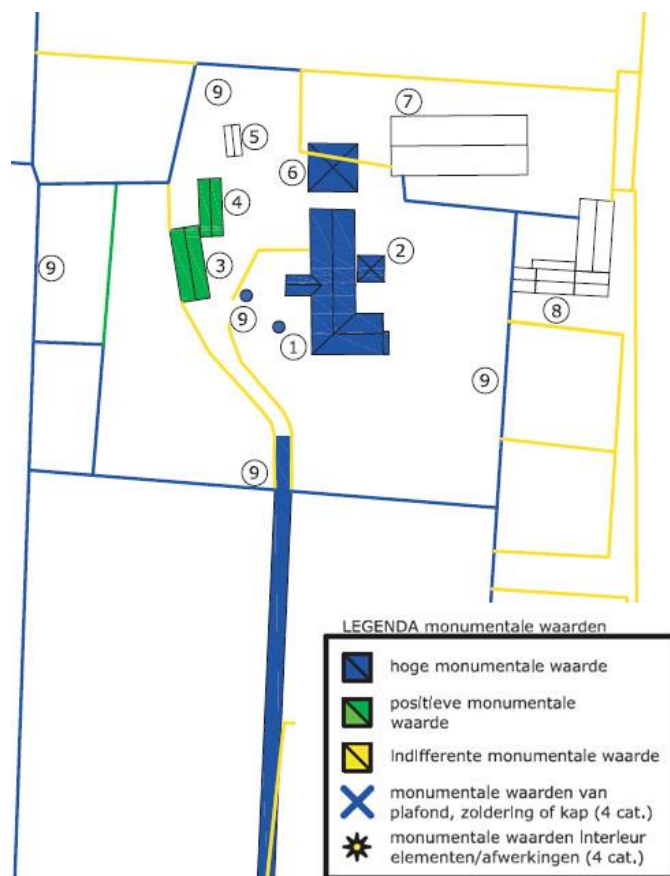
In het in 2015 aangepaste stedenbouwkundige plan van Hooghkamer is aan de westzijde van de bestaande boerderij Jacoba van Beierenweg 126 een extra kavel voor een vrijstaande woning toegevoegd. Hiervoor dient een deel van de oude erfbouw te worden gesloopt. Het pand "Klein Bouwlust" uit 1632 is een oorspronkelijke boerderij met topgevel en terzijde een opkamer met kookhuis. Aangezien het pand Jacoba van Beierenweg 126 een rijksmonument (nr. 37980) is er een advies uitgebracht door de monumentencommissie.

Voorafgaande aan de vaststelling van de 2^e herziening is er een cultuurhistorische inventarisatie¹ verricht (opgenomen als bijlage 5 bij de 2^e herziening). Daarbij is rekening gehouden met de voorgenomen afsplitsing van een deel van het erf ten behoeve van de realisering van één vrijstaande woning. Het advies en aanbevelingen richt zich daarom op de volgende nog aanwezige bijgebouwen en erfinrichting van de resterende kavel:

- Gebouw nummer 2: het karnhuis;
- Gebouw nummer 3: de stal;
- Gebouw nummer 4: de wagenschuur;
- Gebouw nummer 5: de carport;
- Gebouw nummer 6: de hooiberg;
- Terreinindeling: bomen, toegangsweg, erfscheidingen, erfindeling.

¹ Architectenburo Marcel van Dijk, Cultuurhistorische inventarisatie Jacoba van Beierenweg 126, 20 april 2015.

Afbeelding 4: De bestaande bebouwing op het perceel Jacoba van Beierenweg 126.



In de 2^e herziening van het bestemmingsplan Hoogkamer 2011 is (na overleg met de monumentencommissie) de mogelijkheid opgenomen om het erf aan de linkerkant te verkleinen en aan de voorzijde te vergroten ten gunste van de bouw van een vrijstaande woning.

De gemeente Teylingen heeft als huidige eigenaar van deze kavel de intentie om de wagenschuur en stal te behouden (geheel of gedeeltelijk) in goede harmonie met de te bouwen woning. Bij de vaststelling van de 2^e herziening is daarom bepaald dat de bouwtechnische en financiële mogelijkheden zouden worden onderzocht waarna in een integrale afweging een keuze kon worden gemaakt: geheel behouden, gedeeltelijk behouden dan wel geheel slopen. De bovenbeschreven adviespunten van de monumentencommissie zouden nadrukkelijk in de afweging worden betrokken.

Inmiddels zijn (bij de voorbereiding van de 3^e herziening) de financiële en bouwtechnische mogelijkheden van het behoud van de gebouwen onderzocht. De resultaten zijn besproken met de monumentencommissie. De bestaande grote stal van circa 100 m² (gebouw 3 in afbeelding 4) kan gesloopt worden, mits de wagenschuur (gebouw 4 in afbeelding 4) gehandhaafd blijft met openingen naar de boerderij. In dat kader is tevens besloten dat de wagenschuur deel uit gaat

maken van het centrale hof van de boerderij. De kavelgrens tussen de nieuwe kavel en de boerderijkavel wordt in deze 3^e herziening dan ook aangepast. De oppervlakte van de nieuwe kavel gaat hierdoor ca. 1.156 m² bedragen.

4.2. Natuurbescherming/ Flora en fauna²

Het gebied is geen beschermd grasland, aangewezen door de provincie Zuid-Holland (kaart 7 van de Verordening ruimte 2014, geconsolideerd, in werking per 4 februari 2016). Het gebied maakt geen deel uit van provinciaal beschermd weidevogelgebied. Op het gebied rust geen strategische reservering natuur en binnen het plangebied zijn geen karakteristieke landschapselementen aanwezig.

In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan Hooghkamer 2011 werd geconcludeerd dat de feitelijke realisatie van het bestemmingsplan niet werd belemmerd door het uitblijven van een ontheffing op grond van de Flora- en Faunawet. Voor zover op dat moment kon worden voorzien werden de ruimtelijke maatregelen, die een goede inpassing van het project Hooghkamer (en de beoogde wijkontsluitingsweg) in de omgeving bewerkstelligen, in het bestemmingsplan opgenomen. Daarnaast is een compensatieplan opgesteld en heeft de gemeente voor één van de daarin beschreven alternatieven gekozen.

Sinds de vaststelling van de 2^e herziening is het “werkprotocol mitigerende en compenserende maatregelen Flora en Faunawet Hooghkamer” opgesteld. Het werkprotocol heeft betrekking op de ontwikkelingen die in de 2^e herziening mogelijk zijn gemaakt. Vervolgens zijn vanaf begin 2016 de in het protocol genoemde tijdelijke en definitieve maatregelen uitgevoerd, waaronder vijf tijdelijke compensatiegebieden (poelen) voor de rugstreeppad ten noorden van de Molentocht.

De natuuronderzoeken en de daaruit voortvloeiende maatregelen voor de nu in ontwikkeling te brengen plandelen zijn inmiddels al weer meerdere jaren geleden uitgevoerd, daarom is behoefte aan duidelijkheid over de actuele aanwezigheid van beschermde planten en dieren in de deelgebieden waar de werkzaamheden worden uitgevoerd (zie paragraaf 4.2.2). Deze werkwijze is conform de werkwijze bij de 2^e herziening van het bestemmingsplan. Afgeweken wordt echter van de werkwijze ten aanzien van de beschermde gebieden (zie paragraaf 4.2.1).

4.2.1. Beschermd gebieden

De bescherming van gebieden is geregeld via de Natuurbeschermingswet 1998 (beschermd natuurmonumenten en Natura 2000 gebieden) of via het RO-spoor (Ecologische hoofdstruc-

² Ten tijde van het voorbereiden van het ontwerp-bestemmingsplan gold de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. Per 1 januari 2017 zijn deze wetten vervangen door de Wet natuurbescherming. Deze wetswijziging heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan. Het eerder uitgevoerde onderzoek en de resultaten daarvan leiden nu niet tot andere conclusies.

tuur). De Natuurbeschermingswet bepaald dat activiteiten die mogelijk negatieve gevolgen kunnen hebben voor de natuurwaarden niet mogen plaatsvinden zonder vergunning.

Het plangebied is niet aangewezen als Natura 2000-gebied en behoort ook niet tot de Ecologische Hoofdstructuur (EHS, inmiddels NNN).

In de omgeving van het plangebied zijn 3 Natura 2000-gebieden aanwezig: Coepelduynen, Kennemerland-Zuid en Meijndel & Berkheide. Kennemerland-Zuid ligt op 3,2 km afstand, Coepelduynen op 3,7 km afstand en Meijndel & Berkheide op 6,7 km afstand van het plangebied.

Het programma aanpak stikstof (PAS) 2015-2021 is op 1 juli 2015, dus na het opstellen van de tweede herziening, in werking getreden. De PAS steunt op twee pijlers om de doelen van Natura 2000 zeker te stellen: daling van stikstofdepositie en ecologische herstelmaatregelen. Een deel van de daling mag worden gebruikt voor nieuwe economische activiteiten.

Met behulp van een online rekeninstrument van de PAS kan de vergunningverlening worden ondersteund, alsmede de monitoring van de PAS en ruimtelijke planvorming in relatie tot stikstof. Op basis van de locatie en de kenmerken van stikstof-emitterende bronnen berekent het rekeninstrument de emissies, verspreiding en depositie van stikstof. Door de depositiekaart te combineren met de habitatkaart van de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, ontstaat een beeld van de stikstofbelasting van de habitats.

De gemeente Teylingen heeft de Structuurvisie Teylingen 2030 'Duurzaam Bloeiend' vastgesteld. In de daarbij behorende Passende beoordeling (bijlage 6 van de bijbehorende Plan-MER) zijn diverse scenario's onderzocht. Voor alle drie door de omgevingsdienst genoemde beschermde gebieden geldt in de passende beoordeling de volgende conclusie: "Gezien het maximaal te verwachten planeffect en de mitigerende maatregelen is de verwachting dat een toetsing succesvol kan worden doorlopen.

Nader onderzoek is echter nodig naar de exacte impact van de toename van stikstofdepositie van individuele plannen op omliggende Natura 2000-gebieden, en de eventueel noodzakelijke beheermaatregelen om deze effecten te mitigeren.

Ten behoeve van de 3^e herziening is dan ook een depositieonderzoek³ uitgevoerd. Ten behoeve van de realisatie van het beschreven planvoornemen is een stikstofdepositieanalyse uitgevoerd. Middels het programma Aeries is de nieuwe situatie ingevoerd en doorgerekend. Hieruit blijkt dat er geen gebieden zijn met een rekenresultaat dat hoger is dan de drempelwaarde. Er is dan ook geen verplichting tot het indienen van een melding en/of aanvragen van een Nb-wetvergunning.

³ IDDS, Berekening stikstofdepositie planvoornemen Hoogkamer, 9 december 2016.

De Natuurbeschermingswet 1998 vormt geen belemmering voor de uitvoering van de ontwikkelingen in de structuurvisie.”

4.2.2. Flora en fauna

Met het oog op de ontwikkeling van de laatste bouwphase van Hooghkamer is het flora- en fauna onderzoek geactualiseerd. In het nu uitgevoerde onderzoek⁴ zijn de mogelijke effecten van de werkzaamheden in het plangebied op de mogelijk aanwezige beschermde soorten van de Flora- en faunawet onderzocht. Eerst is aan de hand van literatuurbronnen (bureaustudie) uitgezocht welke beschermde soorten in de directe nabijheid van het plangebied aanwezig zijn of potentieel aanwezig zijn. Daarnaast is een biotooptoets uitgevoerd. Dit betreft een veldbezoek met als doel een inschatting te maken van de ecologische kwaliteiten van het plangebied. De bevindingen van het bronnen- en literatuuronderzoek worden in het veld getoetst en indien nodig aangevuld.

Uit deze biotooptoets is naar voren gekomen dat het waarschijnlijk is dat met de plannen vaste rust- en verblijfplaatsen of belangrijk leefgebied van strikt beschermde soorten worden aangetaast.

Tevens dient met de plannen rekening gehouden te worden met een tweetal algemene voorwaarden vanuit de Flora- en faunawet. Deze voorwaarden zijn altijd van toepassing:

- In het broedseizoen van vogels (globaal half maart tot augustus) mogen de vegetatie en opstallen in het plangebied niet worden verwijderd, tenzij door een ecooloog is aangegeven dat er geen nesten aanwezig zijn. Werkzaamheden tijdens deze periode zouden leiden tot directe verstoring van broedvogels en het broedsucces. Alle vogels zijn beschermd. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zou kunnen verstoren.
- Op basis van de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit houdt in dat bij het uitvoeren van werkzaamheden altijd rekening moet worden gehouden met aanwezige planten en dieren. Zo dienen maatregelen te worden getroffen om bijvoorbeeld verstoring tot een minimum te beperken. Dieren moeten de gelegenheid hebben om uit te wijken en mogen niet opzettelijk worden gedood.

In onderstaande tabel zijn de onderzoeksresultaten per soortgroep samengevat.

Tabel: Overzicht van onderzochte soortgroepen en onderzoeksresultaten.

Soort(groep)	Ingrep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffing	Bijzonderheden/ opmerkingen
Grondgebonden zoogdieren	Ja	Nee	Nee	Geen strikter beschermde soorten aanwezig
Vleermuizen	Ja	Nee	Ja*	Pas mitigerende

⁴ IDDS, Flora en faunaonderzoek Hooghkamer fase C te Voorhout, Voorhout, 26 augustus 2016.

Soort(groep)	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffing	Bijzonderheden/opmerkingen
				maatregelen toe
Vogels	Ja	Nee	Nee	Een ontheffing is niet nodig wanneer er buiten het broedseizoen wordt gewerkt.
Amfibieën	Ja	Nee	Nee	Pas mitigerende maatregelen toe
Vaatplanten	Ja	Nee	Nee	Geen strikter beschermde soorten aanwezig
Vissen	Ja	Nee	Ja*	Zorg voor mitigerende maatregelen
Overige soorten	Ja	Nee	Nee	Geen strikter beschermde soorten aanwezig

Mitigatie- en compensatieplan flora en fauna

Indien aanwezige beschermde soorten een negatief effect ondervinden van de zowel tijdelijke als permanente situatie vindt er geen overtreding van de Flora- en faunawet plaats. In dat geval dienen maatregelen te worden genomen om te voorkomen dat er een overtreding plaats vindt van de Flora- en faunawet. In het opgestelde Mitigatie- en compensatieplan⁵ zijn deze maatregelen per soort(groep) beschreven.

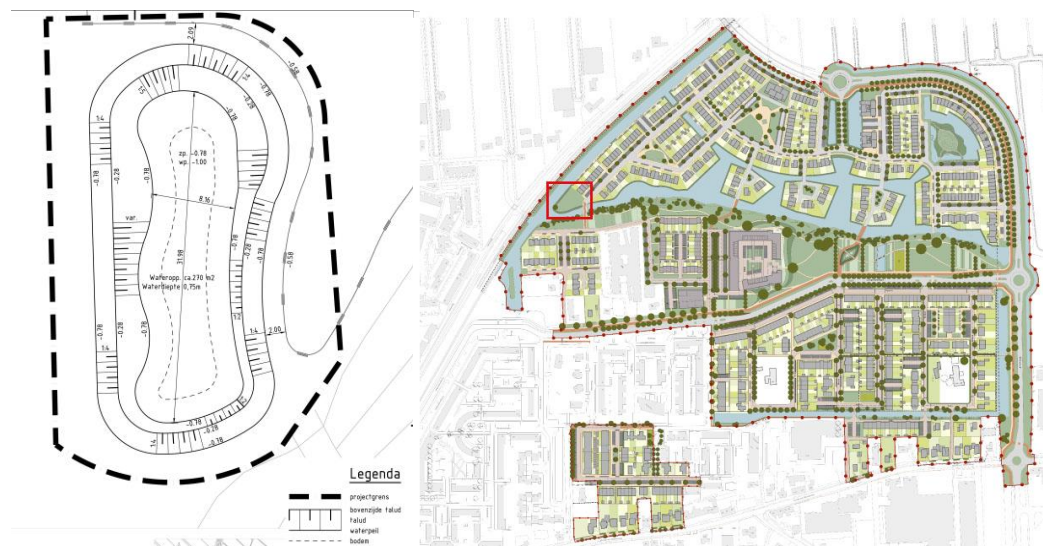
Met name de compensatie voor rugstreeppadden verdient aandacht. Ter compensatie van het verloren leefgebied van de rugstreeppad zijn er op dit moment vijf poelen gegraven aan de noordzijde van de Molentocht. Deze poelen zijn een tijdelijke maatregel om tijdens de bouw van fase 2 voldoende habitat voor de rugstreeppad te blijven houden. Voor aanvang van de bouw van fase 3, medio 2017, verdwijnen deze tijdelijke poelen. Ter compensatie hiervan moet er een definitief compensatiegebied voor de rugstreeppad worden gemaakt.

Het definitieve compensatiegebied wordt bij voorkeur aangelegd op een plek in de directe omgeving van het bouwterrein binnen het leefgebied van de lokale populatie. Dit compensatiegebied dient vóór het voorjaar gereed te zijn, zodat de padden vanuit hun overwinteringsgebied de nieuwe poelen kunnen opzoeken.

Het compensatiegebied voor rugstreeppadden bestaat uit een perceel waarop verschillende geïsoleerde poelen (voortplantingshabitat) en zandhopen (overwinteringshabitat) aanwezig zijn. Langs het spoor ligt reeds een sloot met natuurlijke oevers. Indien in deze oevers geïsoleerde poelen worden gemaakt, zandhopen en boomstammen worden neergelegd, kan de populatie vanuit de tijdelijke poelen hierheen verhuizen. De nieuwe locatie is toegankelijk voor padden vanuit Hooghkamer, maar via de Molentocht en het spoor ook voor de populatie padden die zich aan de andere kant van het spoor bevindt.

⁵ IDDS, Mitigatie- en compensatieplan flora en fauna, 26 augustus 2016.

Afbeelding 5: Ontwerp voor de paddenpoel.



Het bestemmingsplan borgt de definitieve compensatie voor leefgebied van rugstreeppadden door middel van een zogenaamde voorwaardelijke verplichting. Deze regeling wordt nader toegelicht in paragraaf 7.2.

4.3. Verkeer en vervoer

Tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan Hooghkamer 2011 is een mobiliteitsscan uitgevoerd. Op basis van de uitgevoerde mobiliteitsscan kon worden geconcludeerd dat Hooghkamer goed wordt ontsloten en er sprake is van "een goede ruimtelijke ordening" vanuit het aspect mobiliteit. Maatregelen, zoals de aanleg van het eerste deel van de Noordelijke Randweg (wijkontsluitingsweg) voor Voorhout en de ontsluiting van Hooghkamer direct vanaf dit nieuwe wegvak, zorgen voor een goede externe en interne ontsluiting van de nieuwe woonwijk in verschillende richtingen.

Ten behoeve van de 1^e herziening is door de gemeente gecontroleerd of de verkeersintensiteiten die zijn bepaald voor het bestemmingsplan Hooghkamer 2011 (toetsjaar 2020) nog actueel waren voor de 1^e herziening (toetsjaar 2024). De (op dat moment) laatste versie van het RVMK, is versie 2.2 van augustus 2011. Voor de 3^e herziening is, evenals voor de 2^e herziening, voor het bepalen van de verkeersintensiteiten gebruik gemaakt van de nieuwe versie van de RVMK: v3.0. Daarbij is voor de 2^e herziening het eindjaar 2025 aangehouden, voor de 3^e herziening is het eindjaar 2026 aangehouden. Door 4Cast is voor de RVMK Holland Rijnland v30 een update voor het project Hooghkamer-Teylingen vervaardigd⁶.

⁶ 4Cast, RVMK Holland Rijnland v30: update Hooghkamer-Teylingen, 19 september 2016.

In de tabel zijn de voor 2026 voorspelde verkeersintensiteiten aangegeven.

Tabel : gehanteerde verkeersintensiteiten (aantal motorvoertuigen per etmaal) voor het jaar 2026

Wegvak	Technisch model RVMK			Milieumodel RVMK
	2020	2030	2026	2026
Noordelijke Randweg tussen: ▪ Rotonde en spoorlijn (1)	8440	8650	8565	7879
Bollendreef (Wijkontsluitingsweg) tussen: ▪ Componistenlaan en rotonde (2)	6580	6920	6782	6237
▪ Componistenlaan en N450 (3)	10580	10800	10711	9850
Componistenlaan: ▪ Noordoost (5)	4810	4640	4707	4354
▪ Midden (6)	4380	4220	4283	3962
▪ Zuidwest (7)	6040	5730	5852	5408

De capaciteit van de wegenstructuur rond Hooghkamer is voldoende om de aangegeven intensiteiten te kunnen afwikkelen.

4.4. Geluid

Wegverkeer

Op basis van de in paragraaf 4.3 aangegeven verkeersintensiteiten en het stedenbouwkundige plan van 14 november 2016 is voor deze herziening een nieuw akoestisch onderzoek⁷ uitgevoerd.

De akoestisch relevante wegen voor het onderzoek zijn de Componistenlaan, de Bollendreef (wijkontsluitingsweg) en de buiten dit bestemmingsplan aan te leggen Noordelijke Randweg (de woningen liggen buiten de zone van de Jacoba van Beierenweg en de Teylingerdreef).

Buiten de genoemde wegen zijn geen relevante wegen aanwezig met een snelheid van maximaal 30 km/uur. Gezien de geringe verkeersintensiteiten binnen de wijk zelf is nader onderzoek in het kader van een goede ruimtelijke ordening naar het effect van de 30 km/uur-wegen niet noodzakelijk.

Voor de verkeersintensiteiten en de voertuigenverdeling van genoemde wegen is gebruik gemaakt van de verkeersgegevens voor het jaar 2025 van het milieumodel van de meest recente regionale verkeers- en milieukaart (RVMK), versie 3.0, van het werkgebied van de Omgevingsdienst en de RVMK zelf voor het jaar 2030. Op basis van de intensiteiten in deze twee jaren is de intensiteit voor het jaar 2026 vastgesteld. Het jaar 2026 wordt beschouwd als het maatgevende jaar, zijnde 10 jaar na het gereedkomen van het akoestisch onderzoek.

⁷ Omgevingsdienst West-Holland, Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaai Bestemmingsplan Hooghkamer 2011, 3^e herziening, december 2016.

Afbeelding 6: In de akoestische berekening beschouwde bouwblokken.



In de onderstaande tabel zijn de resultaten samengevat van de geluidbelasting boven de voorkeurswaarde van 48 dB vanwege de Bollendreef/Noordelijke Randweg.

Blok	49 dB	50 dB	51 dB	52 dB	Subtotaal
13	4	3			7
14	1	5	3		9
15				7	7
23A	3	4	5+5*	3	15+5*
24			7		7
27		19	3		22
28			8		8
29			2	3	5
Totaal	8	31	28+5*	13	80+5*

* In het bestemmingsplan is een mogelijkheid opgenomen om 2x5 woningen via een afwijking/bevoegdheid toe te voegen. Voor wegverkeer is één van beide bevoegdheden van toepassing. Indien de afwijking wordt toegepast zijn er in totaal maximaal 85 hogere waarden nodig, waarvan maximaal 33 van 51 dB.

Voor de in bovenstaande tabel genoemde woningen geldt dat na toepassing van de al beoogde bron- en overdrachtsmaatregelen de voorkeurswaarde van 48 dB van de Wgh wordt overschreden. Vanwege de Componistenlaan treedt daarnaast bij één woning een overschrijding op van de voorkeurswaarde tot 53 dB. Het betreft de woning ten zuidwesten van Componistenlaan 246 (Blok 42). Het totaal aantal woningen waarvoor een hogere waarde nodig is bedraagt derhalve 81 woningen. Hiermee wordt de maximaal toelaatbare geluidbelasting van 63 dB op grond van de Wgh niet overschreden.

Railverkeer

Voor railverkeer is gebruik gemaakt van het spoorregister zoals dat door het ministerie van I&W beschikbaar is gesteld. Ten behoeve van het bestemmingsplan Hoogkamer 2011 is de voorwaarde opgenomen dat langs het spoor een geluidscherm wordt opgericht van 2 m hoogte. Dit geluidscherm is in het rekenmodel ingevoerd, aangezien deze (nog) niet in het spoorregister is opgenomen. De woonbestemmingen binnen het bestemmingsplan Hoogkamer 2011 liggen deels binnen de geluidzone van de spoorlijn Leiden-Haarlem. Ten behoeve van de 3^e herziening van het bestemmingsplan is de geluidbelasting op de woningen opnieuw bepaald op grond van het huidige spoorregister en het aangepaste stedenbouwkundig plan.

Blok	56 dB	57 dB	58 dB	59 dB	60 dB	61 dB	62 dB	63 dB	64 dB	65 dB	Subtot
1									5		5
2A									5		5
2B									5+5 [#]		5+5 [#]
3A									11+5 [#]		11+5 [#]
3B								2	9+5 [#]		11+5 [#]
4								10			10
13	5	2									7
14	6										6
15	2										2
23A	2+5 [*]										2+5 [*]
37	1										1
38			1		1	1		1		1	5
39		1		1			1				3
Totaal	16+5[*]	3	1	1	1	1	1	13	35+5[#]	1	73+10⁺

* In het bestemmingsplan is een mogelijkheid opgenomen om 2x5 woningen via een afwijkingsbevoegdheid toe te voegen. Voor railverkeer is één van beide bevoegdheden van toepassing. Indien de afwijking wordt toegepast zijn er in totaal maximaal 21 hogere waarden van 56 dB nodig.

In het bestemmingsplan is een mogelijkheid opgenomen om 2x5 woningen via een afwijkingsbevoegdheid toe te voegen. Voor railverkeer is één van beide bevoegdheden van toepassing. Binnen de bouwblokken 2A, 3A en 3B tezamen kunnen maximaal 5 woningen worden toegevoegd. Indien de afwijking wordt toegepast zijn er voor de bouwblokken 2B, 3A en 3B in totaal maximaal 40 hogere waarden van 64 dB nodig.

+ Indien de afwijkingsmogelijkheden volledig worden benut zijn er in totaal maximaal 83 hogere waarden nodig.

In totaal is er (inclusief de 2x5 afwijkingsmogelijkheid) voor 83 woningen een hogere waarde nodig vanwege railverkeer van 56 t/m 65 dB. Uit de berekeningen volgt dat de geluidbelasting op de woningen binnen deze 3^e herziening (niet zijnde reeds gerealiseerde en/of vergunde woningen, dan wel woningen die reeds op basis van de 2^e herziening kunnen worden gerealiseerd) maximaal 65 dB zal bedragen. Hiermee wordt de maximaal toelaatbare geluidbelasting van 68 dB op grond van de Wgh niet overschreden. Wel wordt de maximale streefwaarde van 63 dB uit het vastgestelde hogere waardebeleid overschreden. Een uitgebreide motivatie is noodzakelijk ten einde een hogere waarde te kunnen vaststellen. In de regels van het bestemmingsplan is een vangnet-regeling opgenomen die de realisering van de betreffende woningen mogelijk maakt door toepassing van een permanente geluiddichte gevel en/of een geluiddicht dakvlak. In een dergelijk geval onttrekt de woning zich aan de normering van de Wet geluidhinder en is een hogere waarde niet nodig.

4.5. Luchtkwaliteit

In het “Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)” zijn categorieën aangewezen waarvan op voorhand vaststaat dat zij niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Sinds de inwerkingtreding van het NSL op 1 augustus 2009 geldt een grens van 3% van de betreffende grenswaarde.

Woningbouw is één van de categorieën waarvoor vaststaat dat niet in betekenende mate wordt bijgedragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij geldt dat een omvang van 1500 woningen overeenkomt met de grens van 3% van de betreffende grenswaarde (bij één ontsluitingsweg). Doordat binnen de gehele woonwijk Hooghkamer niet meer dan 887 woningen (inclusief afwijkingsbevoegdheden) zullen worden gerealiseerd, kan worden gesteld dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Er hoeft daarom niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

Uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening dient wel afgewogen te worden of het aanvaardbaar is om het project op deze locatie te realiseren. Daarbij speelt de mate van blootstelling aan de luchtverontreiniging een rol. Voor deze afweging kan getoetst worden aan de ambitie uit het Regionaal beleidskader voor Duurzame Stedenbouw. Langs de Jacoba van Beierenweg en de N444 zijn de concentraties stikstofdioxide en fijn stof lager dan $36 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (op basis van de concentraties in 2011). Door het schoner worden van onder andere de autotechniek zijn de concentraties in 2016 en verder, voor met name stikstofdioxide, nog lager dan die in 2011.

Vanaf 1 januari 2015 geldt er een grenswaarde voor een kleinere fractie van fijn stof namelijk PM_{2,5}. De grenswaarde voor PM_{2,5} bedraagt $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Gezien het grote verschil tussen de grenswaarde en de achtergrondconcentratie zullen overschrijdingen van deze grenswaarde niet vaak voorkomen. Het blijkt dat als de grenswaarde voor PM₁₀ niet wordt overschreden, er geen overschrijding van de grenswaarde voor PM_{2,5} zal zijn.

Conclusie

Het plan voldoet aan de Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteitseisen. Verder wordt voldaan aan de ambitie uit het regionale beleid. Hierdoor zijn er geen belemmeringen voor dit plan met betrekking tot de luchtkwaliteit.

4.6. Externe veiligheid

Voor deze 3^e herziening liggen in beginsel slechts twee risicobronnen in de omgeving, namelijk een hoge druk aardgasleiding langs de Haarlemmertrekvaart en een Bevi-inrichting Van Gent & Van der Meer aan de Jacoba van Beierenweg 128c. In het kader van het bestemmingsplan Hooghkamer 2011 is reeds geconstateerd dat de leiding geen invloed heeft op de ontwikkeling van Hooghkamer. Datzelfde geldt voor de Bevi-inrichting aan de Jacoba van Beierenweg 128c.

4.7. Milieuzonering

De Omgevingsdienst heeft ten tijde van de voorbereiding van het bestemmingsplan Hooghkamer 2011 een inventarisatie gemaakt van bedrijven in de omgeving van het plangebied. Ten aanzien van de GGZ is toentertijd aangegeven dat er volgens de stedenbouwkundige verkaveling geen woningen binnen de zone van 10 meter uit de erfgrans zouden worden gerealiseerd. Zolang het bestemmingsplan ter plaatse nog een uit te werken bestemming had, bleef deze motivatie van kracht. Met deze 3^e herziening wordt aan de westzijde van de GGZ de woningbouw definitief mogelijk gemaakt. Daarom is in de regels een bepaling opgenomen die ertoe strekt dat binnen een zone van 10 meter geen woningen (of delen daarvan) mogen worden gerealiseerd. Op de verbeelding heeft deze zone de aanduiding "specifieke bouwaanduiding uitgesloten - woningen" gekregen binnen de bestemmingen "Wonen -1" en "Wonen - 2".

4.8. Bodem

Binnen het plangebied Hooghkamer zijn in het verleden diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Sinds de vaststelling van de 2^e herziening van het bestemmingsplan Hooghkamer 2011 zijn meerdere bodemonderzoeken uitgevoerd. De meeste onderzoeken hebben betrekking op de uitvoeringsfase van de 2^e herziening en hebben daarom geen betrekking op het nu voorliggende plangebied van de 3^e herziening. Datzelfde geldt voor het onderzoek naar de verontreinigingscontour (VCOI) van de voormalige chemische wasserij aan de Jacoba van Beierenweg 130. Uit het onderzoek naar de gevolgen van bemalingen en rioolwerkzaamheden in fase 2 kan worden geconcludeerd dat de verontreinigingscontour geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van fase 3 Van Hooghkamer.

Voor de 3^e herziening is bodemonderzoek uitgevoerd voor globaal het gedeelte tussen de Componistenlaan, de GGZ en de Molentocht. Het uitgevoerde onderzoek heeft betrekking op de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem⁸ en op de aanwezigheid van asbest⁹.

Verkennd bodemonderzoek (1309F695/DBI/rap1, d.d. 25 november 2013)

Aan de hand van de resultaten van het verkennd bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

Bovengrond

- in de bovengrond zijn plaatselijk bijmengingen met bodemvreemd materiaal waargenomen. Op het maaiveld en in het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen;
- de bovengrond is licht verontreinigd met koper, kwik, lood en zink en is niet verontreinigd met de overige onderzochte zware metalen, PCB's, PAK en minerale olie.

⁸ IDDS, Verkennd bodemonderzoek Componistenlaan, 25 november 2013.

⁹ IDDS, Nader asbestonderzoek locatie Componistenlaan, 12 december 2013.

Ondergrond

- in de ondergrond zijn geen bijmengingen met bodemvreemd materiaal waargenomen. In het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen;
- de ondergrond is niet verontreinigd met de onderzochte zware metalen, PCB's, PAK en minerale olie.

Grondwater

- het grondwater is licht verontreinigd met koper, molybdeen, naftaleen en xylenen en is niet verontreinigd met de overige onderzochte zware metalen, vluchtige aromaten, VOCI en minerale olie.

Gelet op de onderzoeksresultaten, te weten de aangetoonde overschrijdingen van de betreffende achtergrondwaarden (grond) en/of de aangetoonde overschrijdingen van de betreffende streefwaarden (grondwater) dient de hypothese onverdacht voor de locatie formeel te worden verworpen. Echter, de gemeten waarden zijn dermate gering dat aanvullend onderzoek naar het voorkomen van deze stoffen in de bodem op het perceel ingevolge de Wet bodembescherming, niet noodzakelijk is.

Nader asbestonderzoek (1309F695/DBI/rap2, d.d. 12 december 2013)

Aan de hand van de resultaten van het onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- op het maaiveld van de onderzoekslocatie is visueel geen asbestverdacht materiaal aangetroffen;
- in sleuf ASL03 is asbesthoudend materiaal aangetroffen;
- in het mengmonster (fijn materiaal < 16 mm) is geen asbest aangetoond;
- de totale gewogen asbestconcentratie bedraagt 9 mg/kg.ds;
- in de onderliggende grond is zintuiglijk geen asbest aangetoond.

Het aangetoonde gehalte asbest is niet hoger dan de interventiewaarde / restconcentratienorm (zijnde 100 mg/kg.ds gewogen asbest). Derhalve wordt geconcludeerd dat de grond niet verontreinigd is met asbest.

Milieukundig (water)bodemonderzoek (1412G754/DBI/rap1, d.d. 29 mei 2015)

Het onderzoek¹⁰ is uitgevoerd in verband met het opstellen van een bestemmingsplanwijziging en de daaruit voortvloeiende aanvraag van een omgevingsvergunning (activiteit bouwen). Het onderzoek heeft geen betrekking op de nu voorliggende 3^e herziening. Aan de hand van de resultaten van het onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

Algemene bodemkwaliteit

- in de grond zijn plaatselijk bijmengingen met bodemvreemde materialen waargenomen;

¹⁰ IDDS, Milieukundig (water)bodemonderzoek (1412G754/DBI/rap1, d.d. 29 mei 2015).

- op het maaiveld zijn plaatselijk asbesthoudende materialen waargenomen, welke ons inziens stukjes “zwerfmateriaal” betreffen;
- in het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen;
- de grond is over het algemeen licht verontreinigd met de onderzochte parameters;
- in één grondmengmonster (M09) is een sterk gehalte OCB's aangetroffen;
- het grondwater is hooguit licht verontreinigd.

Gedempte sloot

- in de grond zijn bijmengingen met bodemvreemde materialen waargenomen;
- in het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen;
- de grond is over het algemeen licht verontreinigd met de onderzochte parameters;
- in één grondmonster (M101) is een sterk gehalte zink aangetroffen;
- het grondwater is hooguit licht verontreinigd.

Puinpad

- in de grond zijn bijmengingen met bodemvreemde materialen waargenomen;
- in het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen;
- de puinhoudende bodem is niet verontreinigd met asbest;
- de grond/puin is over het algemeen licht verontreinigd met de onderzochte parameters;
- in de puinhoudende bodem (M202 en M203) zijn matige tot sterke gehalten koper, lood en zink aangetroffen;
- in de puinhoudende toplaag zijn (indicatief) sterke gehalten koper, lood en zink aangetroffen.

Dammen

- in de grond zijn bijmengingen met bodemvreemde materialen waargenomen;
- in het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen;
- de grond ter plaatse van Dam 1 is hooguit licht verontreinigd met kwik;
- de grond ter plaatse van Dam 2 licht verontreinigd met de gehalten koper, kwik, lood en minerale olie, matig verontreinigd met zink en sterk verontreinigd met PAK.

Ter plaatse van de navolgende deellocaties zijn verontreinigingen aangetoond, welke aanvullende maatregelen behoeven:

- grondmengmonster M09;
- gedempte sloot;
- puinpad;
- dam 2.

Op basis van de gegevens wordt geadviseerd om een aanvullend onderzoek te laten uitvoeren ter plaatse van M09 (OCB's). De overige aangetroffen verontreinigingen zijn naar de mening van de onderzoekers in afdoende mate in kaart.

Aanvullend grondonderzoek (1506H389/DBI/rap1, d.d. 24 juli 2015)

Aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend grondonderzoek betreft de aangetroffen verontreiniging met OCB's in één grondmengmonster tijdens het verkennend bodemonderzoek ter plaatse van de locatie. Doel van het onderzoek is het bepalen in hoeverre de grond verontreinigd is met OCB's. Het onderzoek heeft geen betrekking op de nu voorliggende 3^e herziening.

Aan de hand van de resultaten van het onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- het grond is hooguit licht verontreinigd met OCB's;
- de aangetroffen sterke verontreiniging met OCB's uit voorgaand onderzoek is niet meer waargenomen. Mogelijk dat zeer plaatselijk een uitschieter aanwezig is;
- onderhavige onderzoeksresultaten worden als meest betrouwbaar/representatief gezien, vanwege de separate analyses;
- op basis van de onderzoeksresultaten is een nader bodemonderzoek naar OCB's niet nodig.

Verkennend bodemonderzoek (1506H389/DBI/rap2, d.d. 24 december 2015)

Het onderzoek is uitgevoerd in verband met het opstellen van een bestemmingsplanwijziging en de daaruit voortvloeiende aanvraag van een omgevingsvergunning (activiteit bouwen). Het onderzoek is uitgevoerd ter plaatse van percelen A4945 en A4946. Het onderzoek heeft geen betrekking op de nu voorliggende 3^e herziening. Aan de hand van de resultaten van het onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- in de bovengrond zijn plaatselijk bijmengingen met bodemvreemde materialen waargenomen;
- in de ondergrond zijn geen bijmengingen met bodemvreemde materialen waargenomen;
- op het maaiveld en in het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen;
- de grond is licht verontreinigd met kwik;
- het grondwater is licht verontreinigd met barium;
- het aanwezige repac komt, indien tijdens een officieel onderzoek vergelijkbare gehalten (voor de organische parameters) worden aangetoond, in aanmerking voor toepassing als zijnde een niet vormgegeven bouwstof;
- de aangetroffen lichte verontreinigingen geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

Milieukundig (water)bodemonderzoek (1601H948/DBI/rap1, d.d. 19 mei 2016)

Voorts is in opdracht van de gemeente Teylingen een milieukundig (water)bodemonderzoek¹¹ verricht op de projectlocatie Hooghkamer “vierde bouwstroom” te Voorhout. Doel van het milieukundig bodemonderzoek is vast te stellen of het voormalige, dan wel het huidige, gebruik van de onderzoekslocatie heeft geleid tot een verontreiniging van de bodem. Het milieukundig waterbodemonderzoek is uitgevoerd in verband met de voorgenomen baggerwerkzaamheden, dan wel demping van de watergangen.

Aan de hand van de resultaten van het onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

Algemene bodemkwaliteit weiland

- in de grond zijn plaatselijk bijmengingen met bodemvreemde materialen waargenomen;
- op het maaiveld zijn plaatselijk asbesthoudende materialen waargenomen, welke ons inziens stukjes “zwerfmateriaal” betreffen;
- in het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen;
- de grond is over het algemeen licht verontreinigd met de onderzochte parameters;
- in één grondmengmonster (M02) is een matig gehalte minerale olie aangetroffen;
- in één grondmengmonster (M12) is een sterk gehalte nikkel aangetroffen;
- het grondwater is hooguit licht verontreinigd.

Algemene bodemkwaliteit kassen

- in de grond zijn plaatselijk bijmengingen met bodemvreemde materialen waargenomen;
- op het maaiveld zijn plaatselijk asbesthoudende materialen waargenomen, welke ons inziens stukjes “zwerfmateriaal” betreffen;
- in het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen;
- de grond is over het algemeen licht verontreinigd met de onderzochte parameters;
- in één grondmengmonster (M56) is een sterk gehalte nikkel en in één (M51) een matig gehalte nikkel aangetroffen;
- het grondwater is hooguit licht verontreinigd.

Gedempte sloten

- in de grond zijn bijmengingen met bodemvreemde materialen waargenomen;
- in het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen;
- de grond is hooguit licht verontreinigd met de onderzochte parameters.

Puinpaden

- in de grond zijn bijmengingen met bodemvreemde materialen waargenomen;

¹¹ IDDS, Milieukundig (water)bodemonderzoek (1601H948/DBI/rap1, d.d. 19 mei 2016).

- in het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen;
- de grond is hooguit licht verontreinigd met de onderzochte parameters.

Dammen

- in de grond zijn bijmengingen met bodemvreemde materialen waargenomen;
- in het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen;
- de grond ter plaatse van de dammen is over het algemeen licht verontreinigd met de onderzochte parameters;
- de grond ter plaatse van één dam (M405) is matig tot sterk verontreinigd met koper, zink en PAK;
- de grond ter plaatse van één dam (M406) is sterk verontreinigd met PAK.

Waterbodem

Verspreidbaarheid op het aangrenzende perceel: Het slib uit alle onderzochte watergangen is verspreidbaar op het aangrenzend perceel.

Toepasbaarheid op bodem onder oppervlakte water: In het kader van toepasbaarheid kan de vrijkomende slib uit de mengmonsters SLM03, SLM05, SLM06, SLM07 en SLM08 worden toegepast op bodem onder oppervlaktewater als zijnde vrij toepasbaar.

In het kader van toepasbaarheid kan de vrijkomende slib uit de mengmonsters SLM01, SLM02 en SLM08 worden toegepast op bodem onder oppervlaktewater als zijnde klasse A en de vrijkomende slib uit de vakken W04, W12, W13, W15 en W04 worden toegepast op bodem onder oppervlaktewater als zijnde klasse B.

Gelet op de onderzoeksresultaten dient de hypothese onverdacht voor de onderzoekslocatie (algemene bodemkwaliteit) te worden te worden verworpen en de hypothese verdacht voor de overige onderzoeksgebieden te worden gehandhaafd. Echter, de gemeten waarden zijn over het algemeen dermate gering dat aanvullend onderzoek naar het voorkomen van deze stoffen in de bodem op het perceel ingevolge de Wet bodembescherming, niet noodzakelijk is.

Echter, ter plaatse van het matig aangetroffen gehalte minerale olie (M02) en de matig tot sterke gehalten nikkel (M12) wordt, naar de mening van onderzoekers, aanvullend onderzoek nodig geacht. De overige aangetroffen verontreinigingen zijn in afdoende mate in kaart gebracht.

Op basis van de herinrichtingsplannen worden de benodigde vervolgstappen met betrekking tot de aangetroffen verontreinigingen ingepast in de werkzaamheden voor bouwrijp maken en bouwen. Voor de verwijdering van de dammen zal minimaal een BUS melding worden gedaan.

Asbestinventarisaties van het maaiveld van het Weiland te noorden van de Molentocht (achter Componistenlaan 250).

Er hebben twee asbestinventarisaties plaatsgevonden.

1. De aanleiding voor de eerste asbestinventarisatie was het aantreffen asbestverdachte golfplaten ter plaatse van de restanten van een voormalige schuur in het weiland.
2. De aanleiding voor de tweede asbestinventarisatie was het vermoeden van asbesthoudende beschoeiingen langs de slootkanten.

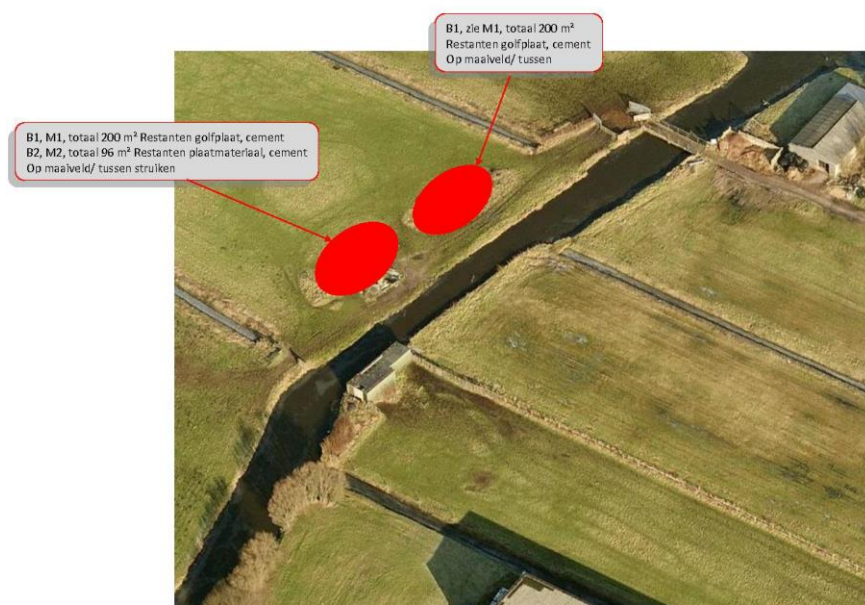
Ad. 1. Asbestinventarisatie Type A (R16050741_Type-AV V1.0 APO, 17 mei 2016)

Tijdens de asbestinventarisatie¹² zijn samengevat onderstaande toepassingen geconstateerd.

Afbeelding 7: Samenvatting en resultaten asbesthoudende toepassingen.

Bron	Omschrijving (inclusief toepassing)	Locatie	Hoeveelheid	Risicoklasse	Aanbeveling / conclusie
1	Restanten golfplaat	Weiland, op maaiveld/ tussen struiken	200 m ²	2	Geen direct risico, bron verwijderen voorafgaand aan werkzaamheden in het weiland. Tevens wordt geadviseerd om het weiland 10 centimeter af te graven.
2	Restanten plaatmateriaal	Weiland, op maaiveld/ tussen struiken	96 m ²	2	Geen direct risico, bron verwijderen voorafgaand aan werkzaamheden in het weiland. Tevens wordt geadviseerd om het weiland 10 centimeter af te graven.

Afbeelding 8: Locatie asbesthoudende toepassingen.



¹² IDDS, Asbestinventarisatie Type A (R16050741_Type-AV V1.0 APO), d.d. 17 mei 2016.

Ad 2. Asbestinventarisatie Type A (R16050741 beschoeiing_Type-AV V1.0 APO, 30 juni 2016
Tijdens de asbestinventarisatie¹³ zijn samengevat de in tabel 8 gegeven toepassingen geconsta-
teerd.

Afbeelding 9: Samenvatting en resultaten asbesthoudende toepassingen.

Bron	Omschrijving (inclusief toepassing)	Locatie	Hoeveelheid	Risicoklasse	Aanbeveling / conclusie
1	Restanten golfplaat	Weiland: op maaiveld	500 m ²	2	Geen direct risico, bron verwijderen voorafgaand aan werkzaamheden in het weiland. Tevens adviseren wij u om een nader bodemonderzoek uit te voeren conform NEN 5707 om de omvang van een eventuele verontreiniging in de bodem vast te stellen.
2	Restanten plaatmateriaal	Weiland: op maaiveld	500 m ²	2	Geen direct risico, bron verwijderen voorafgaand aan werkzaamheden in het weiland. Tevens adviseren wij u om een nader bodemonderzoek uit te voeren conform NEN 5707 om de omvang van een eventuele verontreiniging in de bodem vast te stellen.
3	Beschoeiingen	Sloot: is sloot	25 m ²	2	Geen direct risico, bron verwijderen voorafgaand aan werkzaamheden aan de slootkant. Tevens adviseren wij u om een nader bodemonderzoek uit te voeren conform NEN 5707 en NTA 5727 om de omvang van een eventuele verontreiniging in de bodem, waterbodem en baggerspecie vast te stellen.

Afbeelding 10: Locatie asbesthoudende toepassingen.



¹³ IDDS, Asbestinventarisatie Type A (R16050741 beschoeiing_Type-AV V1.0 APO), 30 juni 2016.

Partijkeuring Hooghkamer (1606J368/DBI/rap1, d.d. 15 juli 2016)

Vervolgens is onderzoek¹⁴ verricht naar de aan-/afwezigheid van asbest en de toepassingsmogelijkheden van de grond voor hergebruik. De locatie is gelegen aan de noordzijde van de Molentocht. Daarnaast is het onderzoek uitgevoerd teneinde een beeld te verkrijgen van de chemische kwaliteit om de hergebruik- dan wel afzetmogelijkheden van de grond te bepalen. De resultaten van het onderzoek dienen de aanlevering van de partij grond bij een grondbank/verwerker of bij gemeenten waar de vrijstellingsregeling grondverzet nog van toepassing is mogelijk te maken.

Totale asbestgehalte (visuele inspectie depot en grond)

In het depot is het gehalte gewogen asbest 1.176 mg/kg.ds aangetoond. Derhalve wordt geconcludeerd dat het vastgestelde gewogen gehalte asbest groter dan de interventiewaarde van 100 mg/kg.ds dan wel de restconcentratienorm. Op basis van de berekende gewogen asbestconcentraties (>100 mg/kg.ds) voldoet de partij niet aan de hergebruikswaarde voor asbest conform het Beluik bodemkwaliteit.

Chemische kwaliteit depot

Op basis van de verkregen analyseresultaten wordt de partij grond, indien vergelijkbare resultaten worden gemeten tijdens een officieel Besluit bodemkwaliteitonderzoek, aan de hand van de gemeten gehalten ingedeeld als zijnde "Altijd toepasbaar".

Asbestgehalte tussen depot en watergang

In de grond (0-0,3 m beneden maaiveld) is het gehalte gewogen asbest 3.000 mg/kg.ds aangetoond. Opgemerkt wordt dat het onderzoek op indicatieve wijze is uitgevoerd. Op basis van de resultaten wordt uitgegaan dat de grond verontreinigd is met asbest. Geadviseerd wordt om de verontreinigde grond af te voeren.

Asbestonderzoek Hooghkamer (1606J368/DBIrap2, d.d. 4 augustus 2016)

In verband met de aangetroffen verontreinigingen in voorgaand onderzoek is een asbestonderzoek¹⁵ uitgevoerd aan de zuidzijde van de Molentocht en in de watergang. Doel van het onderzoek is vast te stellen of op de onderzoekslocatie een verontreiniging met asbest in de grond en in de waterbodem aanwezig is. Naar aanleiding van de verkregen onderzoeksresultaten blijkt met betrekking tot de bodemkwaliteit het volgende:

Visuele inspectie maaiveld

Op het maaiveld van de onderzoekslocatie zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

Visuele inspectie sleuven (> 16 mm)

In de gegraven sleuven zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

¹⁴ IDDS, Partijkeuring Hooghkamer (1606J368/DBI/rap1), 15 juli 2016.

¹⁵ IDDS, Asbestonderzoek Hooghkamer (1606J368/DBIrap2), 4 augustus 2016.

Grond (< 16 mm)

In het mengmonster zijn geen verhoogd gewogen asbestgehalten aangetoond.

Visuele inspectie waterbodem (> 16 mm)

In het uit de waterbodem verkregen materiaal zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

Waterbodem (<16 mm)

In het mengmonster is een verhoogd gewogen asbestgehalte aangetoond van 29 mg/kg.ds.

Conclusie

De locatie is niet verontreinigd met asbest.

Eindconclusie:

Gesteld kan worden dat de milieuhygiënische bodemkwaliteit van het geheel omvattende plan-gebied Hooghkamer is onderzocht. Hieraan liggen tal van onderzoeksrapporten ten grondslag. Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het toekomstige gebruik. Overwegend kan de bodemkwaliteit als niet of nauwelijks verontreinigd worden beschouwd. Plaatselijk aangetroffen verontreinigingen zijn reeds gesaneerd of worden (gedurende het bouwrijpmaken) volgens de vigerende richtlijnen gesaneerd. Kortom, de milieuhygiënische bodemkwaliteit is geschikt (gemaakt) voor het toekomstige bodemgebruik.

4.9. Duurzame stedenbouw en duurzaam bouwen

Voor het plan Hooghkamer is een ambitietabel opgesteld. Deze ambitietabel¹⁶ is opgenomen in de bijlagenmap bij het bestemmingsplan Hooghkamer 2011. De uitgangspunten van duurzaam bouwen, duurzame stedenbouw en het klimaatprogramma zijn beschreven in het bestemmingsplan Hooghkamer 2011. Sindsdien is de ambitietabel¹⁷ herzien. Deze ambitietabel is als bijlage bij deze toelichting opgenomen en maakt onderdeel uit van de contractering tussen de gemeente en de ontwikkelaars. De ontwikkelaars hebben inmiddels de inspanningsverplichting op zich genomen om te komen tot een zo duurzaam mogelijke woningbouw conform de eisen van Green Deal A+ inclusief gebiedslabel.

4.10. Explosieven

In 2006 is er tijdens de voorbereidingen van Hooghkanmer onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van explosieven. In het rapport werd geconcludeerd dat er geen archieven, gegevens en getuigen en/of bijzonderheden zijn die erop duiden dat in ontwikkelingsgebied Hooghkamer munitie en/of ongesprongen explosieven aanwezig zouden kunnen zijn. Hieruit werd geconclu-

¹⁶ Ambitietabel Duurzame Stedenbouw Hooghkamer, 26 april 2011.

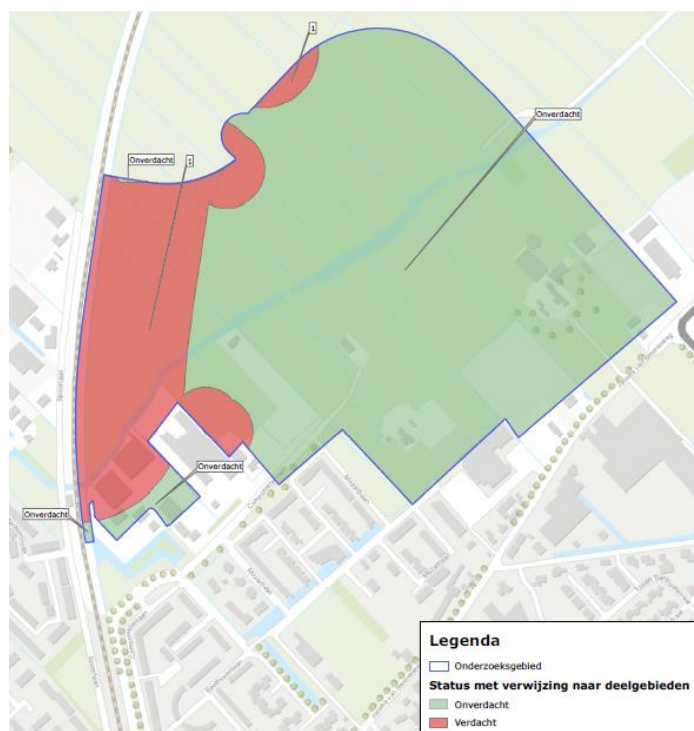
¹⁷ Ambitietabel Duurzame Stedenbouw Hooghkamer, 17 juni 2013.

deerd dat het vinden van munitie dan wel ongesprongen explosieven in Hooghkamer zeer onwaarschijnlijk was. Hoewel dat onderzoek aangaf dat de aanwezigheid van explosieven zeer onwaarschijnlijk was, is er inmiddels als gevolg van een betere ontsluiting van archieven in binnen en buitenland mogelijk meer bekend over de aanwezigheid van explosieven. Ten behoeve van de uitwerkingsdeelgebieden 1 t/m 3 en 6 is daarom opnieuw onderzoek gedaan.

Het mogelijk voorkomen van explosieven in de ondergrond heeft over het algemeen betrekking op oorlogshandelingen gedurende de Tweede Wereldoorlog. Aangezien eventueel aanwezige niet gesprongen explosieven een risico vormen voor uit te voeren werkzaamheden, is het van belang dat de kans op het aantreffen van explosieven in het onderzoeksgebied onderzocht wordt.

Door middel van een onderzoek¹⁸ zijn de risico's op de aanwezigheid van explosieven in de bodem van het plangebied op basis van verzameld en geanalyseerd (historisch) feitenmateriaal bepaald. Er is feitelijk materiaal aangetroffen, waaruit blijkt dat er mogelijk verschillende typen explosieven in het onderzoeksgebied zijn achtergebleven tijdens WOII. Hierdoor geldt dat het onderzoeksgebied (deels) verdacht is op de aanwezigheid van explosieven. Onderstaande afbeelding toont het verdachte en onverdachte gebied.

Afbeelding 11: Resultaten van het historisch vooronderzoek.



¹⁸ T&A Survey, Historisch Vooronderzoek Explosieven, 7 oktober 2015.

Op basis van de inventarisatie en analyse van het bronnenmateriaal, is één gedeelte van het onderzoeksgebied verdacht. Het verdachte gebied ligt binnen een afstand van 144 meter van de spoorlijn en rond bomkraters. De soort te verwachten explosieven is geallieerde afwerpmunitie van: 250, 500 en 1.000 lbs. Niet geëxplodeerde explosieven mogen op basis van de bodemsoort worden verwacht tot een diepte van 4,6 meter beneden maaiveld.

Vervolgens zijn op basis van bovenstaande resultaten enkele detectieonderzoeken gestart. Doel van een detectieonderzoek is door middel van detectie te bepalen of er ter plaatse mogelijk conventionele explosieven (CE) in de ondergrond aanwezig zijn.

Het eerste detectieonderzoek¹⁹ heeft betrekking op het gebied dat aan de noordwest tot noordoostzijde van de GGZ is gesitueerd. Het gebied is grotendeels vrij van explosieven. Op een beperkte strook grond was verharding aanwezig die niet verwijderd mocht worden in verband met de toegankelijkheid voor de hulpdiensten. Binnen het perceel van een aangrenzende bewoner, waren meerdere metalen objecten aanwezig die niet verplaatst konden worden. Beide delen van het onderzochte gebied zijn daarom niet vrij gegeven.

Het tweede detectieonderzoek²⁰ heeft globaal gesproken betrekking op de verdachte strook langs de spoorbaan. Uit de resultaten van het onderzoek is gebleken dat:

- Binnen het detectiegebied met interpreteerbare data 36 objecten aanwezig zijn die mogelijk CE betreffen.
- Vier locaties binnen het detectiegebied dusdanig verstoord zijn dat geen analyse van de detectiedata mogelijk is.
- Beperkte delen van het detectiegebied niet of onvoldoende toegankelijk waren voor oppervlakedetectie.

Om te komen tot een situatie waarbij de voorgenomen herinrichtingwerkzaamheden veilig konden worden uitgevoerd in relatie tot CE, is geadviseerd de volgende vervolgstappen uit te voeren.

1. Benadering significante objecten

De benadering van verdachte objecten (zoals opgenomen in de objectenlijsten) kan zich beperken tot alle objecten die zich bevinden binnen de door opdrachtgever aan te leveren werkdiepte met een veiligheidsmarge van 50 cm.

Significante objecten landbodem:

Significante objecten tot een diepte van 0,5 á 1,0 m-mv (afhankelijk van hoeveelheid en bodemgesteldheid) kunnen handmatig worden benaderd door een Senior OCE-deskundige en assistent OCE-deskundige (benaderingsteam), tenzij sprake is van grote hoeveelheden aan

¹⁹ IDDS, Proces Verbaal van Oplevering oppervlakedetectie Hooghkamer UW5 , 20 november 2015.

²⁰ IDDS, Detectierapport, 17 mei 2016.

puin in de bodem. Voor objecten die vanwege de diepte, dan wel vanwege grote hoeveelheden aan puin, niet handmatig benaderd kunnen worden, moet gebruik gemaakt worden van een beveiligde hydraulische graafmachine onder begeleiding van het benaderingsteam.

Significante objecten waterbodem:

Significante objecten in de waterbodem tot 0,5 m-wb (waterbodem) kunnen handmatig benaderd worden, waarbij het benaderingsteam gebruik maakt van wetsuits.

Significante objecten in de waterbodem dieper dan 0,5 m-wb (waterbodem), kunnen alleen onder de waterspiegel benaderd worden door een OCE duikteam, indien noodzakelijk in combinatie met een beveiligde graafmachine. Het OCE duikteam kan gebruik maken van een spuitpomp/zuigpomp om de objecten vrij te maken en te identificeren.

2. Gecontroleerde ontgraving verstoorde locaties

Gecontroleerde ontgraving van de verstoorde locaties op de landbodem waar geen interpretatie van de detectiedata mogelijk is, dienen gecontroleerd ontgraven te worden met behulp van een beveiligde graafmachine in het bijzijn van een benaderingsteam.

Verstoorde delen in de waterbodem worden gecontroleerd ontgraven met een beveiligde kraan vanaf de landzijde, onder begeleiding van het duikteam, tot circa 1 m-wb. Na vrijgave tot 1 m-wb kan een herdetectie plaatsvinden om vast te stellen of er nog significante objecten op een dieper niveau aanwezig zijn.

3. Detectie en benadering niet-gedetecteerde delen

Bepaalde delen van het onderzoeksgebied waren ten tijde van de oppervlakedetectie niet of onvoldoende toegankelijk. Dit zijn onder andere de begroeide oevers van de watergangen en de aanwezige stort met asbest. Na het vrijmaken van deze gebieden zijn deze handmatig ingemeten, waarbij eventueel aan te treffen significante objecten direct benaderd konden worden, zoals omschreven onder 1 en 2.

Op 27 september 2016 is in het onderzoeksgebied Hooghkamer UW6 Voorhout een oppervlakedetectie naar conventionele explosieven uitgevoerd²¹. Uit de resultaten van het onderzoek is gebleken dat binnen het detectiegebied 9 objecten aanwezig zijn die mogelijk CE betreffen.

Om te komen tot een situatie waarbij de voorgenomen herinrichtingwerkzaamheden veilig kunnen worden uitgevoerd in relatie tot CE, is geadviseerd de aangetroffen significante objecten in de waterbodem te laten benaderen door een OCE-benaderingsteam, met behulp van een graafmachine. Inmiddels is het gebied vrijgegeven.

4.11. Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Enkele jaren geleden zijn er veranderingen opgetreden in de wettelijke bepalingen voor milieueffectrapportages (Besluit m.e.r.). Voorheen kon worden volstaan met de conclusie dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde voor m.e.r.(-beoordeling) lag en dus geen

²¹ IDDS, Detectieonderzoek UW6, 4 oktober 2016.

m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling dient er een motivering te worden gegeven.

Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De ontwikkeling van Hooghkamer, zoals opgenomen in deze 3^e herziening, kan worden opgevat als "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen" als bedoeld in 11.2 van de D-lijst.

De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Artikel 5, lid 1 van de "Europese richtlijn milieu-beoordeling projecten" geeft aan dat de opdrachtgever in "passende vorm" de in bijlage III bedoelde informatie verstrekt. Gelet op de aard van de nu voorgestelde ontwikkeling kan worden gesteld dat de "Kenmerken van het project", de "Plaats van het project" en de "Kenmerken van het potentiële effect" zo kleinschalig en niet significant voor de omgeving zijn dat met de in dit hoofdstuk beschreven kenmerken en gevolgen voldaan is aan de criteria van 'Bijlage III Europese richtlijn milieu-beoordeling projecten'.

Het in de voorgaande paragrafen beschreven onderzoek naar milieuaspecten geeft aan dat belangrijke nadelige milieugevolgen, als gevolg van de in deze motivering beschreven ontwikkeling, zijn uitgesloten. Er zijn geen significante effecten voor de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Geconcludeerd kan worden dat er geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is.

5. Water

5.1. Algemeen

In een bestemmingsplan dient volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening een waterparagraaf te worden opgenomen, waarin rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Doel daarvan is de uitgangspunten en wensen vanuit duurzame watersystemen en veiligheid te vertalen naar concrete gebiedsspecifieke ruimtelijke uitgangspunten en deze weer te geven in het bestemmingsplan.

De voorliggende partiële herziening brengt geen fundamentele wijzigingen met zich mee die van invloed zijn op de waterhuishouding of de waterkwaliteit. Deze aspecten zijn beschreven in het bestemmingsplan Hoogkamer 2011 en hebben de instemming van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Wel heeft de aan deze herziening ten grondslag liggende stedenbouwkundige verkaveling gevolgen voor de wateroppervlakte en de situering daarvan. Over de waterbalans is gerapporteerd²² aan het Hoogheemraadschap van Rijnland. Deze rapportage laat de wijzigingen in de waterbalans van Hoogkamer zien tussen het stedenbouwkundig plan 2011 (basis voor de watervergunning 2011) en het stedenbouwkundig plan 2016. Voor de 3^e herziening van het bestemmingsplan Hoogkamer 2011 is beoordeeld of nog steeds voldaan wordt aan de watertoets en in hoeverre deze afwijkt van de verleende watervergunning uit 2011.

5.2. Aspecten water in 3^e herziening

Door de ontwikkeling van Hoogkamer conform het stedenbouwkundige plan van 2016 zal in totaal een afname van de verharding optreden van circa 2.300 m² en tegelijkertijd zal het te realiseren oppervlaktewater afnemen met circa 670 m². Voor de ontwikkeling geldt dat 15% van het verhard oppervlak aan water dient te worden gecompenseerd. In het plan uit 2011 bedroeg de compensatie 16,1%, momenteel is dat 15,9%. Hoewel er een afname is kan geconcludeerd worden dat nog steeds wordt voldaan aan de compensatienorm.

5.3. Overleg waterbeheerders

De waterbalans is aan het Hoogheemraadschap toegezonden. Op 14 juli 2016 heeft overleg plaatsgevonden over de toegezonden waterbalans en het aangepaste stedenbouwkundig deelplan voor bouwfase 3 / hoofdinfra 3. Met een aantal aanpassingsvoorstellen van de kant van het Hoogheemraadschap op het stedenbouwkundig deelplan voor bouwfase 3 / hoofdinfra 3 kon met het concept stedenbouwkundige plan 2016 Hoogkamer en de daarbij gepresenteerde waterbalans ingestemd worden. Afgesproken is dat het Hoogheemraadschap zelf een revisie op het 1 juni 2011 verleende watervergunning Hoogkamer zal doorvoeren d.m.v. een toevoeging van de bijgevoegde kaart van de waterbalans (addendum op de watervergunning).

²² Witteveen+Bos, Waterbalans na 3e herziening bestemmingsplan (2016), 4 juli 2016.

6. Toekomstige situatie

6.1. Algemeen

Voor het stedenbouwkundig plan²³ van Hooghkamer zijn het concept, de planstructuur en de zonering met bijhorende karakteristiek uit het Ontwikkelingsplan het uitgangspunt geweest. De vier verschillende zones Lint, Dorp, Park en Strandvlakte zijn in het stedenbouwkundig plan duidelijk terug te vinden. Elke zone heeft daarbij een eigen verkavelingsstructuur gekregen waarbij zowel het ontwerp van de openbare ruimte, als de positionering van de verschillende woningtypen, het karakter van de zone ondersteunen.

Het plan schetst de mogelijke toekomstige stedenbouwkundige configuratie. Dit stedenbouwkundige plan heeft geen juridische status en er kunnen derhalve geen rechten aan worden ontleend. Het 'schetst sferen' en 'geeft suggesties voor oplossingen', zonder dat het 'voorschrijft'. Tegelijkertijd kan het gezien worden als een inspanningsverplichting om het gesuggereerde stedenbouwkundige kwaliteitsniveau, zoals beschreven in het beeldkwaliteitplan, na te streven bij de verdere uitwerking. Op basis van onder meer markttechnische overwegingen kan echter bij de definitieve uitwerking worden afgeweken van het stedenbouwkundige plan.

Afbeelding 12: Stedenbouwkundige verkaveling Hooghkamer (2011).



²³ SVP Architectuur en stedenbouw, stedenbouwkundig plan Hooghkamer, 23 juni 2011.

Sinds de vaststelling van het bestemmingsplan Hooghkamer 2011 heeft overleg met marktpartijen geleid tot een aanpassing, c.q. uitwerking, van het stedenbouwkundig plan voor Hooghkamer. Voor de eerste maal is dat gebeurd in 2013, voor de tweede maal in 2015 en nu gebeurt dat voor de derde maal in 2016. Concreet betekent dit dat de programmatische aanpassingen als gevolg van de ontwikkelingen op de woningmarkt tot gevolg hebben gehad dat de stedenbouwkundige plankaart, de woningcategorieënkaart en de typologiekaart zijn aangepast. Deze aangepaste drie kaarten tezamen vormen de basis voor deze herziening.

In afbeelding 13 is de aangepaste stedenbouwkundige verkaveling van maart 2017 opgenomen.

Afbeelding 13: Stedenbouwkundige verkaveling Hooghkamer (maart 2017).



De derde tranche van de uit te werken woongebieden wordt in deze 3^e partiële herziening meegenomen als gedetailleerde bestemming (bouwen zonder bouwvlak). In onderstaande afbeelding zijn deze gebieden aangegeven (deelgebieden 1+2+3 en 6). Daarbij dient te worden opgemerkt dat als gevolg van het aanpassen van het stedenbouwkundige plan ook delen van reeds eerder bestemde hoofdinfrastructuur zijn herbestemd. Daarnaast is sinds de 2^e herziening duidelijk geworden dat er geen markt is voor het appartementengebouw bij de oostelijke rotonde in de wijkontsluitingsweg. Deze mogelijkheid is dan ook niet meer opgenomen in de 3^e herziening (zie blauwe arcering in afbeelding 14).

Voorts worden de woningen, die inmiddels een omgevingsvergunning hebben, voorzien van een gedetailleerde bestemming. Voor deze woningen geldt dat ze als het ware uit het programma van Hooghkamer worden gehaald. De nog niet vergunde woningen uit de 1^e en 2^e herziening houden dezelfde regeling, deze worden dus niet meegenomen in deze 3^e herziening.

Afbeelding 14: De gebieden waarvan de uitwerkingsplicht wordt omgezet naar een directe bestemming (links) en de gebieden waarvan de vergunde situatie wordt ingepast (rechts).



6.2. Woningbouwprogramma

In afwijking van het stedenbouwkundige plan uit 2015 zijn er in het nu voorliggende stedenbouwkundige plan geen 842 woningen opgenomen maar 877 woningen. Inmiddels zijn er voor 391 woningen omgevingsvergunningen verleend. Het resterende programma bedraagt derhalve 486 woningen. Dit laatste aantal heeft na de vaststelling van deze 3^e herziening een bestemming op basis waarvan een omgevingsvergunning kan worden verleend (dat is inclusief de woningen die al in de 2^e herziening waren opgenomen). Het gaat daarbij derhalve grotendeels om woningen in deelgebied 6 (fase 2) en de deelgebieden 1, 2 en 3 in fase 3) van Hooghkamer. Onderstaande tabel toont het verschil in aantal woningen tussen het oorspronkelijke bestemmingsplan uit 2011 en de 3^e herziening; daarbij zijn ook de verschillen in de categorieën "sociaal" en "particulier opdrachtgeverschap" aangegeven.

Voor de 3^e herziening gelden gewijzigde uitgangspunten. Het totale programma van Hooghkamer wordt verhoogd naar 877 woningen, waarvan 32,9% sociaal (was 30,0%) en 3,2% particulier opdrachtgeverschap (was 6,0%).

Bestemmingsplan Hooghkamer 2011			3 ^e Herziening		
850 woningen, waarvan	<i>sociaal</i>	<i>p.o.</i>	877 woningen, waarvan:	<i>sociaal</i>	<i>p.o.</i>
	255 woningen	51 woningen	gerealiseerd 460 woningen ¹⁾	158 woningen = 18,0%	19 woningen = 2,2%
			W1, W2 en W3 391 woningen	113 woningen = 12,9%	1 woning = 0,1%
			W1, W2 en W3 restant 1 ^e en 2 ^e hz. 26 woningen	18 woningen = 2,0 %	8 woningen = 0,9%
Totaal	30,0%	6,0%		32,9 %	3,2%

¹⁾ Peildatum gerealiseerde woningen is 2 maart 2017.

Binnen de 3^e herziening van het bestemmingsplan Hooghkamer 2011 wordt voor 391 nieuwe woningen de uit te werken bestemming omgezet naar een bestemming die het verlenen van omgevingsvergunningen mogelijk maakt. Het gaat om de hieronder aangegeven woningtypes.

Programma dat in de 3 ^e herziening mogelijk wordt gemaakt (met uitzondering van de woningen die reeds in het bestemmingsplan uit 2011 en in de 1 ^e en 2 ^e herziening mogelijk werden gemaakt. Het betreft de woningen in gebieden die in afbeelding 14 (links) zijn aangegeven.	Aantal woningen Totaal
Sociale huur ggb	57
Middeldure koop ggb	189
Dure koop	74
Vrije kavels	1
Appartementen sociale huur	56
Appartementen vrije sector koop	14
Totaal	391

6.3. Het park Molentocht in Hooghkamer

Bij het opstellen van het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan voor Hooghkamer is het uitgangspunt geweest dat er kansen worden gecreëerd voor natuur en recreatie in park Molentocht. De parkzone rond de Molentocht markeert immers de overgang van strandwal naar strandvlakte en zal als recreatieve drager voor Hooghkamer en omgeving gelden. De bestaande Molentocht is de drager van het aan te leggen parkgebied.

Bij de inrichting zal een gevarieerd en herkenbaar park met grasvelden, boomgroepen en speelvoorzieningen worden gerealiseerd. Daarbij zal tevens ruimte zijn voor ecologie en zal het wonen plaatsvinden in heldere gebouwen die "met de voeten" in het park staan.

In deze 3^e herziening van het bestemmingsplan krijgt het park zijn definitieve begrenzing. doordat de "parktoren" niet zal worden gerealiseerd is de oppervlakte van het park groter dan in

eerdere versies van het bestemmingsplan. Door aan de noordzijde van de Molentocht meer ruimte te reserveren voor water wordt het park bovendien visueel vergroot, waardoor de ruimtelijke beleving van de uitlopers van het park toeneemt.

Om de recreatieve functie van het park te versterken is in deze 3^e herziening de mogelijkheid opgenomen om evenementen te organiseren.

7. Juridische vormgeving

7.1. Juridische planbeschrijving

Sinds 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (en het Besluit ruimtelijke ordening) in werking. Daarnaast heeft het ministerie VROM het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP-2008) gepresenteerd. Inmiddels is deze standaard vervangen door de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012). Deze standaard geeft aanbevelingen en richtlijnen voor de opzet van bestemmingsplannen. Bij het opstellen van deze standaard is overigens ook rekening gehouden met het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2012 (IMRO-2012) en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2012 (PRBP-2012).

De bestemmingen in het bestemmingsplan Hooghkamer 2011 zijn zo veel mogelijk afgestemd op het gemeentelijke Handboek Bestemmingsplannen en op de toentertijd geldende ruimtelijke standaarden (versie 2008). De nu voorliggende 3^e herziening gaat, evenals de 1^e en 2^e herziening, noodzakelijkerwijs uit van de standaarden 2012.

Voor een deel van de uit te werken gebieden uit het bestemmingsplan Hooghkamer 2011 zal in deze partiële herziening een gedetailleerde woonbestemming worden opgenomen. Deze bestemmingen sluiten aan op de in het vigerende bestemmingsplan en de 1^e en 2^e herziening opgenomen bestemmingen Wonen 1, Wonen 2 en Wonen 3. Gelet op de gewenste flexibiliteit is daarvoor gebruik gemaakt van de regeling “bouwen zonder bouwvlak”. In het voorliggende bestemmingsplan is getracht een evenwicht te vinden tussen de noodzakelijke regulering van de toe te laten functies enerzijds en de nodige flexibiliteit in de regeling voor die deelgebieden waar de toekomstige invulling nog niet definitief vast staat.

7.2. Bestemmingsplan

Het digitale bestemmingsplan "Hooghkamer 2011, 3^e herziening" is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De analoge verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan is getekend op een schaal 1:2.000 en omvat 1 kaartblad (genummerd 1525-10-P01). Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

Geconsolideerde versie van het “bestemmingsplan Hooghkamer 2011” en het “bestemmingsplan Hooghkamer 2011, 3^e herziening”

Het vervaardigen van een “partiële herziening” brengt met zich mee dat het raadplegen van de verschillende digitale bestemmingsplannen, die samen één integrale regeling vormen, erg lastig is. In de praktijk wordt vaak gebruik gemaakt van een zogenaamde geconsolideerde versie.

De Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2012 (PRBP-2012) geeft hierover het volgende aan: "De geconsolideerde versie van een bestemmingsplan kent geen wettelijke, dus geen juridische status. Het gebruik van de geconsolideerde versie is een keuze van de bronhouder. Er kan echter behoefte zijn aan goed inzicht in herzieningen en de samenhang met het bestemmingsplan waarvan zij deel uitmaken. Dit ontstaat slechts wanneer gebruik wordt gemaakt van een aparte "geïntegreerde vorm" van de geldende situatie. Deze "geïntegreerde vorm" van de geldende situatie zal dan alle ruimtelijke plannen moeten bevatten zoals bestemmingsplannen, herzieningen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen. Hetzelfde geldt voor het opnemen van eventuele gevolgen van uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en voor de gevolgen van de reactieve aanwijzing. Het is echter aan de bronhouder te bepalen welke ruimtelijke plannen in de geconsolideerde versie worden geïntegreerd."

Na vaststelling van de 3^e herziening zal de gemeente Teylingen een geconsolideerde versie publiceren. Onderstaande afbeelding toont het verschil tussen de analoge verbeeldingen van de 3^e herziening en de geconsolideerde versie.

Afbeelding 15: De verbeelding van de partiële herziening (links) en de geconsolideerde versie (rechts).



Beschrijving regels

De regels van het voorliggende bestemmingsplan zijn net als bij het bestemmingsplan Hoogkamer 2011 onderverdeeld in vier hoofdstukken. Deze hoofdstukken zijn:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

Hieronder volgt een beschrijving van de belangrijkste bepalingen uit de Regels van het bestemmingsplan.

1. Inleidende regels

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1) en worden (in artikel 2) regels gesteld die de verhouding aangeven van deze 3^e herziening tot het bestemmingsplan Hooghkamer, alsmede tot de 1^e en 2^e herziening. De regels en de verbeelding van het bestemmingsplan Hooghkamer 2011, inclusief 1^e en 2^e herziening blijven onverminderd van kracht, met uitzondering van de in dit plan gegeven aanvullingen/wijzigingen van de planregels en de verbeelding. De impliciete vernummering van de planregels en de verwijzingen worden ook in deze herziening geregeld.

2. Bestemmingsregels

De bestemmingsregels bevatten géén bestemmingen, maar hebben betrekking op de wijzigingen die aangebracht worden in de bestaande regels van het bestemmingsplan Hooghkamer 2011, alsmede de 1^e en 2^e herziening.

Deze wijzigingen zijn opgenomen in artikel 3 (3.1 t/m 3.15) en artikel 4. Het gaat dan om wijzigingen in de begrippen, bestemmingsomschrijvingen, de bouwregels en dergelijke. Er is gekozen voor een specifieke benoeming van de wijzigingen, omdat op deze wijze de verschillende wijzigingen exact zichtbaar worden gemaakt. Bij een algehele wijziging van bijvoorbeeld een bestemming, zou de wijzigingen ten opzichte van het bestemmingsplan uit 2011, de 1^e herziening en de 2^e herziening niet zichtbaar zijn. In gevallen, waarin dat de duidelijkheid ten goede komt, is de nieuwe of de oude nummering aangegeven.

Jacoba van Beierenweg 126

In de 2^e herziening is een bouwkaavel opgenomen dat onderdeel uitmaakt van het voormalige boerenerf van het rijksmonument Jacoba van Beierenweg 126. De oppervlakte van de nieuwe bouwkaavel bedroeg ca. 1.200 m². Om de inpassing van bestaande bebouwing op de nieuwe kavel mogelijk te maken is in de 2^e herziening, conform het advies van de monumentencommissie, een regel toegevoegd die de afwijkende goothoogte, volume, afstand zijdelingse perceelgrenzen en diepte van de nieuwe woning regelt in afwijking van de huidige regels. Deze regel geldt ter plaatse van de aanduiding "specifieke aanduiding - afwijkende maatvoering". Met deze regel kan (met in achtneming van de beperkingen van de bouwkaavel) een woning worden gebouwd, al dan niet door handhaving/inpassing van de bestaande stal en wagenschuur.

Daarnaast heeft 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 niet mogelijk en/of gewenst is. Alvorens te beslissen hoort het bevoegd gezag de monumentencommissie.

In paragraaf 4.1 is reeds aangegeven dat bouwtechnisch en financieel onderzoek inmiddels heeft aangetoond dat het handhaven en integreren van de oude bebouwing niet gewenst is. De bestaande grote stal van circa 100 m² kan gesloopt worden. De wagenschuur wordt gehandhaafd. In dat kader is tevens besloten dat de wagenschuur deel uit gaat maken van het centrale hof van de boerderij. De kavelgrens tussen de nieuwe kavel en de boerderijkavel zal in deze 3^e herziening dan ook worden aangepast. De oppervlakte van de nieuwe kavel gaat hierdoor ca. 1.156 m² bedragen.

Leefgebied rugstreepadden

Het bestemmingsplan borgt de definitieve compensatie voor leefgebied van rugstreepadden door middel van een zogenaamde voorwaardelijke verplichting. Het is verboden te bouwen, dan wel werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, alvorens is voorzien in een leefgebied voor de rugstreepad ter compensatie van verloren gegaan leefgebied als gevolg van de aanleg van Hooghkamer. Dit leefgebied voor de rugstreepad bestaat uit voldoende poelen en zandhopen voor de voortplantings- en overwinteringshabitat ter plaatse van de aanduiding "natuurontwikkelingsgebied". Na de realisatie van het leefgebied zal, zolang de bouw en aanleg van Hooghkamer plaatsvindt, worden voorzien in een afdoende afscherming van het bouwterrein door middel van een paddenscherm met een minimum bouwhoogte van 60 cm. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het verbod indien kan worden aangetoond dat een bouwplan geen invloed heeft op het leefgebied, bijvoorbeeld omdat het ver van het compensatiegebied verwijderd is, of omdat voldoende maatregelen zijn genomen. Daarbij kan worden gedacht aan het toepassen van een paddenscherm zoals deze ook bij de uitvoering van fase 2 zijn toegepast.

Levensloopbestendig bouwen

Het voorliggende plan biedt een flexibele regeling voor het restant bouwprogramma van Hooghkamer. Ondanks de flexibiliteit zijn er grenzen aan de bouw mogelijkheden. Naar aanleiding van de wens om levensloopbestendig te kunnen bouwen is er een algemene afwijkingsregel opgenomen die een verdere flexibilisering toestaat indien dat nodig is om levensloopbestendige woningen te kunnen bouwen.

Het bevoegd gezag kan (conform het bepaalde in 14.4) een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de in het plan gegeven bouwregels voor hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen bij woningen indien dit noodzakelijk is voor het levensloopbestendig maken van woningen, met dien verstande dat deze mogelijkheid uitsluitend kan worden toegepast indien:

- er geen onevenredige nadelen optreden ten aanzien van het gebruik van naburige erven;
- er geen negatieve gevolgen zijn voor de parkeersituatie in de omgeving;

- de gezamenlijke toename van de inhoudsmaten van de aan- en uitbouwen (als gevolg van de toepassing van deze afwijking) in mindering wordt gebracht op de ter plaatse geldende inhoudsmaten voor het hoofdgebouw.

Om bij eventuele latere vergunningverlening rekening te kunnen houden met een eenmaal toegepaste afwijking voor levensloopbestendig bouwen is in de "gewone bouwregels" van de bestemmingen Wonen-1 en Wonen-2 een verwijzing opgenomen. Indien toepassing is gegeven aan het bepaalde in 14.4 geldt ter plaatse de standaard-inhoudsmaat verminderd met het "extra" bouwvolume als gevolg van de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in 14.4;

Beschermd wonen

De gemeenten Hillegom, Lisse en Teylingen, wooncorporaties Stek, Vooruitgang en Warmunda en de huurdersverenigingen HBVB, Warmondig en Huurdersbelang Teylingen hebben prestatieafspraken gemaakt. De "Prestatie afspraken Wonen" van 12 december 2016 gaan over het verkleinen van het tekort aan woningen voor lage inkomens, over het bevorderen van doorstroming en duurzaam en veilig wonen, het tegengaan van 'scheef wonen' en over het vergroten van het aantal op ouderen, jongeren en kwetsbare groepen afgestemde woningen. Gevolg gevend aan de "Prestatie afspraken Wonen" is in deze 3^e herziening een regeling opgenomen om op twee locaties beschermd wonen toe te staan.

Beschermd wonen is bewoning door meerdere personen, waarbij ter plaatse ook een vorm van maatschappelijke of sociaal-therapeutische begeleiding kan plaatsvinden, binnen één of meerdere wooneenheden en met in ieder geval één gemeenschappelijke ruimte en die in de toekomst weer als reguliere woning(en) in gebruik kan/kunnen worden genomen. Doelgroepen zijn onder andere alleenstaande tienermoeders, of mensen met een verstandelijke of lichamelijke beperking. Het kan dus gaan om bijvoorbeeld een ééngezinswoning die voor dit doel wordt gebruikt maar ook om een voorziening van meerdere units met gemeenschappelijke ruimten.

In dit plan is binnen de bouwblokken 23 a/b en 25 (zie voor de situering afbeelding 6) een mogelijkheid opgenomen om beschermd wonen uit te oefenen. Ter plaatse is op de verbeelding de aanduiding "specifieke vorm van wonen - beschermd wonen" opgenomen. In bouwblok 25 (Wonen - 2) gaat het om grondgebonden woningen. In bouwblok 23 a/b gaat het om appartementen. In het bestemmingsplan is het percentage sociale woningen vastgelegd dat minimaal dient te worden gerealiseerd. Om te voorkomen dat er veel units voor beschermd wonen worden gerealiseerd ten koste van reguliere sociale woningen is er een telregel opgenomen. Het bruto vloeroppervlak van een voorziening voor beschermd wonen dient door 75 m² te worden gedeeld om het equivalente aantal sociale huurwoningen te bepalen. Een voorziening voor beschermd wonen van 1.500 m² bvo zal op deze wijze gelden als 20 sociale woningen.

Verhoging maximaal aantal woningen

Ten behoeve van een optimalisering van het sociaal programma in Hooghkamer is binnen de bestemmingen "Wonen - 2" en "Wonen - 3" een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid opgenomen om maximaal 10 extra woningen in Hooghkamer te mogen realiseren. Het bevoegd gezag

kan bij een omgevingsvergunning afwijken zodat op basis van deze 3^e herziening in totaal niet meer dan 427 woningen mogen worden gerealiseerd. De bevoegdheid wordt slechts toegepast voor zover dit noodzakelijk is voor een goede uitvoering van het plan, met dien verstande dat:

- uitbreiding van het aantal woningen binnen elk van de bestemmingen "Wonen - 2" en "Wonen - 3" maximaal 5 woningen bedraagt (derhalve 10 woningen totaal);
- de woningen uitsluitend tot de categorie "sociale woningen" behoren;
- wordt voldaan aan voldoende parkeergelegenheid volgens de gemeentelijke parkeernota;
- daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

3. Algemene regels

Artikel 4 geeft de specifieke wijzigingen Algemene regels. In 4.1 en 4.2 zijn de hiervoor besproken regels voor levensloopbestendig bouwen opgenomen, alsmede de regels ter bescherming van het leefgebied van de rugstreep.

4. Overgangs- en slotregels

Het Bro geeft in artikel 3.2.1 en 3.2.2 verplichte formuleringen voor het overgangsrecht ten aanzien van bouwwerken en gebruik. Deze zijn opgenomen in artikel 5. Artikel 6 bevat de zogenaamde slotregel.

8. Economische uitvoerbaarheid

De bestemmingsplannen “Hooghkamer 2011”, “Hooghkamer 2011, 1^e herziening”, “Hooghkamer 2011, 2^e herziening” en “Hooghkamer 2011, 3^e herziening” maken de bouw van 877 woningen en 600 m² aan voorzieningen mogelijk. Om de door de gemeente gemaakte kosten te kunnen verhalen en de locatie-eisen te kunnen stellen dient de gemeenteraad op grond van het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen.

Artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat als bouwplan wordt aangewezen, een bouwplan voor:

- a. de bouw van een of meer woningen;
- b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- d. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Op basis van het bestemmingsplan kunnen derhalve aangewezen bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro worden ontwikkeld. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk indien de gemeente het kostenverhaal anderszins heeft verzekerd. Ten tijde van het vaststellen van het exploitatieplan “Hooghkamer 2011” had de gemeente met één marktpartij een hoofdlijnenakkoord gesloten maar nog niet met de rest van de marktpartijen/grondeigenaren, zodat het kostenverhaal niet volledig verzekerd was. Daarnaast acht de gemeente het noodzakelijk om voor de ontwikkeling van Hooghkamer locatie-eisen te stellen, welke mogelijk worden met de vaststelling van het exploitatieplan. De gemeente heeft voor de ontwikkeling van Hooghkamer na de vaststelling van het exploitatieplan op 23 juni 2011 meerdere (posterieure) grondexploitatieovereenkomsten met marktpartijen/grondeigenaren gesloten. Voor de bouwfasen 1 en 2 heeft de gemeente met alle grondeigenaren overeenkomsten gesloten welke ook een grondslag hebben gekregen in de eerste en tweede herziening van het exploitatieplan 2011 (uitgewerkte gebieden), dan wel heeft de gemeente zekerheden omtrent de ontwikkeling van de gronden, behoudens de nog niet verkochte kavels voor particulier opdrachtgeverschap. Met twee van deze eigenaren voor de gronden welke een grondslag hebben gekregen in deze derde herziening van het exploitatieplan 2011 (uitgewerkte gebieden in bouwfase 3 en bouwfase 2d) heeft de gemeente inmiddels op 9 februari 2017 grondexploitatieovereenkomsten gesloten.

De kosten die de gemeente moet maken voor de ontwikkeling worden middels het exploitatieplan verhaald op de grondeigenaren binnen het plangebied. Indien en voor zover grondeigenaren gebruik willen maken van het recht van zelfrealisatie zal de gemeente met hen een posterieure overeenkomst sluiten, waarin in ieder geval het kostenverhaal en de locatie-eisen zijn geregeld.

Gelijktijdig met het bestemmingsplan “Hooghkamer 2011, 3^e herziening” zal het exploitatieplan worden herzien voor het gehele plangebied van Hooghkamer. Het exploitatieplan “Hooghkamer 2011, 3^e herziening” laat een batig saldo zien. Het bestemmingsplan wordt om bovenstaande reden economisch uitvoerbaar geacht.

9. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1. Inspraak

Het bestemmingsplan Hoogkamer 2011 en het bijbehorende stedenbouwkundige plan zijn uitvoerig onder de aandacht van belanghebbenden gebracht. De in de nu voorliggende herziening opgenomen wijzigingen zijn nodig voor de uitvoering van het programma. Daarom is besloten het nu voorliggende plan niet opnieuw een inspraakprocedure te laten doorlopen. Belanghebbenden kunnen in het kader van de vaststellingsprocedure hun zienswijze kenbaar maken.

9.2. Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro

Het concept van het ontwerp-bestemmingsplan is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening aan de volgende instanties voorgelegd:

- Provincie Zuid-Holland;
- Hoogheemraadschap van Rijnland;
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE);
- Gemeentelijke monumentencommissie;
- Omgevingsdienst West-Holland (ODWH).

De gemeente heeft het provinciale E-formulier voor het aanbieden van ruimtelijke plannen ingevuld. Daaruit blijkt dat er geen provinciale belangen in het geding zijn (zie bijlage 3). De provincie heeft per mailbericht aangegeven dat het plan voldoet aan het provinciaal beleid.

Het hoogheemraadschap heeft met het plan ingestemd. De RCE en de gemeentelijke monumentencommissie hebben niet gereageerd. De ODWH heeft op 18 november 2016 gereageerd. De gemaakte opmerkingen worden hieronder kort samengevat en van een reactie voorzien.

De ODWH heeft bij een aantal milieuaspecten aangegeven in te kunnen stemmen met de wijze waarop deze in het bestemmingsplan zijn verwoord. In een enkel geval is er een tekstvoorstel gedaan. Voor zover hieronder niet genoemd zijn deze voorstellen overgenomen.

Ecologie

De opmerkingen betreffen de onderliggende onderzoeken. Deze onderzoeken zijn aangepast en verwerkt in de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan.

Gebiedsbescherming

De omgevingsdienst vraagt om een depositieberekening om zodoende met zekerheid te kunnen vaststellen dat er geen significante gevolgen zijn voor de beschermde natuurgebieden. Als gevolg van deze opmerking is een depositieberekening gemaakt. De resultaten zijn opgenomen in de toelichting van dit bestemmingsplan.

Paddenscherm

Het plan gaat uit van de aanleg van een paddenscherm tussen bouwterrein en nieuw te realiseren leefgebied voor de rugstreeppad. Ten onrechte gaat de ODWH er van uit dat dit padden-

scherm om het leefgebied komt te liggen. Dat is niet de bedoeling. Het paddenscherm dient er voor te zorgen dat er geen padden op het bouwterrein kunnen komen. Het leefgebied zal dan ook vrij toegankelijk blijven voor de padden.

Hoogspanningskabel Luchterduinen

De ODWH vraagt zich af of de in de regels van het bestemmingsplan opgenomen voorwaardelijke verplichting (artikel 12.4.2 - oud) nog nodig is. Deze regels komen uit een Rijksinpassingsplan dat (volgens wettelijke verplichting) verplicht in de 2^e herziening is opgenomen. Om deze reden kunnen de regels op dit punt niet worden aangepast. Dit onderdeel heeft dan ook geen betrekking op de 3^e herziening.

9.3. Vaststellingsprocedure

Het ontwerp van dit bestemmingsplan en het ontwerp van het exploitatieplan hebben vanaf 16 januari 2017 tot en met 27 februari 2017 voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode kon eenieder een zienswijze tegen beide plannen indienen. Van de gelegenheid is tweemaal gebruik gemaakt. De zienswijzen zijn opgenomen in de Nota zienswijzen die als bijlage bij dit plan is gevoegd.

10. Inhoudsopgave bijlagenmap

10.1. Bijlagen bestemmingsplan Hooghkamer 2011, 3^e herziening

1. Omgevingsdienst West-Holland, Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaai Bestemmingsplan Hooghkamer 2011, 3^e herziening, 6 december 2016 (met aanvulling 24 mei 2017).
2. Omgevingsdienst West-Holland, besluit hogere waarden BP Hooghkamer 2011, 3^e herziening, 24 mei 2017.
3. E-formulier provincie Zuid-Holland, 19 oktober 2016.
4. IDDS, Flora en faunaonderzoek Hooghkamer fase C te Voorhout, Voorhout, 1 december 2016.
5. IDDS, Mitigatie- en compensatieplan flora en fauna, 26 augustus 2016.
6. IDDS, Verkennend bodemonderzoek Componistenlaan, (1309F695/DBI/rap1) 25 november 2013.
7. IDDS, Nader asbestonderzoek locatie Componistenlaan, (1309F695/DBI/rap2) 12 december 2013.
8. IDDS, Asbestinventarisatie Type-A, Het weiland aan de Componistenlaan achter nr. 250, 17 mei 2016.
9. IDDS, Asbestinventarisatie Type-A, De beschoeiingen van de slootkanten in het weiland achter Componistenlaan nr 250 te Voorhout, 30 juni 2016.
10. IDDS, (water)bodemonderzoek Hooghkamer te Voorhout, (1601H948) 19 mei 2016.
11. T&A Survey, Historisch Vooronderzoek Explosieven, 7 oktober 2015.
12. IDDS, Proces Verbaal van Oplevering oppervlakedetectie Hooghkamer UW5, 20 november 2015.
13. IDDS, Detectierapport, 17 mei 2016.
14. IDDS, asbestonderzoek Hooghkamer, 4 augustus 2016 (1606J368/DBI/rap2).
15. IDDS, Detectieonderzoek UW6, 4 oktober 2016.
16. Witteveen+Bos, Waterbalans na 3e herziening bestemmingsplan, 4 juli 2016.
17. IDDS, Uitvoeringsontwerp paddenpoel, 28 juli 2016.
18. 4Cast, RVMK Holland Rijnland v30: update Hooghkamer-Teylingen, 19 september 2016.
19. IDDS, Berekening stikstofdepositie planvoornemen Hooghkamer, 9 december 2016.
20. Nota van beantwoording zienswijzen tevens Nota van wijzigingen ontwerpbestemmingsplan en ontwerpexploitatieplan 'Hooghkamer 2011, 3e herziening', 15 maart 2017.
21. Ambitietabel Duurzame Stedenbouw Hooghkamer, 17 juni 2013.

10.2. Bijlagen bestemmingsplan Hooghkamer 2011, 2^e herziening

1. Omgevingsdienst West-Holland, Besluit hogere waarden BP Hooghkamer 2011, 2^e herziening, 31 juli 2015.
2. Advies monumentencommissie, 8 mei 2015.
3. E-formulier provincie Zuid-Holland, 30 maart 2015.
4. Vergelijking verkeersintensiteiten RVMK 2014/2015.

5. Architectenburo Marcel van Dijk, Cultuurhistorische inventarisatie Jacoba van Beierenweg 126, 20 april 2015.
6. Witteveen en Bos, Actualisatie natuurtoets Hooghkamer, Voorhout, 17 juni 2015.
7. Nota van beantwoording zienswijzen tevens Nota van wijzigingen ontwerpbestemmingsplan en ontwerpexploitatieplan 'Hooghkamer 2011, 2e herziening'

10.3. Bijlagen bestemmingsplan Hooghkamer 2011, 1^e herziening

1. Update Natuuronderzoek Hooghkamer 2012, Arcadis, 13 december 2012.
2. Akoestisch Onderzoek V2.0 naar de geluidbelasting van de omgeving vanwege de activiteiten binnen Jongerencentrum @Hok, Geluidburo, 31 mei 2013.
3. Witteveen+Bos, Aanvullend bodemonderzoek Hooghkamer hoofdinfra fase I en fase II Terra te Voorhout, 9 april 2013.
4. Omgevingsdienst West-Holland, Besluit hogere waarde BP Hooghkamer 2011, 1e herziening, januari 2014.
5. Vergelijking verkeersintensiteiten RVMK 2009/2011.
6. VanderHelm Milieubeheer B.V., Verkennend milieukundig Bodemonderzoek t.p.v. de spoorberm km 37.7 - 38.3 te Teylingen, 8 februari 2013.
7. Reactie Hoogetheemraadschap van Rijnland, 28 augustus 2013.
8. E-formulier provincie Zuid-Holland, 20 augustus 2013.
9. Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan en ontwerpexploitatieplan 'Hooghkamer 2011, 1e herziening', 15 januari 2014.
10. Nota van wijzigingen ontwerpbestemmingsplan en ontwerpexploitatieplan 'Hooghkamer 2011, 1e herziening', 16 januari 2014.

10.4. Bijlagen bestemmingsplan Hooghkamer 2011

Een groot aantal bijlagen bij het bestemmingsplan uit 2011 is relevant voor de onderhavige herziening, dan wel geeft het achtergrondinformatie. Daarom zijn deze bijlagen tevens opgenomen in de bijlagen van deze herziening.

1. RAAP-Rapport 655, Plangebied VINEX-locatie Hooghkamer, eindversie 30 januari 2001.
2. RAAP-Rapport 1159, Plangebied Polder Boekhorst, eindversie, juni 2005.
3. Inventarisatie van flora en fauna in plangebied Vinex-locatie Hooghkamer Bureau Natuurbalans – Limes Divergens, 2002.
4. Natuurcompensatie Hooghkamer, uitwerking provinciaal compensatiebeginsel en compensatie Flora en faunawet, Arcadis, 24 augustus 2010.
5. Inventarisatie van flora en fauna in plangebied VINEX-locatie Hooghkamer, Natuurbalans - limes Divergens, 20 december 2002.
6. Mobiliteitsscan Hooghkamer, RBOI, projectnummer 203.14441.00, 22 april 2009.
7. Nadere doorrekening variant 6, Teylingen, RBOI, 9 augustus 2007.
8. Milieudienst West-Holland, besluit hogere waarde BP Hooghkamer, 10 mei 2011.
9. Het Geluidburo, Hooghkamer in Voorhout, Akoestisch onderzoek V3.2, 12 oktober 2010.
10. Onderzoek Luchtkwaliteit, Arcadis, rapport 110623/CE6/1H3/000551, 21 augustus 2006.

11. Historisch bodemonderzoek bestemmingsplan Hooghkamer, Milieudienst West-Holland,, nr. 13076, 14-2-2006.
12. Ambitietabel Duurzame Stedenbouw Hooghkamer, 26 april 2011.
13. Waterstructuurplan Hooghkamer in Teylingen, Tauw, R001-4670888MBY-mya-V01, 21 september 2009.
14. SVP Architectuur en stedenbouw, stedenbouwkundig plan Hooghkamer, 23 juni 2011.
15. Energievisie Duurzaam Hooghkamer, Ecofys, 29 juli 2010.
16. Exploitatieplan Hooghkamer, NEXT Vastgoed Consultancy BV, 23 juni 2011.
17. Milieudienst West-Holland, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, oktober 2010.
18. IDDS, Rapport betreffende verkennend en nader bodemonderzoek op de locatie Hooghkamer, 16 december 2010.
19. Het Geluidburo, Akoestisch onderzoek V1.2, 28 april 2011.