

Gemeente Teylingen

Bestemmingsplan Hooghkamer 2011

Toelichting, regels en analoge verbeelding

23 juni 2011

Kenmerk 1525-07-T04
Projectnummer 1525-07

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
2.	Huidige situatie	2
2.1.	Ligging en begrenzing plangebied	2
2.2.	Huidige situatie van het plangebied	3
2.2.1.	Cultuurhistorische opbouw	3
2.3.	Vigerende planologische regelingen	3
2.4.	Eigendomssituatie	3
3.	Bestuurlijke en juridische kaders	5
3.1.	Algemeen	5
3.2.	Internationaal niveau	5
3.2.1.	Vogelrichtlijn	5
3.2.2.	Habitatrichtlijn	5
3.2.3.	Het verdrag van Valletta (Malta)	6
3.3.	Nationaal niveau	7
3.3.1.	Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening (Nota Ruimte)	7
3.3.2.	Nota mensen, wensen, wonen	8
3.3.3.	Nationaal Waterplan	8
3.3.4.	Wet Luchtkwaliteit	8
3.3.5.	Natuurbeschermingswet	9
3.3.6.	Flora- en Faunawet	9
3.3.7.	Besluit externe veiligheid inrichtingen	9
3.3.8.	Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (2004)	9
3.3.9.	Nota Belvédère	10
3.4.	Provinciaal niveau	10
3.4.1.	Visie op Zuid-Holland, Ontwikkelen met schaarse ruimte	10
3.4.2.	Provinciale Verordening	11
3.4.3.	Compensatiebeginsel provincie Zuid-Holland	13
3.5.	Gemeentelijk niveau	13
3.5.1.	Milieueffectrapport Bouwlocatie Voorhout	13
3.5.2.	Structuurvisie 1996	15
3.5.3.	Verkeersonderzoek interne wegenstructuur Voorhout	17
3.5.4.	Voorzieningennota 2009-2015	18
3.5.5.	Woonvisie Teylingen	18
3.5.6.	Toekomstvisie Vitaal en Vernieuwend	19
3.5.7.	Voorkeursrecht	19
3.5.8.	Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw	20
4.	Nader onderzoek	21
4.1.	Cultuurhistorie	21

4.1.1.	Verricht onderzoek	21
4.1.2.	Conclusie	21
4.2.	Flora en fauna	21
4.2.1.	Verricht onderzoek	21
4.2.2.	Het gebied Hooghkamer	22
4.2.3.	Mogelijke knelpunten	24
4.2.4.	Conclusie	24
4.3.	Compensatie natuurwaarden	24
4.3.1.	Verricht onderzoek	24
4.3.2.	Conclusie	27
4.4.	Verkeer en vervoer	28
4.5.	Geluid	30
4.5.1.	Wegverkeerslawaaï	31
4.5.2.	Conclusies Wegverkeerslawaaï	31
4.5.3.	Reconstructie van een weg	32
4.5.4.	Railverkeerslawaaï	33
4.6.	Luchtkwaliteit	35
4.6.1.	Verricht onderzoek	35
4.6.2.	Toetsing aan de wet	36
4.6.3.	Toetsing milieubeleidsplan/regionaal beleidskader Duurzame stedenbouw	36
4.6.4.	Conclusie	36
4.7.	Externe veiligheid	37
4.8.	Milieuzonering	37
4.9.	Bodem	40
4.9.1.	Verricht onderzoek	40
4.9.2.	Conclusie	42
4.10.	Duurzame stedenbouw en duurzaam bouwen	42
5.	Water	45
5.1.	Algemeen	45
5.2.	De waterbeheerder van het gebied	45
5.3.	Beleidskaders waterbeheerders	46
5.4.	Wateraspecten	48
5.5.	Overleg waterbeheerders	50
6.	Toekomstige situatie	51
6.1.	Ruimtelijk concept	51
6.2.	Uitgangspunten Hooghkamer	52
6.3.	Stedenbouwkundige opzet Hooghkamer	53
6.4.	Programma	55
6.5.	Een levensloopbestendige wijk	55
6.6.	Energievisie	56

7.	Economische uitvoerbaarheid	57
8.	Juridische vormgeving	59
8.1.	Juridische planbeschrijving	59
8.2.	Bestemmingsplan	59
9.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	71
9.1.	Inspraak	71
9.2.	Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro	71
9.2.1.	GGD Hollands Midden	71
9.2.2.	Samenwerkingsorgaan Holland Rijnland	73
9.2.3.	Provincie Zuid-Holland	74
9.2.4.	ProRail	76
9.2.5.	Regionale Brandweer Hollands-Midden	77
9.2.6.	VROM-Inspectie	77
9.2.7.	Hoogheemraadschap van Rijnland	79
10.	Inhoudsopgave bijlagenmap	80

1. Inleiding

In het kader van VINEX-afspraken heeft Voorhout een woningbouwtaakstelling van 2.400 woningen. Momenteel is deze taakstelling voor Hoogh Teylingen afgerond (circa 1.600 woningen). De overige circa 800 woningen worden in Hooghkamer gebouwd. Daarnaast is het voornemen om ongeveer 800 á 1.000 woningen te bouwen in Nieuw Boekhorst voor de Voorhoutse woningbehoefte en in beperkte mate voor de Duin- en Bollenstreek. De totale omvang van Hoogh Teylingen, Hooghkamer en Nieuw Boekhorst tezamen bedraagt ongeveer 3.200 á 3.400 woningen.

Het voorliggende bestemmingsplan biedt het planologisch-juridisch kader voor de ontwikkeling van ongeveer 850 woningen in de woonwijk Hooghkamer. Omdat het plan gedeeltelijk is vervaardigd als een zogenaamd globaal bestemmingsplan met uitwerkingsverplichting ex artikel 3.6, lid 1b van de Wet ruimtelijke ordening, wordt tegelijkertijd een ontwikkelingskader voor de woonwijk en een beheerkader voor de gebruiksfase verkregen.

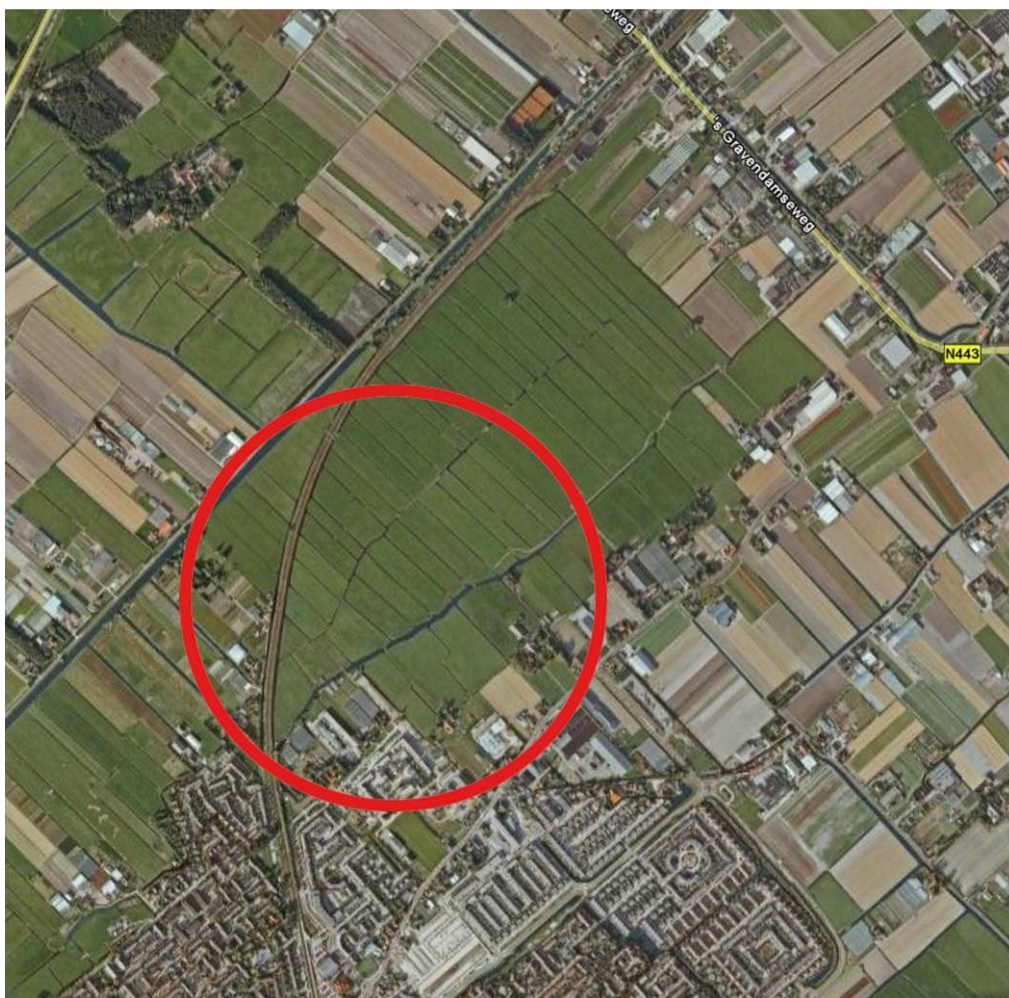
De gronden die binnen de uiterste begrenzing van Hooghkamer vallen, behoorden tot de gronden waarvoor indertijd het bestemmingsplan landelijk gebied 1992 is vastgesteld. Dit bestemmingsplan is in 2004 (gedeeltelijk) herzien. Bij de vaststelling van dat bestemmingsplan zijn de gronden binnen de begrenzing van Hooghkamer echter niet meegenomen. Om te voorkomen dat deze percelen een actueel planologisch regiem gaan ontberen, is besloten deze nu mee te nemen bij het vervaardigen van het bestemmingsplan Hooghkamer 2011. Datzelfde geldt voor de via artikel 19 WRO gerealiseerde bouwplannen.

2. Huidige situatie

2.1. Ligging en begrenzing plangebied

Globaal gesproken is het plangebied van het bestemmingsplan Hooghkamer 2011 aan de noordzijde van Voorhout gesitueerd. Het gebied wordt globaal begrensd door de spoorlijn Haarlem-Leiden, deelgebied F van Hoogh Teijlingen, de Jacoba van Beierenweg en de verlenging van het reeds gerealiseerde deel van de randweg langs Hoogh Teijlingen. Onderstaande figuur toont de ligging van het plangebied.

Afbeelding 1: Ligging plangebied in groter verband.



2.2. Huidige situatie van het plangebied

2.2.1. Cultuurhistorische opbouw

Voorhout ligt op de overgang van het strandwallenlandschap van de Bollenstreek naar het rivierenlandschap van de Oude Rijn. Het dorp is ontstaan op de hogere zandrug van een strandwal tussen twee strandvlaktes. De prominente ligging op de strandwal is bepalend geweest voor de oorspronkelijke ontwikkeling parallel aan de kust. Ter hoogte van het plangebied is de Jacoba van Beierenweg hier een goed voorbeeld van.

Het kustlandschap wordt gevormd uit een afwisseling van strandwallen en strandvlakten evenwijdig aan de kustlijn. De langgerekte vorm van de strandwallen in noord-zuidrichting is hier beeldbepalend. Inmiddels liggen er op de strandwallen dorpen en bollenvelden naast elkaar. De strandvlakten bestaan uit een lager gelegen polderlandschap. Kenmerkend hiervoor zijn de vaak natte gras- en weidelanden, doorsneden door sloten en broedplaatsen voor weidevogels. De strandvlakte heeft een sterk oost-west gerichte polderstructuur omdat ze is ontgonnen vanaf de strandwallen.

De overgang tussen strandwal en strandvlakte is vaak een duidelijke lijn in het landschap. Bij Voorhout wordt deze gevormd door de Molentocht, een met de strandwal meebuigende ontwateringssloot. Hier komen hoog en laag en zand en veen bij elkaar.

Het plangebied strekt zich uit over zowel de strandvlakte als de strandwal. De Jacoba van Beierenweg ligt op de strandwal. Langs deze weg ligt een bebouwingslint. Via dwarspaden is een tweede lijn (voormalige) agrarische erven met boerderijen bereikbaar. Het betreft Jacoba van Beierenweg 102, 126 en 128.

Ten westen van de spoorbaan bestaat het gehele gebied uit de voor de strandvlakte kenmerkende lange weidekavels.

2.3. Vigerende planologische regelingen

Voor het gebied vigeert het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1992, vastgesteld door de gemeenteraad van Voorhout op 15 oktober 1992. De gronden hebben in dat bestemmingsplan voornamelijk een agrarische bestemming. Aan de noordzijde van het plangebied strekt zich een smalle strook grond uit (van de Jacoba van Beierenweg tot aan de spoorlijn) die onderdeel uitmaakt van het op 16 december 2004 vastgestelde bestemmingsplan Landelijk Gebied 2004. Deze strook wordt meegenomen in dit bestemmingsplan. Ook deze gronden hadden een agrarische bestemming.

2.4. Eigendomssituatie

Momenteel is een groot deel van de te ontwikkelen gronden in eigendom van een of meerdere ontwikkelaars. Ook zijn er nog kleinere percelen in particulier bezit. In onderstaande afbeelding is een overzicht opgenomen van het grondeigendom voor zover dit in de exploitatie wordt meegenomen. Percelen die niet in de ontwikkeling van Hoogkamer worden betrokken, maar wel in het bestemmingsplan zijn gesitueerd, zijn niet in het overzicht opgenomen. Een uitzondering hierop vormen de gronden van Railinfratrust BV. Op deze gronden vinden wel ontwikkelingen in de openbare ruimte plaats, maar deze gronden blijven eigendom van Railinfratrust BV.

Afbeelding 2: Grondeigendom Hoogkamer (voor zover betrokken in de exploitatie).

	Oppervlakte (m²)			%
	Bruto	Te handhaven	Netto	
G.J. Van der Hulst Projectontwikkeling B.V.	88.356	1.328	87.028	25,68%
Gemeente Teylingen	50.806	80	50.726	14,97%
Groen in 't Woud, dhr. J.G.	2.129	2.054	75	0,02%
Hoogheemraadschap van Rijnland	5.137	4.727	410	0,12%
Hulst, dhr. H.L.M.P Van der	2.035	-	2.035	0,60%
Interprojecta Vastgoed Best B.V.	146.633	338	146.295	43,17%
Jansze, dhr. A.	1.395	-	1.395	0,41%
Jansze, dhr. W. (e.a.) '5X Jansze'	2.271	-	2.271	0,67%
Jansze, dhr. H.G.W.	16.671	3.390	13.281	3,92%
Vester, dhr. L.D.	1.071	471	600	0,18%
Schooten, dhr. A.M. Van	12.048	39	12.009	3,54%
Teeuwen, dhr. T	2.116	1.462	654	0,19%
Vastgoed Teylingenmatrix B.V.	11.148	-	11.148	3,29%
Woonstichting STEK	10.985	-	10.985	3,24%
TOTAAL	352.801	13.889	338.912	100,00%

3. Bestuurlijke en juridische kaders

3.1. Algemeen

Voor het gebied geldt een groot aantal juridische- en beleidskaders. Hieronder worden de belangrijkste samengevat. Op internationaal niveau zijn diverse regelingen van kracht die de duurzame instandhouding van habitats en soorten tot doel hebben. De meest verplichtende regelingen van de Europese unie zijn de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Op nationaal niveau zijn eveneens een groot aantal juridische- en beleidskaders van toepassing op het gebied Hooghkamer. Een deel daarvan, denk bijvoorbeeld aan de bestuurlijke doorwerking van de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening (Nota Ruimte), is nog in ontwikkeling.

3.2. Internationaal niveau

3.2.1. Vogelrichtlijn

De Vogelrichtlijn (79/409/EG) uit 1979 heeft tot doel: de bescherming en het beheer van alle op het grondgebied van de Europese Unie in het wild levende vogels en hun habitats. De lidstaten zijn verantwoordelijk voor de instandhouding van al deze vogelsoorten en in het bijzonder de trekvogels en zijn verplicht om de verschillende natuurlijke habitats die het leefmilieu van de wilde vogels vormen, in stand te houden. Op grond van deze richtlijn worden gebieden aangewezen als Speciale Beschermingszone. Deze gebieden maken deel uit van het Europese initiatief om een ecologisch netwerk van natuurgebieden duurzaam te beschermen (Natura 2000). Daarnaast stelt de richtlijn nadere regels voor de bescherming, het beheer en de regulering van vogelsoorten.

De rechtsgevolgen die voortvloeien uit de Vogelrichtlijn betreffen, naast het aanwijzen van de Speciale Beschermingszones, ook de verplichting om passende maatregelen te nemen om de kwaliteit van de leefgebieden van de vogelsoorten niet te laten verslechteren. Verder mogen er geen storende invloeden optreden in gebieden met negatieve gevolgen voor het voortbestaan van de vogelsoorten die door de Vogelrichtlijn beschermd worden. Nieuwe plannen of projecten in en in de nabijheid van Speciale Beschermingszones worden volgens de richtlijn getoetst. Het plangebied is niet aangewezen als Speciale Beschermingszone in het kader van de Vogelrichtlijn.

3.2.2. Habitatrichtlijn

De in 1992 vastgestelde Habitatrichtlijn is het voornaamste stuk wetgeving van de Europese Gemeenschap ter bevordering van de biologische verscheidenheid. Deze richtlijn houdt de verplichting in voor deelstaten om de habitats en soorten, die voor de Europese Unie van belang zijn, in stand te houden. Iedere lidstaat moet op zijn grondgebied de gebieden die voor het behoud van de onder de richtlijn vallende habitats en soorten het belangrijkste zijn identificeren en vervolgens aanwijzen als Speciale Beschermingszones.

Het plangebied is niet aangewezen als Speciale Beschermingszone in het kader van de Habitatrichtlijn.

Afbeelding 3: Speciale beschermingszones in Nederland.



3.2.3. Het verdrag van Valletta (Malta)

Het "Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed", kortweg het Verdrag van Malta, is op 16 januari 1992 te Valletta tot stand gekomen. Uitgangspunt van het verdrag is het archeologisch erfgoed waar mogelijk te behouden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang, beter nog het cultuurhistorisch belang, vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Het verdrag is geratificeerd door de Eerste en Tweede Kamer.

Invoering van het verdrag heeft gevolgen gehad voor het archeologisch bestel. Alle overheden hebben zorgplicht voor archeologische waarden gekregen, dus ook de gemeenten. Veel provin-

cies, waaronder de provincie Zuid-Holland, hebben hun beleid en regelgeving inmiddels aangepast.

In de ruimtelijke ordening wordt aan veel aspecten aandacht geschonken en worden tal van belangen tegen elkaar afgewogen. Voor veel zaken wordt de afweging gestuurd door wet- en regelgeving. Het verdrag van Malta heeft tot gevolg dat dit ook voor de archeologie het geval is. Door het verdrag heeft (ook) de gemeente de inspanningsverplichting de archeologische waarden te beschermen. De waarden kunnen niet geheel naar eigen inzicht tegen andere aspecten worden afgewogen. Het in het kader van dit plan verrichte archeologisch onderzoek is weergegeven in paragraaf 4.1.

3.3. Nationaal niveau

3.3.1. Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening (Nota Ruimte)

De Nota Ruimte geeft de hoofdlijnen aan van het nationaal ruimtelijke beleid voor de komende decennia. Uitgegaan wordt van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen het rijk en de decentrale overheden. Hiermee keert het beleid terug naar de eigenlijke uitgangspunten van het ruimtelijk rijksbeleid en verschuift het accent van 'ordering' naar 'ontwikkeling'.

De Nota Ruimte is een integrale nota en brengt zo veel mogelijk rijksbeleid voor ruimtelijke onderwerpen in één nota en vervangt hiermee diverse Planologische Kernbeslissingen en ruimtelijk relevante rijksnota's. De hierin vervatte ruimtelijke strategie wordt wat betreft verkeer en vervoer uitgewerkt in de separate PKB Nota Mobiliteit. De economische, ecologische en sociaal-culturele aspecten worden nader uitgewerkt in respectievelijk de Gebiedsgerichte Economische Perspectieven en het Actieplan Bedrijventerreinen, de Agenda Vitaal Platteland en het daarbij behorende Meerjarenprogramma Groene Ruimte en het actieprogramma voor ruimte en cultuur.

In het nationaal ruimtelijk beleid richt het kabinet zich op:

- Versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- Bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- Borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- Borging van de veiligheid.

In de Nota Ruimte wordt meer verantwoordelijkheid gegeven aan de decentrale overheden. Voor geheel Nederland is een basiskwaliteit geformuleerd waaraan voldaan moet worden. Een verdere verfijning wordt overgelaten aan de decentrale bestuurslagen. De gebieden en netwerken die het kabinet van nationaal belang acht zijn bestemd als Ruimtelijke Hoofdstructuur. In deze gebieden wil het Rijk een nadrukkelijke rol vervullen. Een en ander betekent dat de provincies en gemeenten in onderling overleg kunnen bepalen waar ontwikkelingen plaats kunnen vinden. Hoogkamer is hiervan, hoewel geen uitvloeisel van de Nota Ruimte, in feite een voorbeeld dat al langer in voorbereiding is.

3.3.2. Nota mensen, wensen, wonen

De Nota 'Mensen, Wensen, Wonen' is de visie van het kabinet op het wonen in de 21e eeuw en is in november 2000 aangeboden aan de Tweede Kamer. Onder het motto 'Mensen, Wensen, Wonen' stelt de nota de burger centraal in het woonbeleid. Dat is nodig, want uit onderzoek is gebleken dat de woonwensen van de burger nog onvoldoende worden bediend. De kernthema's van de Nota zijn:

- meer zeggenschap voor burgers over woning en woonomgeving;
- kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities;
- maatwerk in wonen voor mensen die zorg nodig hebben;
- kwaliteit van wonen in steden vergroten;
- meer ruimte voor 'groene' woonwensen.

Om meer aan de grote vraag naar landelijk wonen te kunnen voldoen, wordt voor de jaren tot 2010 extra ruimte bepleit voor 10.000 woningen in het landelijk gebied. De vraag naar kwaliteit wil deze nota onder andere bevorderen door de realisatie van nieuwbouw met particulier opdrachtgeverschap van woonconsumenten. De woonvoorkeur bij deze doelgroep bestaat vooral uit vrijstaande woningen in lage dichtheden in een kleinschalige suburbane setting. Het gebied Hooghkamer zou geschikt zijn om invulling te geven aan deze gedachte.

3.3.3. Nationaal Waterplan

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan pleit daarom voor meer samenhang tussen het beleid voor water, ruimtelijke ordening en milieu, gericht op de verschillende belangen zoals veiligheid, landbouw, natuur, drinkwatervoorziening, transport, recreatie en visserij, daarbij ruimte schepend voor gebiedsgericht maatwerk.

3.3.4. Wet Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet milieubeheer goedgekeurd (Stb. 2007, 414) en vervolgens is de wijziging op 15 november 2007 in werking getreden. Met name hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Een belangrijk onderdeel van het instrumentarium is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), die naar verwachting in 2009 in werking treedt. Binnen het NSL werken het rijk, de

provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL kan pas in werking treden als de EU derogatie (verlenging van de termijn om luchtkwaliteitseisen te realiseren) heeft verleend.

De uitvoeringsregels behorend bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (amvb) en ministeriële regelingen die gelijktijdig met de 'Wet luchtkwaliteit' in werking treden. De belangrijkste zijn het "Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" en de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)". In deze laatste regeling zijn categorieën aangewezen waarvan op voorhand vaststaat dat zij niet in belangrijke mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Tot aan de inwerkingtreding van het NSL gold voor die categorieën een grens van 1% van de betreffende grenswaarde. Inmiddels is op 1 augustus 2009 het NSL in werking getreden, dat betekent dat nu een grens geldt van 3% van de betreffende grenswaarde.

3.3.5. Natuurbeschermingswet

Nederland heeft sinds 1998 een nieuwe natuurbeschermingswet, die zich alleen richt op de bescherming van Gebieden. De gebieden die door de wet worden beschermd zijn de Habitat- en Vogelrichtlijn gebieden, aangevuld met de vroegere Beschermde- en Staatsnatuurmonumenten. Het voorliggende plangebied valt hier niet onder.

3.3.6. Flora- en Faunawet

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. Deze wet biedt het juridisch kader voor de bescherming van dier- en plantensoorten in Nederland en bevat onder andere de implementatie van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister van LNV (artikel 75, lid 3). Inmiddels is het Besluit houdende wijzigingen van een aantal maatregelen van bestuur in verband met wijziging van artikel 75 van de Flora- en Faunawet en enkele andere wijzigingen (AMvB artikel 75) van kracht. Dat betekent dat niet meer in alle gevallen een ontheffing nodig is.

De resultaten van het ecologisch onderzoek zijn weergegeven in paragraaf 4.2 van deze toelichting.

3.3.7. Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het BEVI is in oktober 2004 in werking getreden. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Indien, op grond van een WRO-besluit, de bouw of vestiging van een kwetsbaar- of beperkt kwetsbaar object mogelijk wordt gemaakt, is het BEVI van toepassing.

3.3.8. Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (2004)

In augustus 2004 is voor het vervoer van gevaarlijke stoffen de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen gepubliceerd. In de circulaire RNVGS is het rijksbeleid over de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de

omgeving, verduidelijkt en geoperationaliseerd. In de circulaire is zoveel mogelijk aangesloten bij het BEVI.

3.3.9. Nota Belvédère

In 1999 is de Nota Belvédère verschenen. Doel van de nota is de cultuurhistorische identiteit meer richtinggevend te laten zijn voor de inrichting van de ruimte. Deze doelstelling wordt in de nota geconcretiseerd in een breed scala van te ondernemen acties op rijks-, regionaal- en lokaal niveau. In het kader van de nota is een landsdekkend overzicht gemaakt van de cultuurhistorisch meest waardevol geachte steden en gebieden: de Cultuurhistorische Waardenkaart van Nederland (ook wel Belvédèrekaart genoemd). Het plangebied behoort niet tot de in de nota aangewezen Belvédèregebieden (waaruit overigens niet geconcludeerd mag worden dat er in het gebied geen cultuurhistorische waarden zijn).

3.4. Provinciaal niveau

3.4.1. Visie op Zuid-Holland, Ontwikkelen met schaarse ruimte

Artikel 2.2 van de Wro geeft aan dat provinciale staten ten behoeve van een goede provinciale ruimtelijke ordening voor het gehele grondgebied van de provincie één of meer structuurvisies dienen vast te stellen. De provincie Zuid-Holland heeft ervoor gekozen één structuurvisie vast te stellen voor de gehele provincie. Deze provinciale structuurvisie "Visie op Zuid-Holland", met de ondertitel "Ontwikkelen met schaarse ruimte" is op 2 juli 2010 door provinciale staten vastgesteld.

De kern van Visie op Zuid-Holland is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dit wil de provincie bereiken door het realiseren van een samenhangend stedelijk netwerk en groenstructuur. Goede bereikbaarheid, een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water, landbouw en natuur, zijn daarin kenmerkende kwaliteiten.

Versterking van het stedelijk netwerk gaat uit van het intensief benutten van ruimte in bestaand bebouwd gebied door het ruimtegebruik op locaties en infrastructuur beter te benutten. Het provinciaal belang richt zich op de ambities:

- Bundeling van verstedelijking, infrastructuur, voorzieningen en economische activiteiten gericht op concentratie en functieafstemming (knopen- en locatiebeleid).
- Stedelijke detailhandelstructuur versterken.
- Culturele en toeristische voorzieningen versterken (stedelijk).

In deze structuurvisie kiest de provincie voor een tweeledige sturing, zowel op ruimtelijke functies als op ruimtelijke kwaliteiten. Deze aspecten worden in beeld gebracht op een functiekaart en een kwaliteitskaart. Deze kaarten hebben eenzelfde status en vullen elkaar aan.

De functiekaart geeft de gewenste ruimtelijke functies weer die in de structuurvisie zijn geordend, begrensd en vastgelegd als ruimtelijk beleid tot 2020. Zo biedt de kaart ruimte aan de

diverse belangen in Zuid-Holland. De functiekaart is vergelijkbaar met de voormalige streekplankaarten. Hooghkamer is op de functiekaart aangegeven als "stads- en dorpsgebied met hoogwaardig openbaar vervoer".

Afbeelding 4: Functiekaart behorende bij de Provinciale Structuurvisie.



De kwaliteitskaart toont de diversiteit van Zuid-Holland en brengt de ruimtelijke kwaliteiten van provinciaal belang in beeld. De kaart geeft vanuit een kwalitatieve invalshoek richting en randvoorwaarden aan de ordening en ontwikkeling van de ruimte in Zuid-Holland. Hooghkamer is op de kwaliteitskaart aangegeven als "stedelijk netwerk met hoogwaardig openbaar vervoer".

3.4.2. Provinciale Verordening

Op 2 juli 2010 heeft provinciale staten van Zuid-Holland de Verordening Ruimte vastgesteld. Deze verordening bevat regels omtrent de inrichting van bestemmingsplannen, als bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

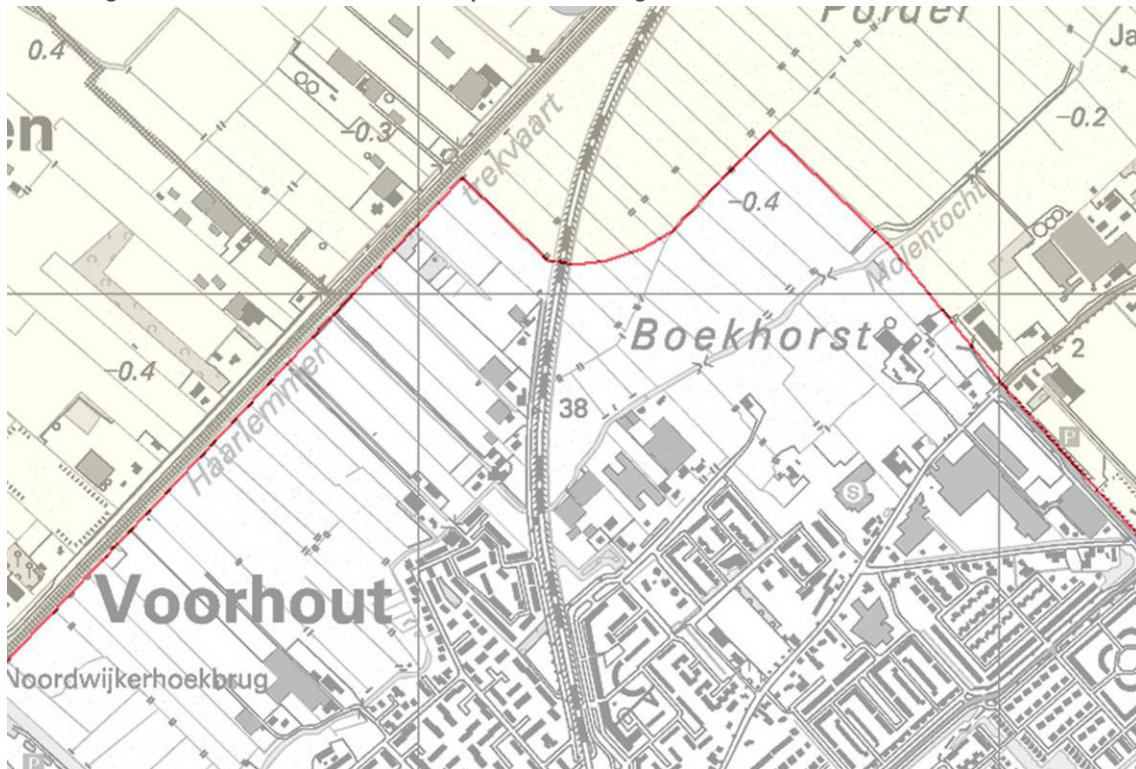
Om het stedelijk netwerk te versterken hanteert de provincie het uitgangspunt om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee wordt de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden en versterkt. Daarnaast kan de open ruimte buiten de stedelijke gebieden worden behouden voor landbouw, natuur en recreatie. Om dit bereiken zijn het stedelijk netwerk en alle daarbuiten gelegen kernen in Zuid-Holland omgeven door de op bij de verordening behorende kaart 1 aangegeven bebouwingscontouren. Deze geven de grens van

de bebouwingsmogelijkheden voor wonen en werken weer. Het plangebied Hooghkamer is geheel binnen de rode contour gesitueerd.

De bebouwingscontouren zijn strak getrokken om het bestaand stedelijk gebied en de kernen, rekening houdend met de al vastgelegde streekplangrenzen en plannen waar de provincie al mee heeft ingestemd. Hiermee wordt mede invulling gegeven aan de verplichting uit het ontwerp Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (AMvB Ruimte) om het bundelingsbeleid van verstedelijking vorm te geven. De provincie heeft het bestaand bebouwd gebied, zoals bedoeld in de AMvB Ruimte, niet vastgelegd in de verordening. De door de provincie gehanteerde bebouwingscontouren omvatten namelijk niet alleen het bestaand bebouwd gebied, maar ook de in de voormalige streekplannen opgenomen uitbreidingslocaties voor wonen en bedrijven. De provincie acht het niet juist om deze locaties, waarover op het provinciale schaalniveau al een afweging heeft plaatsgevonden, opnieuw ter discussie te stellen.

Verstedelijking buiten de bebouwingscontouren is in principe niet toegestaan. Voor de gebieden buiten de contour geldt voor bebouwing een "nee, tenzij" beleid. Nieuwvestiging of uitbreiding van stedelijke functies is niet mogelijk.

Afbeelding 5: Rode contour van Voorhout ter plaatse van Hooghkamer en Voorhout-Noord.



In de provinciale structuurvisie is het 'realiseren van een complete ecologische hoofdstructuur' gekwalificeerd als een provinciaal belang. Daarbij horen de volgende ambities:

- Voortvarend, compleet en klimaatbestendig ontwikkelen en beschermen van de ecologische hoofdstructuur (EHS) met inbegrip van het Europese netwerk van natuurgebieden (Natura2000).
- Realiseren van nieuwe natuur om de kerngebieden in de ecologische hoofdstructuur te vergroten, de samenhang daartussen te versterken en de natuurkwaliteit daarvan te verbeteren, bijvoorbeeld door de Groene Ruggengraat en Deltanatuur.
- De water- en milieukwaliteit in natuurgebieden verbeteren.
- Natuurwaarden buiten de Ecologische Hoofdstructuur veilig stellen, zoals de belangrijke gebieden voor weidevogels en overwinterende ganzen met voortzetting van het huidige agrarisch grondgebruik.
- Ecologische Hoofdstructuur waar mogelijk beter benutten voor recreatie.

De Ecologische Hoofdstructuur bestaat uit de bestaande bos- en natuurgebieden, landgoederen, nieuwe natuurgebieden, robuuste en ecologische verbindingen, de grote wateren en de Noordzee. De Ecologische Hoofdstructuur op het land is als natuurgebied op de functiekaart (globaal) weergegeven. De exacte begrenzing is aangegeven op kaart 3 van de Verordening. De Natura2000-gebieden behoren tot de Ecologische Hoofdstructuur. In de nabijheid van Hooghkamer is de Haarlemmertrekvaart als ecologische verbinding aangegeven.

3.4.3. Compensatiebeginsel provincie Zuid-Holland

Het provinciale compensatiebeginsel voor Zuid-Holland is door de provincie Zuid-Holland in 1997 ingesteld¹ voor de bescherming van natuurwaarden binnen de provinciegrenzen. Hiertoe zijn een aantal typen natuurwaarden en (natuur)gebieden gedefinieerd die provinciale bescherming genieten. Voor plannen en werkzaamheden die deze waarden en gebieden aantasten, dient aangetoond te worden dat de aantasting onontkoombaar is ("nee, tenzij") en dat er "netto geen verlies is aan natuurwaarden". Ook is van belang dat de compensatie geregeld is op het moment dat er een beslissing wordt genomen over de schadelijke activiteit.

3.5. Gemeentelijk niveau

3.5.1. Milieueffectrapport Bouwlocatie Voorhout

In 1996 is voor het deelgebied Hoogh Teijlingen en een toentertijd nog nader te begrenzen gebied, dat werd aangeduid met Voorhout Noord² (samen de "bouwlocatie Voorhout" genoemd) een Milieu-effectrapport vervaardigd. De maximale capaciteit werd geschat op 3.400 woningen. De woningen waren deels bedoeld voor de regionale behoefte en deels voor de lokale behoefte. De aanleg van een randweg om de bouwlocatie heen diende daarbij eveneens te worden beschouwd.

¹ Beleidsuitgangspunten voor de toepassing van het compensatiebeginsel, provinciale staten van de provincie Zuid-Holland, 12 september 1997

² Thans heet dit gebied Nieuw Boekhorst.

Gezien de maximaal mogelijke capaciteit van de bouwlocatie is de procedure van milieueffect-rapportage (m.e.r) doorlopen. In het milieueffectrapport (MER) zijn de gevolgen voor het milieu van verschillende alternatieven en varianten voor de inrichting van de bouwlocatie in beeld gebracht³. Teneinde inzicht te verschaffen in de milieu-effecten van het verkeer in de toekomstige situatie, is separaat onderzoek gedaan naar de verkeerseffecten van de verschillende alternatieven⁴.

De alternatieven zijn vervolgens vergeleken, waarna het zogenaamde meest milieuvriendelijke alternatief (MMA) is ontwikkeld: een vanuit milieuoogpunt zo gunstig mogelijke inrichting van de bouwlocatie Voorhout.

Voor de ontwikkeling van de alternatieven zijn de volgende elementen van belang geweest die in alle alternatieven zijn opgenomen:

- ruimte voor de aanleg van 3.400 woningen;
- een gemiddelde woningdichtheid van 30 woningen per hectare;
- de ligging van fase 4A van Hoogh Teijlingen;
- een goede auto-ontsluiting van het nieuwe woongebied;
- een optimale benutting van het nieuwe NS-station;
- goede voorzieningen voor langzaam verkeer;
- inpassing bebouwingslinten van de Jacoba van Beierenweg en de Engelselaan;
- handhaving van de huidige waterhuishoudkundige situatie op hoofdlijnen waarbij wordt voorzien in voldoende oppervlaktewaterberging;
- sanering van bodemverontreiniging;
- bouwrijp maken door middel van integrale ophoging;
- goede landschappelijke inpassing van het woongebied;
- ontwikkeling van een ecologische verbindingzone langs de Haarlemmertrekvaart;
- het voorkomen van onevenredige geluidshinder langs wegen en spoorlijn door het treffen van maatregelen;
- duurzaam bouwen.

Daarnaast werden er variabele elementen onderkend, waarvan toepassing tot varianten binnen de verschillende alternatieven heeft geleid. Belangrijke variabelen waren:

- de uitbreidingsrichting na Hoogh Teijlingen;
- het al dan niet aanleggen van een Zuidelijke Randweg;
- de wijze waarop de waterhuishouding wordt geregeld;
- de wijze waarop de bouwlocatie bouwrijp wordt gemaakt;
- mogelijkheden voor natuurontwikkeling.

³ Milieu-effectrapport Bouwlocatie Voorhout, RBOI, oktober 1996.

⁴ Rapport Verkeerskundige Analyses MER Bouwlocatie Voorhout, DHV Milieu en Infrastructuur, oktober 1996.

Toetsingsadvies Commissie voor de milieu-effectrapportage

Op 15 april 1997 heeft de Commissie voor de milieu-effectrapportage een toetsingsadvies uitgebracht over het MER ten behoeve van de besluitvorming over het toentertijd vast te stellen bestemmingsplan Hoogh Teijlingen. De commissie constateerde in haar toetsingsadvies dat het MER "Bouwlocatie Voorhout" in algemene zin een goede beschrijving gaf van de milieueffecten van de geplande woningbouw van 3.400 woningen, vooral wat betreft de ligging en dimensionering van de deellocaties en de benodigde infrastructuur. De Commissie concludeerde derhalve dat het MER voldoende informatie bevatte om het milieubelang een volwaardige plaats te geven bij de vaststelling van het bestemmingsplan (en de structuurvisie).

3.5.2. Structuurvisie 1996

De Structuurvisie 1996⁵ -die in november 1996 door de gemeenteraad is behandeld- is bedoeld om, tegen de achtergrond van het MER, te beslissen over de locaties waar de geplande woningbouw en de bijbehorende hoofdwegenstructuur daadwerkelijk gerealiseerd konden worden. Het belangrijkste uitgangspunt voor de Structuurvisie 1996 is dat de locaties in totaal maximaal 3.400 woningen kunnen bevatten. Tevens dient voorzien te worden in de bijbehorende verkeersinfrastructuur en de andere voorzieningen. Het doel van de Structuurvisie 1996 was daarom drieledig:

- in de eerste plaats diende het Voorkeursalternatief (het gebied voor woningbouw en de hoofdverkeersstructuur) bepaald te worden;
- in de tweede plaats vormde de Structuurvisie 1996 de basis voor het in procedure brengen van een bestemmingsplan voor de woningbouw die diende te worden gerealiseerd (het bestemmingsplan Hoogh Teijlingen 1997);
- in de derde plaats wordt in de Structuurvisie 1996 een aanzet gegeven voor de ontwikkeling van de woongebieden die na Hoogh Teijlingen in Nieuw Boekhorst aan bod komen.

In tegenstelling tot het MER, dat in de eerste plaats de milieu-aspecten van drie alternatieven en het Meest Milieuvriendelijke Alternatief belichtte, was de Structuurvisie 1996 bedoeld om op basis van een meer integrale afweging, waarbij ook andere aspecten aan bod komen de meest gewenste structuur te bepalen. Achtereenvolgens zijn daarbij uitgangspunten betreffende de "ruimtelijke structuur", "natuur en landschap", "verkeer en geluid" en "landbouw" vergeleken met de alternatieven uit het MER.

Het ontwikkelde voorkeursalternatief gaat uit van een volledige randweg vanaf de Oosthoutlaan in het zuiden tot aan de Leidsevaart in het westen. De keuze voor het voorkeursmodel werd mede bepaald door het uitgangspunt dat de nieuwe woonwijken, in samenhang met het bestaande dorp, een goed functionerend geheel moeten vormen met, zowel voor het bestaande dorp als de nieuwe woonwijken, een kwalitatief hoogwaardig woonmilieu.

In de Structuurvisie 1996 is een Structuurschets Voorhout Noord opgenomen waarin een idee is gegeven van de ruimtelijke structuur. Hierin zijn uitgangspunten gegeven over de:

⁵ Structuurvisie 1996, SVP Architectuur en Stedenbouw, oktober 1996.

- hoofdgroenstructuur: het verbinden van de bestaande woonbuurten met de ecologische hoofdstructuur door middel van groenzones die tevens de overgang vormen tussen de nieuwe buurten en het inzetten van de Molentocht als belangrijke recreatieve route;
- waterhuishouding: het verbreden van de Molentocht en vergroten van het oppervlak open water in de ecologische zone ten behoeve van de berging van het regenwater;
- ontsluitingsprincipe: het 'hoefijzer' als interne auto-ontsluiting ten oosten van de spoorlijn en de randweg als ontsluiting van de woongebieden ten westen van het spoor, daarnaast goede en aantrekkelijke verbindingen voor het langzaam verkeer vanuit de woonbuurten naar het centrum en het station;
- bebouwingsdichtheid en woonmilieus: een hogere dichtheid op de strandwal dicht bij het station en een afnemende dichtheid op de strandvlakte met differentiatie in woonmilieus op basis van bijvoorbeeld groenstructuur, wijze van ontsluiten, hoeveelheid oppervlaktewater en ligging op strandwal c.q. strandvlakte;
- bestaande bebouwing: rekening houden met de randen van de bestaande woonwijken en het opnemen van agrarische woongebouwen in de nieuwe wijken.

Afbeelding 6: Structuurschets Voorhout Noord.



3.5.3. Verkeersonderzoek interne wegenstructuur Voorhout

Als onderdeel van het MER is een verkeerskundige analyse uitgevoerd. Kort samengevat kunnen hieruit de volgende conclusies worden getrokken:

- om extra verkeer van en naar de nieuwe woongebieden op een verantwoorde wijze te kunnen afwikkelen is het realiseren van een volledige randweg noodzakelijk;
- de aanleg van deze randweg is echter niet voldoende om op het interne wegennet een bevredigende situatie voor de verkeersleefbaarheid tot stand te brengen. De verwachting is dat ook op het interne wegennet maatregelen moeten worden getroffen om het verkeer zo veel mogelijk naar de randweg te leiden en het verkeer "binnendoor" beperkt te houden;
- het beperkte onderzoek van het MER heeft nog niet tot duidelijkheid geleid welke maatregelen op het interne wegennet de voorkeur verdienen.

Begin 1997 is daarom door adviesbureau RBOI te Rotterdam gestart met een verkeersonderzoek naar de verkeersbelasting en de akoestische aspecten van ingrepen in de interne wegenstructuur van de gemeente Voorhout. Op 15 mei 1997 zijn de resultaten van dit onderzoek opgenomen in het rapport "Verkeersonderzoek interne wegenstructuur Voorhout".

Het vertrekpunt voor dit onderzoek is de wegenstructuur zoals deze is omschreven in het Verkeersmodel van de Structuurvisie 1996. Tevens is in hoofdlijnen uitgegaan van de volgende ontwikkelingen in het centrum van de gemeente:

- het realiseren van nieuwe winkels aan de noordoostzijde van het spoor
- het vergroten van het winkelbestand aan de Herenstraat
- het verbeteren van het verblijfsklimaat in de Herenstraat, zo mogelijk door het realiseren van een winkelerf.

Dit onderzoek is gebaseerd op de verkeers- en woonsituatie in het jaar 2015. Daarbij zijn drie hoofdvarianten met subvarianten onderzocht en uitgewerkt. Uit de resultaten van het onderzoek bleek dat variant 3C+ voor het merendeel beter scoorde ten opzichte van de hoofdvarianten, zelfs ten opzichte van de situatie uit de "Structuurvisie 1996".

Keuze toekomstige wegenstructuur

In de raadscommissie Ruimtelijke Ordening is het rapport "Verkeersonderzoek interne wegenstructuur Voorhout" uitvoerig behandeld. De gemeenteraad heeft vervolgens in de vergadering van 19 juni 1997 bepaald welke wegenstructuur de gemeente Voorhout in de toekomst dient te krijgen.

Gekozen is voor een wegenstructuur, gebaseerd op de zogenaamde aangepaste 3C+-variant; met dien verstande dat de spoorwegovergang niet definitief wordt afgesloten. De raad heeft tevens besloten dat door verkeersregulerende maatregelen, het gemotoriseerde verkeer door de Herenstraat dient te worden ontmoedigd en te worden beperkt. De doelstelling is de verkeersintensiteit in de Herenstraat te beperken tot 4.000 à 5.000 motorvoertuigen per etmaal. Het spreekt voor zich dat op basis van de verkeersontwikkelingen de benodigde verkeersmaatregelen (gefaseerd) worden ingevoerd.

De toekomstige wegenstructuur van Voorhout ziet er eenvoudig geschetst als volgt uit: randwegen rond het bestaande dorp en de toekomstige woongebieden, die deze gebieden ontsluiten

door een lusvormige interne verkeersstructuur. Deze verkeerslussen staan niet met elkaar in verbinding. De randwegen worden gevormd door de Leidsevaart en de Noordelijke en Zuidelijke Randweg.

3.5.4. Voorzieningennota 2009-2015

Op 19 februari 1998 heeft de toenmalige gemeenteraad van Voorhout een Voorzieningennota vastgesteld. Deze nota beoogde een planmatige realisering van de voorzieningen op basis van demografische factoren en behoeftegegevens te bewerkstelligen. Inmiddels is een actualisering van deze nota voor geheel Teylingen door de gemeenteraad vastgesteld. De Voorzieningennota 2009-2015 doet geen uitspraken over de in Hooghkamer te realiseren voorzieningen. De meeste voorzieningen die in Hooghkamer werden voorzien, zijn inmiddels namelijk gerealiseerd. Het gaat om de volgende aspecten.

In de voorgaande nota werden een aantal voorzieningen geschetst die een rol zouden spelen bij de ontwikkeling van Hooghkamer. Als uitkomst van het integraal huisvestingsplan voor de onderwijsvoorzieningen was in de nota bepaald dat de locatie Hooghkamer 12 groepslokalen, inclusief een speellokaal en een buitenschoolse opvang, diende te krijgen. De groepsruimten zijn inmiddels net buiten het voorliggende plangebied in de vorm van schoolwoningen gerealiseerd. Dat betekent dat de omzetting van lokalen naar woningen in de toekomst tot de mogelijkheden behoort.

Ook een nieuwe (dubbele) sporthal diende op de locatie Hooghkamer te worden gebouwd. Omdat deze goed met de sportfunctie te combineren was zou tevens een Jeugd en jongeren-centrum bij de sporthal geplaatst worden. Ook deze voorzieningen zijn inmiddels gerealiseerd. Tot slot was in de nota aangegeven dat één van de twee in Nieuw Boekhorst te realiseren trapveldjes in Hooghkamer diende te worden gerealiseerd. Bij de inrichting van het plangebied zal daar rekening mee worden gehouden.

3.5.5. Woonvisie Teylingen

In de Woonvisie is aangegeven dat nieuwbouwwoningen aan verschillende kwaliteitseisen dienen te voldoen. Daarbij kan onder meer worden gedacht aan het uitgangspunt om 30% van de woningen in de sociale sector te realiseren. Een sociale huurwoning is in eigendom van een sociale verhuurder en de huur ligt onder de liberalisatiegrens van € 647,53 (prijsspeil 1 januari 2010). De koopprijs van een sociale koopwoning bedraagt maximaal € 195.000,00 (prijsspeil 1 januari 2010).

Op grond van het Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw worden met de ontwikkelaar en andere partijen in het verkenningstraject afspraken gemaakt over duurzame prestaties. Ontwikkelaar, gemeente, ontwerper en bouwer stellen aan de hand van de afgesproken ambities een pakket maatregelen samen met de hoogste winst voor ruimtelijke-, sociale-, milieu- en economische kwaliteit.

Qua levensloopbestendigheid dient te worden aangesloten bij het regionale sterrenstelsel. Bij nieuwe eengezinswoningen dient in het ontwerp te worden aangegeven op welke wijze de wo-

ningen (desgewenst met beperkte ingrepen/kosten) kunnen worden omgezet in een levensloopbestendige woningen.

Uitgangspunt bij bouwprojecten is de regionale DuBoPlus-richtlijn. Deze bestaat uit een beperkt aantal basismaatregelen en een prestatie-eis voor nieuwbouw, bestaande bouw en grond-, weg- en waterbouw. De prestatie wordt bepaald met behulp van de rekenprogramma's GPR-gebouw 4.0 en Greencalc+. Het toepassen van de GPR-gebouw stimuleert een prestatiegerichte werkwijze en biedt ontwikkelende partijen vrijheid in ontwerp, bouwwijze en materiaalkeuze om een pakket maatregelen samen te stellen met de hoogste winst voor milieu en economie.

Voorts is in de Woonvisie aangegeven dat de woonomgeving een gebruiksvriendelijke inrichting dient te krijgen. Hieronder wordt een inrichting verstaan die bijdraagt aan een goede leefbaarheid, sociale cohesie en spelen, veiligheid (Keurmerk Veilig Wonen), sociale controle, toegankelijkheid (Woonkeur) en beheervriendelijk is (groen, reiniging, etc.).

3.5.6. Toekomstvisie Vitaal en Vernieuwend

De afgelopen jaren is intensief gewerkt aan een toekomstvisie voor Teylingen. Als eerste stap in dit proces zijn de sterkten en zwakten van de gemeente Teylingen in kaart gebracht en is er een analyse gemaakt van relevante maatschappelijke ontwikkelingen en trends.

Vervolgens is het gesprek aangegaan met de bevolking van Teylingen. Tijdens druk bezochte "toekomstdebatten" is uitgebreid gediscussieerd over de mogelijke keuzes aan de hand van vier denkrichtingen. Dit heeft geleid tot het vaststellen van een toekomstvisie met als titel: Vitaal en Vernieuwend. De visie, die op 13 maart 2008 door de gemeenteraad is vastgesteld, dient te worden uitgewerkt in concrete acties en actieplannen.

Het centrale kernthema in de visie is: "Moderne dorpen, midden in de wereld". De gemeente Teylingen heeft dit centrale thema uitgewerkt tot zeven uitgangspunten voor beleid:

- Koesteren van de drie dorpen met ieder hun eigen karakter.
- Verder verhogen van de kwaliteit van de openbare ruimte (ook in het buitengebied).
- Toekomstbestendig en hoogwaardig maken van het woningbestand.
- Bevorderen van duurzaamheid.
- Vasthouden van de sociale samenhang en de actieve betrokkenheid van de inwoners
- Samenwerken met inwoners, bedrijven en instellingen.
- Versterken van de samenwerking binnen de Bollenstreek.

3.5.7. Voorkeursrecht

De gemeenteraad heeft op 5 februari 2009 besloten gronden aan te wijzen waarop de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing is. Deze gronden liggen onder meer in het gebied Hooghkamer, dat is gesitueerd ten oosten van de spoorlijn Haarlem-Leiden en ten noorden van de Jacoba van Beierenweg in Voorhout. De locaties zijn aangeduid als toekomstig gebied bestemd voor wonen, werken en voorzieningen, waaronder groen- en verkeersvoorzieningen, alle niet-agrarische bestemmingen en alle nader uit te werken bestemmingen.

De aanwijzing is, een dag na de vermelding in de Staatscourant, dat wil zeggen op 10 februari 2009 in werking getreden.

Het besluit tot aanwijzing vervalt van rechtswege drie jaar na dagtekening, tenzij voor dat tijdstip een structuurvisie, bestemmingsplan of projectbesluit is vastgesteld. Met het voorliggende bestemmingsplan zal het voorkeursrecht dan ook voor een periode van 10 jaar (na vaststelling) worden bestendigd.

3.5.8. Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw

Het Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw (RBDS) is op 31 mei 2007 door de gemeenteraad vastgesteld. Het beleidskader beschrijft een planfasering van een stedenbouwproject. Per fase is overzichtelijk weergegeven welke inhoudelijke stap wordt gezet en welke communicatieaspecten in de desbetreffende fase belangrijk zijn om duurzame ambities te kunnen verwezenlijken. De duurzame ambities zijn gebaseerd op het gemeentelijk vigerend beleid en drie kwaliteitspijlers, People, Planet, Profit (of Welzijn, Wereld, Welvaart) en gerubriceerd naar duurzaamheidsthema's. Elk thema is gesplitst in deelaspecten. Per deelaspect zijn twee ambitieniveaus (basis in overeenstemming met het gemeentelijk beleid en een extra) geformuleerd, waarvan de maatlat hoger ligt dan wettelijk vereist. Dit betekent dat op het gebied van duurzame stedenbouw bijvoorbeeld het Klimaatbeleid en het DuBo⁺-Richtlijn als vigerend beleid en dus als basisambitie gehanteerd moeten worden. Maar ook andere afspraken als gebiedsgerichte milieuprofielen of gezondheidsaspecten zijn als uitgangspunt vastgelegd. De duurzaamheidsthema's en deelaspecten zijn opgenomen in de Ambitietabel Duurzame Stedenbouw Hooghkamer (zie paragraaf 4.10).

4. Nader onderzoek

Ten behoeve van de ontwikkeling van Hooghkamer is onderzoek gedaan naar allerlei aspecten. Deels dateren deze onderzoeken uit eerdere jaren, deels zijn aanvullende nieuwe onderzoeken opgestart. In dit hoofdstuk wordt hiervan verslag gedaan. Ook indien nader onderzoek vereist is, zal dat worden aangegeven.

4.1. Cultuurhistorie

4.1.1. Verricht onderzoek

RAAP Archeologisch Adviesbureau heeft in 2001 een archeologisch onderzoek uitgevoerd in het gebied Hooghkamer⁶, die is opgenomen in de bijlagenmap bij dit bestemmingsplan.

Als uitkomst van het onderzoek in het gebied Hooghkamer wordt geconcludeerd dat de archeologische kartering geen aanwijzingen heeft opgeleverd voor de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen in het gebied. Derhalve worden voor het gebied geen verdere aanbevelingen gedaan met betrekking tot archeologisch vervolgonderzoek.

Een klein deel van het plangebied kon niet worden onderzocht vanwege het ontbreken van betredingstoestemming. Voor dat gebied heeft op een later tijdstip alsnog inventariserend onderzoek plaatsgevonden⁷. Tijdens het veldonderzoek voor het gehele gebied zijn geen locaties aangetroffen waarvoor een hoge archeologische verwachting geldt.

4.1.2. Conclusie

Aan de hand hiervan wordt geconcludeerd dat voor het onderzochte deel van het gebied een lage archeologische verwachting geldt. Verstoring van archeologische waarden als gevolg van de werkzaamheden wordt dan ook niet voorzien.

4.2. Flora en fauna

4.2.1. Verricht onderzoek

In verband met de verplichtingen die voortvloeien uit de Flora- en Faunawet heeft de voormalige gemeente Voorhout in 2002 een inventarisatie laten verrichten teneinde duidelijk te krijgen welke ecologische waarde het gebied Hooghkamer vertegenwoordigt. De resultaten zijn weergegeven in een afzonderlijke rapportage⁸, die is opgenomen in de bijlagenmap bij dit bestemmingsplan. Aangezien inmiddels het Besluit houdende wijzigingen van een aantal maatregelen van bestuur in verband met wijziging van artikel 75 van de Flora- en Faunawet en enkele andere wijzigingen (AMvB artikel 75) van kracht is, dient een nadere toetsing aan deze regelgeving plaats te vinden.

⁶ RAAP-Rapport 655, Plangebied VINEX-locatie Hooghkamer, eindversie 30 januari 2001.

⁷ RAAP-Rapport 1159, Plangebied Polder Boekhorst, eindversie, juni 2005.

⁸ Inventarisatie van flora en fauna in plangebied Vinex-locatie Hooghkamer Bureau Natuurbalans – Limes Divergens, 2002.

4.2.2. Het gebied Hooghkamer

Beschermde soorten

De inventarisatie heeft uitgewezen dat in het gebied soorten voorkomen die door de Flora- en Faunawet worden beschermd. Wat betreft de flora is het voorkomen van de gewone vogelmelk en de knikkende vogelmelk vrijwel zeker niet natuurlijk. De soorten komen uitsluitend voor rond een historische boerderij en zijn hier waarschijnlijk (als stinzenplant) door de mens aangeplant. De uitvoering van compenserende maatregelen is in dit geval ook niet aan de orde aangezien de boerderij en de directe omgeving ervan niet als gevolg van de beoogde werkzaamheden zal verdwijnen.

Het voorkomen van de gewone dotterbloem en de zwanenbloem is wel natuurlijk. Van de gewone dotterbloem werd slechts één exemplaar waargenomen langs een nieuw aangelegd water. Het is niet uitgesloten dat ook de dotterbloem hier is aangeplant, maar kieming van zaad in de omgewoelde bodem (tijdens de aanleg van het water) is ook niet uitgesloten. Tijdens de uitvoering van de beoogde werkzaamheden kan met het (potentiële) voorkomen van de dotterbloem in voldoende mate rekening gehouden worden. Door de planning van waterlopen in de VINEX-locatie kunnen er goede vestigingsmogelijkheden voor de dotterbloem ontstaan. Wanneer dit in voldoende mate wordt aangegeven in de planvorming zijn compenserende maatregelen voor de gewone dotterbloem niet noodzakelijk. Hetzelfde geldt voor de zwanenbloem. De zwanenbloem is de enige beschermde plantensoort waarvan een redelijk aantal individuen in de verschillende sloten is aangetroffen. De zwanenbloem is een echte pionier, die het in watergangen die met regelmaat worden geschoond nog het best lijkt te doen. Indien in de beoogde VINEX-locatie nieuwe watergangen worden aangelegd hoeven de werkzaamheden zeker niet tot het verdwijnen van de zwanenbloem te leiden. Verplaatsen en opnieuw inplanten van zwanenbloem is dan wel gewenst.

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat, wanneer in de planvorming het behoud en ontwikkeling van populaties van de gewone dotterbloem en zwanenbloem wordt opgenomen, compenserende maatregelen voor beschermde planten niet noodzakelijk zijn. Het huidige voorkomen van deze soorten hoeft voor de ontwikkeling van de VINEX-locatie dan geen belemmering te vormen.

De enige vissoort die in het studiegebied is aangetroffen, die beschermd is krachtens de Flora- en Faunawet en die tevens is opgenomen in bijlage 2 van de Habitatrichtlijn, is de kleine modderkruiper. De overige soorten zijn opgenomen in de Visserijwet, hetgeen inhoudt dat er voor het vangen een bepaalde minimummaat geldt. Het leefgebied van deze soorten is niet specifiek beschermd.

De kleine modderkruiper is in het studiegebied redelijk algemeen. Deze soort voelt zich vooral goed thuis in kleine watergangen, waar de concurrentie met grotere vissoorten niet te groot is. Indien nieuwe watergangen in de VINEX-locatie worden ontwikkeld hoeven de beoogde werkzaamheden geen structurele bedreiging te vormen voor deze soort. In de te ontwikkelen watergangen zullen zich nieuwe populaties kunnen ontwikkelen. Over de vernietiging van het huidige leefgebied en het wegvangen van de kleine modderkruiper vóór de aanvang van de bouwwerkzaamheden, dienen in de planvorming echter duidelijk afspraken te worden gemaakt.

Alle amfibiesoorten die zijn waargenomen in het studiegebied zijn beschermd krachtens de Flora- en Faunawet. De rugstreeppad is daarnaast ook opgenomen in bijlage IV van de Habitatrichtlijn. Amfibieën stellen bijzondere eisen aan de kwaliteit van wateren als voortplantingsplaats. Voor sommige soorten, zoals de gewone pad, de bruine kikker, de kleine watersalamander, de meerkikker en de middelste groene kikker, zijn deze eisen weinig specifiek. De rugstreeppad is echter een stuk kritischer. De aanwezigheid van rulle, zandige goed graafbare bodem in combinatie met water dat verkeert in een pionierfase is voor het behoud van de soort op de lange termijn noodzakelijk. Nederland ligt in het centrum van het verspreidingsgebied van deze soort en de soort is hier dan ook niet zeldzaam. Op Europese schaal ligt dit echter anders en wordt de soort als bedreigd beschouwd. De soorten die zijn opgenomen in bijlage IV worden beschouwd als "dier- en plantensoorten van communautair belang die strikt moeten worden beschermd". In het studiegebied komt een levenskrachtige populatie rugstreeppadden voor die uit minimaal 50 tot 100 volwassen dieren bestaat.

Voor het behoud van de rugstreeppad is de uitvoering van compenserende maatregelen dan ook vereist. Op welke wijze compensatie zal plaatsvinden dient duidelijk in de uitwerkingsplannen voor de locatie te worden opgenomen. Daarnaast mogen voortplantingsplaatsen van amfibieën niet in de voortplantingsperiode (maart-augustus) worden gedempt.

Bij de vogels is onderscheid gemaakt tussen de zangvogels en de weide- en watervogels. In de eerstgenoemde groep zijn geen echte zeldzaamheden in het studiegebied aangetroffen.

In de praktijk betekent de aanwezigheid van de zangvogels dat er geen bouwactiviteiten ont-plooid mogen worden in de broedperiode die tot beschadiging of verstoring van nestplaatsen kunnen leiden. Vóór en na deze periode is dit wel toegestaan. In Nederland wordt in algemene zin de periode eind maart tot eind juli als broedperiode aangehouden. Werkzaamheden die tot verstoring van nestplaatsen kunnen leiden dienen dan ook vóór of pas na deze periode te worden uitgevoerd.

Uit het onderzoek blijkt dat er wat betreft de verdeling van de (broed)vogels een duidelijk verschil is aan te geven tussen de zangvogels en de weide- en watervogels. De weide- en watervogels zoeken duidelijk die plekken in het gebied op die ver van de bewoning verwijderd liggen. Dit in tegenstelling tot de groep van zangvogels die hier duidelijk meer gebonden is aan opgaande begroeiing in de directe omgeving van de woonhuizen. Dit betekent in de praktijk dat de nestplaatsen voor de water- en weidevogels door de beoogde aanleg van de VINEX-locatie grotendeels verloren zullen gaan. Mogelijk zullen soorten die minder verstoringsgevoelig zijn, zoals de wilde eend en de meerkoet hier wel blijven broeden. Voor 'de echte wilde soorten', zoals de grutto, tureluur, krakeend, slobbeend en Kievit geldt dit echter niet.

Beschermde gebieden

Bij de groep van weide- en watervogels komen enkele soorten in het studiegebied voor die zijn opgenomen in bijlage 1 van de Vogelrichtlijn. Het onderzochte gebied kan echter voor geen van de genoemde soorten als een kerngebied worden aangemerkt. Extra compensatie voor water-, weidevogels is dan ook niet verplicht. Uiteraard bestaat wel de verplichting dat er in de broedperiode geen activiteiten mogen plaats vinden die tot beschadiging of verstoring van nestplaatsen kunnen leiden.

De Boekhorstpolder is, voor zover deze niet behoort tot de locatie Hooghkamer, onderdeel van de PEHS.

4.2.3. Mogelijke knelpunten

Op grond van artikel 75, lid 4, van de Flora- en Faunawet worden ontheffingen slechts verleend wanneer er geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige instandhouding van de soort. Voor de betreffende soorten zal een ontheffing waarschijnlijk geen probleem opleveren, omdat er geen sprake is van zodanige aantasting dat de soort niet in stand kan worden gehouden. Zo worden er geen kernleefgebieden vernietigd. Wel zullen de nodige compenserende en mitigerende maatregelen worden vereist.

Inmiddels is het Besluit houdende wijziging van een aantal maatregelen van bestuur in verband met wijziging van artikel 75 van de Flora- en Faunawet en enkele andere wijzigingen (AMvB artikel 75) van kracht. Dat betekent dat niet meer in alle gevallen een ontheffing nodig is.

Uit literatuur en jurisprudentie blijkt dat ruimtelijke plannen (i.c. bestemmingsplannen) geen geschikt kader zijn om de voorgenomen ontwikkelingen te toetsen aan de Flora- en Faunawet. Wel moet worden overwogen of voor de feitelijke realisatie te zijner tijd (zo nodig) een ontheffing kan worden verkregen op grond van de Flora- en Faunawet.

4.2.4. Conclusie

In het onderzoeksrapport werd geconcludeerd dat de feitelijke realisatie van het bestemmingsplan (en toentertijd derhalve de goedkeuring 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 toen beoogde noordelijke randweg) in de omgeving bewerkstelligen, in het bestemmingsplan opgenomen. Deze conclusie kan anno 2010 nog steeds worden onderschreven.

4.3. Compensatie natuurwaarden

4.3.1. Verricht onderzoek

Voor de compenserende maatregelen die als gevolg van de planontwikkeling nodig zijn is een compensatieplan opgesteld⁹, die is opgenomen in de bijlagenmap bij dit bestemmingsplan. De Flora- en faunawet richt zich op de bescherming van wilde inheemse plant- en diersoorten. In de wet is onder meer bepaald dat beschermde dieren niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en beschermde planten niet geplukt, uitgestoken of verzameld (algemene verbodsbepalingen, artikelen 8 t/m 13, zie bijlage 2). Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor alle in het wild levende planten en dieren (algemene zorgplicht, artikel 2). Daarnaast is het niet toegestaan om de directe leefomgeving van soorten, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

⁹ Natuurcompensatie Hooghkamer, uitwerking provinciaal compensatiebeginsel en compensatie Flora en faunawet, Arcadis, 24 augustus 2010.

In het plangebied komen enkele soorten voor die op grond van de Flora- en faunawet worden beschermd. In onderstaande tabel staan de waargenomen soorten, hun beschermingsstatus en het gebied waar ze zijn waargenomen. In de tabel worden uitsluitend de juridisch zwaarder beschermde soorten genoemd (tabel 2 en tabel 3 AMvB Flora- en faunawet), daarnaast worden vogels met jaarrond beschermde nesten benoemd.

Soortnaam	Hooghkamer	Ontsluitingsweg	Omgeving	Beschermingsstatus
<i>Zoogdieren</i>				
Gewone dwerg-vleermuis	nee	nee	ja	Tabel 3
Meervleermuis	ja	ja	ja	Tabel 3
<i>Broedvogels*</i>				
Huiszwaluw	ja	ja	ja	categorie 5
Boerenzwaluw	ja	ja	ja	categorie 5
Groene specht	nee	nee	mogelijk	categorie 5
Huismus	nee	nee	ja	categorie 2
Ransuil	nee	nee	mogelijk	categorie 4
<i>Vissen</i>				
Kleine modderkruiper	ja	ja	ja	Tabel 2

* Van de (mogelijk) aanwezige broedvogels hebben de Huismus en de Ransuil jaarrond beschermde nesten. Voor soorten van categorie 5 is de inventarisatie gewenst, maar de nesten zijn buiten de broedtijd niet beschermd.

Voor deze soorten en soortgroepen is een toetsing aan de Flora- en faunawet uitgevoerd¹⁰. Uit deze toetsing kwamen in hoofdlijn de volgende aanbevelingen aan de orde:

- Tref, om schade aan beschermde soorten te voorkomen en/of te verminderen, mitigerende maatregelen;
- Vraag, indien schade aan beschermde soorten niet kan worden voorkomen, een ontheffing aan voor deze handelingen voor juridisch zwaarder beschermde soorten;
- Compenseer (rest)schade aan juridisch zwaarder beschermde soorten die niet kan worden voorkomen. In dit geval betrof het de Kleine modderkruiper.

In het compensatieplan wordt ingegaan op de derde aanbeveling (compensatie). Voor de (uitwerking van) de eerste twee aanbevelingen (mitigatie, ontheffingsaanvraag) wordt verwezen naar de betreffende toetsingen. Compensatie heeft betrekking op "ruimtebeslag" en "verstoring" als gevolg van de planontwikkeling.

¹⁰ Inventarisatie van flora en fauna in plangebied VINEX-locatie Hooghkamer, Natuurbalans - Limes Divergens, 20 december 2002.

Ruimtebeslag

In het compensatieplan wordt aangegeven voor welke soorten van de Rode lijst en Flora- en faunawet habitat verloren gaat door ruimtebeslag. Indien van toepassing is aangegeven hoeveel oppervlak aan geschikt habitat verloren gaat, uitgesplitst in de Vinex-wijk en de ontsluitingsweg. Hieruit komt naar voren dat voor een groot aantal soorten inpassingsmaatregelen kunnen worden genomen in de nieuwe woonwijk, zodat het leefgebied van de soorten behouden blijft. Het totaal aan inpassingsmaatregelen kan de "inpassingsopgave" worden genoemd. Voor soorten van open gebieden, waaronder weidevogels, is sprake van een ruimtebeslag van in totaal 10,3 ha waarvoor buiten het plangebied ruimte gevonden dient te worden voor nieuw leefgebied.

Verstoring

Naast het ruimtebeslag van de ontwikkeling van de Vinex-wijk en de ontsluitingsweg heeft de ontwikkeling een versturende werking op het omliggende gebied, door de aanwezigheid van geluid, beweging, gebouwen, bomen en mensen. Niet alle soorten zijn hiervoor even gevoelig. Over het algemeen zijn vogels hiervoor het gevoeligst en in dit geval vooral de weidevogels, zoals de Grutto en Tureluur. Goede weidevogelgebieden worden gekenmerkt door open landschappen waarbij verstoringbronnen als wegen, gebouwen en boomgroepen een gering oppervlak bezitten. In de huidige situatie is er voor de weidevogels verstoring aanwezig in de polder Boekhorst door de aanwezigheid van de randzone in het zuiden en het zuidoosten. Deze rand met verstoring wordt gemeden door weidevogels en de meeste nesten zijn in het midden van de polder te vinden. Door de aanleg van de woonwijk schuift deze versturende rand op.

De verstoring door de nieuwe ontwikkeling van de Vinex-wijk en de ontsluitingsweg hebben effect op de volgende Rodelijst-soorten; Grutto, Tureluur, Veldleeuwerik, Slobeend, Patrijs, Visdief en Graspieper. De ontwikkeling van de woonwijk heeft een veel minder groot effect op de Rodelijst-soorten; Huiszwaluw, Boerenzwaluw, Groene specht, Ransuil en Huismus. Deze soorten kunnen prima in de nabijheid van menselijke activiteiten broeden en foerageren. Derhalve is verstoring voor deze soorten niet verder uitgewerkt.

Bij de bepaling van de verstoorde zone gaat het om de bepaling van de maatgevende verstoringcontour. Daarbij wordt gekeken welk type verstoring het verst reikt, en in welke mate het gebied wordt beïnvloedt. Op basis van de maatgevende verstoring wordt het oppervlak van het verstoorde gebied in beeld gebracht. De onderzochte verstoringen zijn: geluidscontour van de wijkontsluitingsweg en verlies aan openheid en rust (gebouwen, bomen en beweging).

Verstoring kan worden beperkt door mitigerende maatregelen te nemen, dit zijn maatregelen die de effecten van de verstoring verzachten. In het compensatieplan zijn de volgende mitigerende maatregelen genoemd: geen bomen plaatsen langs de wijkontsluitingsweg, het toepassen van speciale verlichtingsarmaturen en het plaatsen van heggen langs de weg.

Op grond van het onderzoek bedraagt de totale compensatiedoelstelling maximaal 24,8 hectare (zonder mitigatie) en minimaal 17,6 hectare (met volledige mitigatie als hierboven aangegeven).

Bij deze becijfering is de Grutto maatgevend voor het totale oppervlak. Naar verwachting kunnen minder kritische soorten meeliften bij de compensatie voor deze soorten. De compensatiedoelstelling kan als volgt worden uitgesplitst:

	Ontsluitingweg	Woonwijk	Totaal
Ruimtebeslag	2,0 ha	8,3 ha	10,3 ha
Verstoring	7,3 (mitigatie) - 14,5 ha (zonder mitigatie)		minimaal 7,3 ha, maximaal 14,5 ha
<i>Totaal</i>			<i>minimaal 17,6 ha, maximaal 24,8 ha</i>

De totale compensatiedoelstelling kan in hoofdlijn op drie manieren worden verwezenlijkt:

- Het inpassen van leefgebieden van soorten in het plangebied;
- Het aankopen, inrichten en beheren van een nieuw natuurgebied;
- Bijdragen aan (ontwikkelings)beheer van bestaande (agrarische) natuurgebieden, waardoor de natuurwaarden structureel worden verhoogd.

4.3.2. Conclusie

In het compensatieplan is verkend welke mogelijkheden er zijn voor de bovengenoemde vormen van compensatie. Daarbij is gekeken naar de mogelijkheden in het plangebied, nabij het plangebied, binnen de gemeente Teylingen en de mogelijkheden binnen de provincie Zuid-Holland. De mogelijkheden zijn op hoofdlijn beoordeeld met betrekking tot de inhoudelijke bijdrage aan de compensatiedoelstelling (inpassing, aankoop, beheer) en de effectiviteit van de bijdrage (kosten, natuurwaarde).

Op basis van de verkenningen is geadviseerd de twee inpassingsmaatregelen in de woonwijk (te weten het realiseren van natuurvriendelijke oevers en het toepassen van kleinschalige voorzieningen) tezamen uit te voeren. Zodoende wordt de gehele inpassingsopgave afgedekt.

Met betrekking tot de compensatieopgave worden in het rapport de volgende conclusies getrokken:

- Door ruimtebeslag en (na mitigatie) resterende verstoring gaat habitat van weidevogels van de Rode lijst verloren. Indien de inpassings- en mitigerende maatregelen worden getroffen dient 17,6 ha aan gelijkwaardig weidevogelgebied gecompenseerd te worden.
- Voor het realiseren van deze compensatieopgave zijn meerdere alternatieven mogelijk. In overleg met het bevoegde gezag (provincie Zuid-Holland) is aankoop, inrichting en beheer van nieuw natuurgebied als meest duurzaam en (planologisch) meest zeker alternatief naar voren gekomen.
- De compensatie kan worden gezocht in de gehele provincie Zuid-Holland, waarbij aangesloten dient te worden bij bestaande weidevogelgebieden van minimaal 130 tot 160 ha. Inrichting, grondwaterstand en het beheer dienen optimaal afgestemd te worden op de weidevogeldoelstelling.

Vervolgens zijn de hieronder beschreven aanbevelingen gedaan. Deze aanbevelingen gelden als leidraad bij de nadere detaillering van het plangebied en de vervolgprocedures:

- Werk de inpassings- en mitigerende maatregelen uit in het stedenbouwkundige plan voor de Vinex wijk en de wijkontsluitingsweg.
- Stel in samenspraak met de (beoogde) beheerder een inrichtings- en beheerplan op voor het compensatiegebied voor weidevogelgebied. Vervolgens kan dit plan met het Bevoegd gezag (provincie Zuid-Holland) worden afgestemd, waarna het compensatiegebied planologisch kan worden begrensd.
- Actualiseer het natuuronderzoek ruim twee jaar voordat de plannen voor de Vinex-wijk en wijkontsluitingsweg tot uitvoering gaan komen. Dit onderzoek is noodzakelijk voor het beoordelen van de risico's vanuit de Flora- en faunawet en het starten van een mogelijk noodzakelijke ontheffingsprocedure. De actualisatie kan ondermeer uitwijzen of de aanwezigheid van de Rugstreeppad nog steeds kan worden uitgesloten. Indien tijdens dit onderzoek wordt vastgesteld dat er juridisch zwaarder beschermde soorten in het plangebied voorkomen, en voor deze soorten verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet overtreden kunnen worden, dan is het noodzakelijk om een ontheffingsprocedure te starten bij het ministerie van LNV.
- Bij de uitvoering van de werkzaamheden is het noodzakelijk om zorgvuldig om te gaan met aanwezige natuurwaarden. Broedende vogels mogen bijvoorbeeld niet verstoord worden, ontheffing is hiervoor niet mogelijk. Stel naar aanleiding van de actualisatie van het natuuronderzoek een ecologisch werkprotocol op, waarin wordt uitgewerkt hoe zorgvuldig wordt omgegaan met de aanwezige natuurwaarden tijdens de uitvoering van de werkzaamheden, zodat de aannemer hier rekening mee kan houden.

4.4. Verkeer en vervoer

Tijdens de voorbereiding van dit bestemmingsplan is een mobiliteitsscan voor Hooghkamer uitgevoerd¹¹, die is opgenomen in de bijlagenmap bij dit bestemmingsplan.

Op basis van de uitgevoerde mobiliteitsscan kan 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. Vanaf de wijkontsluitingsweg zijn alle regionale verbindingswegen en de A44 via verschillende routes bereikbaar. Tevens verbindt de wijkontsluitingsweg de nieuwe woonwijk Hooghkamer met de overige wijken en het centrum van Voorhout. Door aanvullende maatregelen op de interne wegenstructuur van Voorhout kan voorkomen worden dat het centrum en de reeds bestaande woonwijken van Voorhout worden belast met het doorgaand verkeer van en naar de woonwijk Hooghkamer. De gekozen ontsluitingsstructuur zorgt voor slechts een zeer beperkte verkeerstoename in de Herenstraat.

¹¹ Mobiliteitsscan Hooghkamer, RBOI, projectnummer 203.14441.00, 22 april 2009.

Een verdere ontlasting van de Herenstraat wordt bereikt door een selectieve 'knip' in de Componistenlaan (geen doorkoppeling bestaande met nieuwe Verlengde Componistenlaan voor regulier autoverkeer). De gekozen ontsluitingsstructuur (variant 7a) is weergegeven in onderstaande afbeelding.

Afbeelding 7: Variant 7a.



De ontsluiting van de woonwijk voor langzaam verkeer zal goed zijn door een fijnmazig netwerk van langzaamverkeersroutes dat aansluit op het bestaande netwerk, alsmede door de omvorming van de Jacoba van Beierenweg tot centrale langzaamverkeersroute.

De ontsluiting per openbaar vervoer is optimaal door de ligging in de directe nabijheid van het NS-station Voorhout en de komst van een buslijn met een centrale route door de wijk. Bij de inrichting van de woonwijk vormen de uitgangspunten ten aanzien van het programma Duurzaam Veilig een randvoorwaarde zodat sprake zal zijn van een Duurzaam Veilige woonwijk.

De totale verkeersproductie van de ontwikkeling van Hooghkamer zal circa 4.675 mvt/etmaal bedragen. De eventueel te realiseren overige voorzieningen in de wijk (zoals bijvoorbeeld een basisschool en/of zorgvoorzieningen) zullen wijkgebonden zijn en geen aanvullende verkeersproductie genereren. Ten behoeve van de mobiliteitsscan zijn met het 'RVMK-model' afzonder-

lijke berekeningen uitgevoerd voor de afwikkeling van de verkeersstromen van en naar Hooghkamer. Hieruit blijkt dat de bijdrage van de woonwijk Hooghkamer aan de verkeersbelastingen op de provinciale wegen en de aansluitingen op de A44 zodanig gering is dat aanvullende infrastructuurle maatregelen op de regionale wegenstructuur niet noodzakelijk zijn vanuit de voorgestane ontwikkeling.

De capaciteit van de wegen is (c.q. wordt) voldoende om ook in de toekomst de verwachte intensiteiten (inclusief het extra verkeer van en naar Hooghkamer) af te kunnen wikkelen. De capaciteit van de enkelstrooksrotondes in Voorhout is voldoende om het extra verkeer van en naar de woonwijk Hooghkamer te verwerken. De capaciteit van de enkelstrooksrotondes nabij Voorhout is over het algemeen voldoende om het extra verkeer van en naar Hooghkamer te verwerken. Uitzondering hierop vormen de iets verderop gelegen enkelstrooksrotondes N450-N443 en Oosthoutlaan-Rijksstraatweg waar capaciteitsverruimde maatregelen noodzakelijk zijn om een goede verkeersafwikkeling in de toekomst te kunnen garanderen. Deze noodzakelijke maatregelen zijn geen gevolg van de ontwikkeling van Hooghkamer maar dienen ook zonder de ontwikkeling van Hooghkamer te worden genomen in de komende jaren. De maatregelen zijn reeds in de planning voor de toekomst opgenomen en maken onderdeel uit van het Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan (GVVP) dat inmiddels is opgesteld. Aangezien de rotonde N450-N443 in beheer is bij de provincie Zuid-Holland zal met de provincie afstemming plaatsvinden over de te nemen maatregelen. Een goede verkeersafwikkeling zal dan ook voldoende gewaarborgd zijn door de nieuwe verkeersinfrastructuur in en rond Hooghkamer.

De wijze waarop de fasering van de infrastructuur (voor wat betreft de diverse modaliteiten) aansluit op fasering van de ruimtelijke ontwikkeling is goed te noemen en er zal in alle bouwfasen sprake zijn van een goede ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer, langzaam verkeer alsmede gebruikers van het openbaar vervoer. Voorwaarde voor de ontwikkeling van Hooghkamer vormt de afsluiting van de Jacoba van Beierenweg ter hoogte van de Engelselaan. Deze afsluiting zal voor de oplevering van de eerste fasen van Hooghkamer worden gerealiseerd.

Het gebruik van het openbaar vervoer of de fiets als alternatief voor het autogebruik zal worden bevorderd door middel van een goede bediening van de woonwijk door het openbaar vervoer en een kwalitatief hoogwaardig en fijnmazig fietsnetwerk waarbij het NS-station optimaal bereikbaar is en de spoorlijn (ongelijkvloers) gekruist kan worden.

Op basis van het rijks-, regionaal en lokaal beleid kan worden geconcludeerd dat de locatie waar de woonwijk Hooghkamer is geprojecteerd, een locatie betreft die vanuit mobiliteitsoogpunt zeer geschikt is voor de realisatie van een woonwijk.

4.5. Geluid

In oktober 2008 is door RBOI een akoestische toets uitgevoerd. Uitgangspunt is de op dat moment vervaardigde verkaveling van SVP geweest. Naar aanleiding van het overleg dat heeft plaatsgevonden met marktpartijen is het stedenbouwkundig plan aangepast. Dit plan is in okto-

ber 2010 door de Milieudienst West-Holland opnieuw doorgerekend¹². Tegelijkertijd is de geluidsbelasting ten gevolge van het railverkeer doorgerekend door Het Geluidburo¹³. Deze berekeningen zijn in de bijlagenmap bij dit bestemmingsplan opgenomen.

4.5.1. Wegverkeerslawaaai

Akoestisch onderzoek als gevolg van de (verlengde) Componistenlaan en de wijkontsluitingsweg heeft plaatsgevonden met betrekking tot de varianten 6, 7 en 7a (zie paragraaf 4.4). De berekeningen hebben plaatsgevonden met Standaard Rekenmethode 2 (SRM2). Daarbij dient te worden opgemerkt dat dit bestemmingsplan *niet* uitgaat van variant 6, omdat de wenselijkheid en de wijze van uitvoering van een randweg zal worden onderzocht in het kader van een nog op te stellen structuurvisie voor Teylingen. Momenteel heeft er derhalve nog geen ruimtelijke besluitvorming plaatsgevonden over de realisering van de randweg (in welke vorm dan ook).

Indien op termijn voor een randweg wordt gekozen, zal alsdan bepaald worden of, en zo ja, welke mitigerende maatregelen dienen te worden genomen. Naast de geluidsproductie volgens de varianten 7/7a is de geluidproductie in het kader van dit bestemmingsplan ook bepaald voor de situatie dat de randweg *wel* gerealiseerd gaat worden volgens het eerder gedachte tracé (variant 6). Dit is van belang omdat daarmee gecontroleerd kan worden of er akoestische problemen te verwachten zijn voor de in de indicatieve verkaveling opgenomen woningen. Per wegvak is steeds bepaald welke variant de slechtste uitkomst gaf. Deze zogenaamde "worst case" is vervolgens uitgangspunt geweest voor de toekomstige akoestische situatie.

4.5.2. Conclusies Wegverkeerslawaaai

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan worden geconcludeerd dat als gevolg van de wijkontsluitingsweg en de Componistenlaan geen akoestische problemen te verwachten zijn. Geconstateerd kan worden dat ter plaatse van de (Verlengde) Componistenlaan en de wijkontsluitingsweg een beperkte overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB zal plaatsvinden. In totaal betreft het 128 woningen. De waarden en aantallen zijn aangegeven in onderstaande tabel (inclusief 5 dB aftrek).

Weg	49 dB	50 dB	51 dB	52 dB	Subtotaal
Wijkontsluitingsweg	25	16	18	5	64
Verlengde Componistenlaan	50	9			59
Componistenlaan		4	1		5
Totaal	75	29	19	5	128

Het besluit hogere waarden zal uiterlijk gelijktijdig met het bestemmingsplan worden vastgesteld. Hiertoe zijn de ontwerpbesluiten voor bestemmingsplan en hogere waarden¹⁴ gelijktijdig ter inzage gelegd.

¹² Milieudienst West-Holland, MDWH.004.Hoogkamer, 13 oktober 2010.

¹³ Het Geluidburo, Hoogkamer in Voorhout, Akoestisch onderzoek V3.2, 12 oktober 2010.

4.5.3. Reconstructie van een weg

In de zin van de Wet geluidhinder is sprake van een reconstructie indien de geluidsbelasting vanwege de weg, ten gevolge van één of meer wijzigingen op of aan de weg, met meer dan 2 dB toeneemt. Reconstructie van een weg waarlangs zich geluidgevoelige bestemmingen bevinden mag pas plaatsvinden nadat de gemeenteraad een daartoe strekkend besluit heeft genomen. Het besluit kan een zelfstandig besluit zijn of worden genomen bij de vaststelling van een bestemmingsplan. Er zijn twee situaties onderzocht, waarbij sprake is van een reconstructie, te weten:

- Kruising/rotonde Jacoba van Beierenweg / zuidelijke randweg;
- Componistenlaan (t.p.v. verlenging).

Kruising/rotonde Jacoba van Beierenweg / zuidelijke randweg

Voor twee adressen (Jacoba van Beierenweg 91 en 93) is er een reconstructiesituatie ten gevolge van de wijziging aan de weg. Voor beide adressen is de maximale geluidbelasting in de jaren 2010 en 2020 bepaald, alsmede de maximale toename van de geluidbelasting.

J. van Beierenweg 91:

- maximale geluidsbelasting in 2010 is 54,3 dB;
- maximale geluidsbelasting in 2020 is 57,7 dB;
- maximale toename geluidsbelasting door wijziging is 3,4 dB;
- vast te stellen hogere waarde 58 dB.

J. van Beierenweg 93:

- maximale geluidsbelasting in 2010 is 54,2 dB;
- maximale geluidsbelasting in 2020 is 57,4 dB;
- maximale toename geluidsbelasting door wijziging is 3,2 dB;
- vast te stellen hogere waarde 57 dB.

Het besluit hogere waarden zal uiterlijk gelijktijdig met het bestemmingsplan worden vastgesteld. Hiertoe zullen de ontwerpbesluiten voor bestemmingsplan en hogere waarden¹⁵ gelijktijdig ter inzage worden gelegd.

Voor adres J. van Beierenweg 128-A is er geen reconstructiesituatie omdat deze woning gelegen is aan een weg zonder geluidszone, namelijk de Jacoba van Beierenweg met een maximum snelheid van 30 km/uur.

Componistenlaan (t.p.v. verlenging)

Binnen het invloedsgebied van de wegwijziging zijn 5 adressen aan de Ravellaan gelegen. Omdat de geluidsbelasting in het jaar 2020 voor deze adressen lager is dan 48 dB (voorkeurs-

¹⁴ Milieudienst West-Holland, Ontwerp-besluit hogere waarde BP Hoogkamer, december 2010.

¹⁵ Milieudienst West-Holland, Ontwerp-besluit hogere waarde BP Hoogkamer, december 2010.

grenswaarde) geeft de wijziging aan de (bestaande) Componistenlaan geen reconstructiesituaties. Daarom behoeven voor deze adressen ook geen hogere waarden te worden vastgesteld.

4.5.4. Railverkeerslawaaï

Het Geluidburo¹⁶ heeft in samenspraak met de milieudienst het stedenbouwkundige plan akoestisch doorgerekend zodat inzicht wordt verkregen in het aantal en de hoogte van de te verlenen hogere waarden als gevolg van het railverkeer. In het onderzoek is aandacht besteed aan de volgende aspecten:

- Het berekenen van de geluidbelasting op de maatgevende woongebouwen;
- Het toetsen van de geluidbelasting aan de grenswaarden van de Wet geluidhinder (Wgh) en de Richtlijnen voor het vaststellen van hogere grenswaarden van de Milieudienst West-Holland;
- Het bepalen van de mogelijke geluidreducerende maatregelen;
- Het vaststellen van de eventueel aan te vragen hogere waarden.

De Wet geluidhinder (Wgh) kent voor railverkeerslawaaï een voorkeursgrenswaarde van 55 dB. In bepaalde situaties is het mogelijk hiervan af te wijken en een hogere geluidbelasting toe te staan. De maximale waarde die op basis van de Wgh hiervoor kan worden vastgesteld bedraagt 68 dB in nieuwe situaties. Op basis van het door de Milieudienst vastgestelde beleid bedraagt de maximale hogere waarde 63 dB. Bij uitzondering kan hiervan worden afgeweken, mits afdoende onderbouwd.

Op basis van eerdere berekeningen¹⁷ is voor het project is uitgegaan van een 2 meter hoog geluidscherm. Voor de volgende twee locaties wordt de doelstelling van de milieudienst, waarbij uitgegaan wordt van een maximale waarde van 63 dB, niet gehaald:

- rekenpunt 007, één woning (zuidwestgevel) zuidelijk in het plangebied gelegen;
- rekenpunt 207 t/m 211, vier woningen op de bovenste bouwlaag van appartementencomplex.

De overschrijding van de beleidsmatige doelstelling van 63 dB kan worden weggenomen door:

- of het scherm lokaal een halve meter te verhogen naar 2.5 meter hoogte;
- of over een korte lengte de aanleg van raildempers;
- of de bovenste bouwlaag van het appartementencomplex en de woning “doof” uit te voeren.

Er wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde indien het scherm als een 4 meter hoog scherm wordt uitgevoerd.

¹⁶ Het Geluidburo, Hoogkamer in Voorhout, Akoestisch onderzoek V3.2, 12 oktober 2010.

¹⁷ Het Geluidburo, Hoogkamer in Voorhout, Akoestisch onderzoek V2, 22 juni 2010.

Afbeelding 8: Situering 5 woningen waarvoor geen hogere waarde wordt verleend.



De gemeente heeft Prorail inmiddels verzocht medewerking te verlenen aan een scherm met een hoogte van 2 meter. Een hoger scherm heeft nog slechts een beperkt effect op het verlagen van de geluidbelasting. Pas bij een 4 meter hoog scherm zal bij alle woningen van het onderzochte stedenbouwkundig plan voldaan worden aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Een dergelijk scherm staat niet in verhouding met de hiervoor te maken kosten, los van de problemen met landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing. Dit betekent voor de bovengenoemde gevallen dat er binnen het plangebied, met een 2 m hoog scherm, voor in totaal vijf woningen niet wordt voldaan aan het beleidsmatige maximum van 63 dB. Voor deze woningen wordt derhalve geen hogere waarde verleend. Bij het realiseren van de 5 woningen kan vooralsnog, binnen de nu voorliggende verkaveling, dus alleen worden voldaan aan de bepalingen van de wet indien een dove gevel wordt gerealiseerd. Het bouwplan dient in dit geval via bouwkundige maatregelen in een oplossing te voorzien.

Bij de uitwerking van het bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid dat een andere verkaveling dan de nu voorliggende wordt gerealiseerd. Indien de woningen (op basis van de dan voorliggende verkaveling) wel voldoen aan de beleidsmatige maximale hogere waarde, kan bij het uitwerkingsplan alsnog een procedure hogere waarden worden gevolgd.

Gelet op de ligging van de woningen ten opzichte van andere relevante geluidsbronnen is van cumulatie van geluid zoals bedoeld is in artikel 110a van de Wet geluidhinder geen sprake. Er zijn geen woningen voorzien waarbij zowel de voorkeursgrenswaarde voor rail- als voor wegverkeer wordt overschreden.

Het besluit hogere waarden zal uiterlijk gelijktijdig met het bestemmingsplan worden vastgesteld. Hiertoe zijn de ontwerpbesluiten voor bestemmingsplan en hogere waarden¹⁸ gelijktijdig ter inzage gelegd.

4.6. Luchtkwaliteit

4.6.1. Verricht onderzoek

In opdracht van de Gemeente Teylingen is door ARCADIS in 2006 een onderzoek naar de luchtkwaliteit voor het (toenmalige) plan Hooghkamer te Voorhout uitgevoerd¹⁹. Het doel van het onderzoek was om op verschillende peiljaren (2006, 2010 en 2015) de luchtkwaliteit zowel binnen als buiten het plangebied te toetsen aan het Besluit luchtkwaliteit 2005. De toetsing binnen het plangebied werd uitgevoerd ter bepaling van de directe hinder (blootstelling binnen het plan) en de toetsing op de randen van de wegen werd uitgevoerd ter bepaling van de indirecte hinder (gevolgen van het plan op de omgeving). De hierbij gehanteerde onderzoeksopzet is zodanig gekozen, dat het onderzoek gebruikt kon worden voor de bestemmingsplanprocedure.²⁰

Uit de berekeningsresultaten bleek dat:

- Op de randen van de drukste wegen, die zijn gelegen binnen en nabij het plangebied (te weten de Randweg en de Componistenlaan), gedurende geen enkel peiljaar een overschrijding van de grenswaarden uit het Besluit luchtkwaliteit 2005 plaats zou vinden;
- Binnen het plangebied gedurende geen enkel peiljaar een overschrijding van de grenswaarden uit het Besluit luchtkwaliteit 2005 plaats zou vinden.

Op basis van de bovenstaande constatering werd gesteld dat er geen sprake is van directe hinder binnen het plangebied en indirecte hinder nabij het plangebied. Daarom werd geconcludeerd dat binnen en nabij het plangebied wordt voldaan aan alle grenswaarden die zijn benoemd in het Besluit luchtkwaliteit 2005.

¹⁸ Milieudienst West-Holland, Ontwerp-besluit hogere waarden Hooghkamer, november 2010.

¹⁹ Onderzoek Luchtkwaliteit, Arcadis, rapport 110623/CE6/1H3/000551, 21 augustus 2006.

²⁰ Opgemerkt kan worden dat het onderzoek nog uitging van het realiseren van de noordelijke randweg.

4.6.2. Toetsing aan de wet

Na het verschijnen van bovengenoemd rapport is bovendien een belangrijke wetswijziging van kracht geworden (zie paragraaf 3.3.4). 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 inwerking-treding van het NSL op 1 augustus 2009 geldt een grens van 3% van de betreffende grens-waarde.

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 het onderhavige project de realisering van circa 850 woningen omvat, 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.

4.6.3. Toetsing milieubeleidsplan/regionaal beleidskader Duurzame stedenbouw

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 Milieubeleidsplan 2003-2010.

Eén van de ambities uit van het Milieubeleidsplan 2003-2010 luidt: Op het merendeel van de plaatsen waar mensen wonen, sporten of anderszins langdurig verblijven is de concentratie aan luchtverontreinigende stoffen in 2010 beduidend lager dan de toegestane grenswaarden.

Waarbij in de praktijk de term beduidend lager dan de grenswaarde is gesteld op $36\text{--}38\text{ }\mu\text{g}/\text{m}^3$. Hierbij is aangesloten bij de extra ambitie uit het regionaal beleidskader duurzame stedenbouw.

Om inzicht te geven in de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van het plan kunnen de concentraties uit de saneringstool 3.1 van de ministeries van VROM en V&W worden gebruikt. Uit deze saneringstool 3.1 blijken de concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs de Jacoba van Beierenweg (op 10 meter van de wegrand, behalve indien de bebouwing dichterbij staat) respectievelijk $24,0\text{ }\mu\text{g}/\text{m}^3$ en $18,1\text{ }\mu\text{g}/\text{m}^3$ en langs de N444 ter hoogte van het plan $27,9\text{ }\mu\text{g}/\text{m}^3$ en $19,0\text{ }\mu\text{g}/\text{m}^3$ te bedragen in het jaar 2011.

Inclusief planontwikkeling wordt in het plangebied en in de omgeving daarvan voldaan aan de ambitie uit het Milieubeleidsplan 2003-2010 en de extra ambitie uit het regionaal beleidskader duurzame stedenbouw.

4.6.4. Conclusie

Het plan voldoet aan de Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteitseisen. Verder wordt voldaan aan de ambitie uit het milieubeleidsplan 2003-2010. Hierdoor zijn er geen belemmeringen voor dit plan met betrekking tot de luchtkwaliteit.

4.7. Externe veiligheid

Voor het bestemmingsplan is één risicobron van belang, namelijk een hoge druk aardgasleiding langs de Haarlemmertrekvaart. Andere relevante risicobronnen zijn er niet.

Langs de Haarlemmertrekvaart ligt, op het grondgebied van de gemeenten Noordwijk en Noordwijkerhout, een aardgastransportleiding. De regelgeving voor hoge druk aardgasleidingen zijn recentelijk gewijzigd. Het Besluit externe veiligheid buisleidingen is gepubliceerd (Bevb) in het Staatsblad en op 1 januari 2011 is het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) in werking getreden. Net als voor inrichtingen moet ook voor hoge druk aardgasleidingen getoetst worden aan de grenswaarde voor het PR en moet het GR verantwoord worden. Tevens bepaalt het Bevb dat in een strook van 5 meter langs de gasleiding niet gebouwd mag worden (de belemmeringsstrook).

De inventarisatiezone waarbinnen het groepsrisico dient te worden berekend is afhankelijk van de bedrijfsdruk van de leiding en de diameter van de leiding.

Voor een 6 inch leiding (druk 40 bar, wanddikte 4,78 mm en een diepteligging van 0,9 meter) bedraagt de inventarisatiezone 70 meter. Binnen deze zone wordt binnen Hooghkamer geen nieuwe (woon)bebouwing mogelijk gemaakt. De minimale afstand van de leiding tot de grens van de nieuwe woonwijk bedraagt immers ongeveer 280 meter. Een berekening van het groepsrisico is daarom niet nodig. Aan de overige eisen (PR grenswaarde en belemmeringsstrook) van het Bevb wordt ook voldaan. De leiding heeft derhalve geen invloed op de ontwikkeling van Hooghkamer.

4.8. Milieuzonering

De Milieudienst heeft een inventarisatie gemaakt van bedrijven in de omgeving van het plangebied²¹. De relevante bedrijven zijn in onderstaande tabel opgenomen.

De adviesafstanden in de tabel zijn overgenomen uit 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG (2009). Deze afstand is een advies-afstand voor een standaard bedrijf. In specifieke bedrijfssituaties kan gemotiveerd van deze adviesafstand worden afgeweken.

Hieronder worden de bedrijven uit de tabel afzonderlijk besproken.

²¹ Volgens opgave van de Milieudienst West Holland, oktober 2009 en nader onderzoek in januari/februari 2011.

Afbeelding 9: Aanwezige bedrijven.

Adres	Naam	Aard bedrijf	CBI-code	Adviesafstand
Componistenlaan 240	A.M. van Schooten		0112.0	30 m geluid
Componistenlaan 248	GGZ Rijnland			10 m geluid
Ravellaan 72	Zorgcentrum	Zorgcentrum	85	30 m geluid
J. v. Beierenweg 45	H.C.M. Damen		0112.0	30 m geluid
J. v. Beierenweg 60	P.W. van Egmond	schilder	45.3	30 m geluid
J. v. Beierenweg 118	Sporthal de Tulp	sporthal	9264.2A	50 m geluid
J. v. Beierenweg 118	Jongerencentrum @Hok	jongerencentrum	9133.1A	30 m geluid
J. v. Beierenweg 71	Gebr. Arenthorst		0112.0	30 m geluid
J. v. Beierenweg 79	Panorama tulipland	Museum en bloembollenkweker		30 m geluid
J. v. Beierenweg 128c	Van Gent, van der Meer, Nuyens BV	Groothandel akkerbouwbedrijven	5.0	270 m veiligheid

Van Gent, van der Meer en Nuyens

Het bedrijf Van Gent, van der Meer en Nuyens waarvan in eerdere versies van dit bestemmingsplan werd aangegeven dat het een merkbaar effect had op het plangebied, heeft inmiddels een onherroepelijke revisievergunning. Door de in de vergunning voorgeschreven veiligheidsmaatregelen heeft het bedrijf geen invloedsgebied meer en verdwijnt dus ook het groepsrisico. De risicocontour strekt zich daarom niet meer uit over de woonbestemmingen.

Van Egmond

In de praktijk wordt voor een schildersbedrijf een toetsingsafstand aangehouden van 30 meter tot een rustige woonwijk. Het schildersbedrijf van Van Egmond omvat een opslag gevaarlijke stoffen van maximaal 50 liter gevaarlijke stoffen (verfproducten inclusief oplosmiddelen). Op grond van de milieuregelgeving hoeft voor een opslag van maximaal 50 liter gevaarlijke stoffen geen speciale voorziening aanwezig te zijn. Deze hoeveelheid levert geen extra gevaar op waartegen de omgeving moet worden beschermd. Daarom is in deze situatie geen veiligheidsafstand toegepast. Het bedrijf wordt als een aan huis gebonden bedrijf beschouwd en past als zodanig binnen het bestemmingsplan

A.M. van Schooten

De gronden vallen in het exploitatiegebied van Hooghkamer. In het bestemmingsplan krijgen de gronden een woonbestemming. Er behoeft dus geen rekening meer te worden gehouden met bedrijfsactiviteiten.

Gebr. Arenthorst en Panorama tulipland

Beide bedrijven liggen in het plangebied Engelse Tuin. De huurcontracten lopen na de zomer van 2011 af. Er behoeft dus geen rekening meer te worden gehouden met bedrijfsactiviteiten.

Zorgcentrum

Ravellaan 72 betreft een zorgcentrum. Dit blijkt geen Wm plichtige inrichting te zijn. Er is geen milieucirkel om rekening mee te houden. Het is zelf wel een kwetsbaar object, zoals ook andere woningen dat zijn.

GGZ Rijnland

GGZ Rijnland is een psychiatrisch ziekenhuis. Dat valt onder cbi-code 8512, 8513. Daarbij hoort een adviesafstand van 10 meter voor geluid. Binnen een afstand van 10 meter van de erfgrans worden volgens het stedenbouwkundige plan geen woningen gerealiseerd.

H.C.M. Damen

De milieudienst heeft het bedrijf bezocht. Er is geen ventilator, geen koeling en geen cycloon. Er worden alleen bloembollen opgeslagen gedurende een deel van het jaar. Stof en geluids-overlast worden daarom niet verwacht. De Milieudienst adviseert om een afstand aan te houden tot woningen van 10 meter. De activiteiten hebben daarom geen gevolgen voor de ontwikkelingen in dit bestemmingsplan.

Sporthal, WinnersClub, jongerencentrum @Hok en bijbehorend parkeerterrein

Ten tijde van de bouwaanvraag van het jongerencentrum is een onderzoek uitgevoerd naar de akoestische aspecten van het gebouw. Daarbij is bepaald welke geluidwerende maatregelen nodig waren om aan de eisen uit het toentertijd geldende Besluit horeca-, sport- en recreatie-inrichtingen te voldoen (nu Activiteitenbesluit). Bij de bouw is met de uitkomsten rekening gehouden. Het jongerencentrum bevat een geïsoleerde grote zaal waar optredens kunnen worden gehouden. Daarnaast bevindt zich een minder goed geïsoleerde kleine zaal die tijdens de optredens afgeschermd kan worden van de grote zaal door middel van een schuifwand.

Recent onderzoek heeft aangetoond dat het functioneren van het jongerencentrum in de toekomst geïntensiveerd zal worden. Daarbij wordt rekening gehouden met een uitbreiding van het aantal optredens in de grote zaal en het betrekken van de kleine (niet geïsoleerde) zaal bij die optredens. Hierdoor zal het jongerencentrum een grotere aantrekkingskracht krijgen en zal de exploitatie van het centrum verbeteren. In het onderzoek is aangetoond dat onder deze condities de gevolgen voor de realisatie van woningen in de directe omgeving groot zijn. Daarom is besloten aanvullende geluidwerende voorzieningen te treffen aan met name de kleine zaal.

Op basis van het akoestisch onderzoek (na aanvullende geluidwerende voorzieningen) is vervolgens een aanpassing van het stedenbouwkundige plan doorgevoerd. Door parkeerplaatsen en bouwblokken te verplaatsen is een situatie ontstaan waardoor bij alle woningen voldaan kan worden aan de norm uit het Activiteitenbesluit (nachtcontour 30 dB(A)).

Sporthal de Tulp wordt in hoofdzaak gebruikt voor reguliere sportactiviteiten. Geregeld vinden er ook sportactiviteiten plaats waarbij (achtergrond)muziekgeluid geproduceerd wordt. Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidbelasting vanwege deze reguliere activiteiten en

de technische installaties voldoet aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. Dit is eveneens het geval na het realiseren van de nieuwe woningen binnen het bestemmingsplan. Naast de reguliere activiteiten wordt er op jaarbasis drie tot vijf maal een evenement georganiseerd (zoals het Tulppop-festival) in en rondom de sporthal. Hiervoor wordt per evenement een ontheffing voor de geluidnormen aangevraagd. Verwacht mag worden dat tijdens evenementen geluidoverlast kan worden veroorzaakt bij de omwonenden.

De WinnersClub wordt gebruikt als kantine van Sporthal De Tulp en als regulier café, waarbinnen regelmatig luide muziek ten gehore wordt gebracht. In het 2010 en 2011 zijn er in dit gedeelte van de sporthal geluidwerende voorzieningen getroffen. Akoestisch onderzoek heeft aangetoond dat de WinnersClub tijdens de reguliere bedrijfsactiviteiten kan voldoen aan de geluidnormen op de gevels van de bestaande woningen. Deze woningen liggen dichterbij dan de nieuwe woningen binnen het bestemmingsplan, zodat gesteld kan worden dat de activiteiten binnen de WinnersClub geen akoestische belemmering vormen voor het plan.

Ook naar de aanwezige openbare parkeerplaats is onderzoek gedaan. Hieruit komt naar voren dat de aanwezigheid van de parkeerplaats zorgt voor een onrustige omgeving. In feite is hier sprake van een meer stedelijke omgeving, met de daarbij optredende drukte (vooral in de avond- en nachturen tijdens de weekeinden). Voor een openbare parkeerplaats gelden geen wettelijke normen. Wel dient de gemeente in het kader van een goede ruimtelijke ordening de afweging te maken of woningbouw zich verenigt met de aanwezige parkeerplaats. De gemeente meent dat de aanwezigheid van het jongerencentrum, de sporthal, de WinnersClub en het bijbehorende parkeerterrein zich in principe verdraagt met de woonomgeving. Plaatselijk zal een meer stedelijke sfeer ontstaan die aan een differentiatie van milieus bijdraagt.

De gemeente stelt zich op het standpunt dat de ontwikkelaars bekend zijn met dit gegeven en dit goed communiceren met potentiële kopers van de woningen. De gevolgen voor de verkoopprijs, de eventuele extra voorzieningen en de verkoopbaarheid van de woningen zijn voor risico van de ontwikkelende partijen. Dat geldt met name voor de drie woningen aan de oostzijde van het parkeerterrein. Ter plaatse zal een afscherming worden gerealiseerd zodat visuele overlast zo veel mogelijk wordt vermeden.

4.9. Bodem

4.9.1. Verricht onderzoek

De Milieudienst West-Holland heeft een historisch bodemonderzoek uitgevoerd²². De algemene of diffuse bodemkwaliteit is vastgelegd in de bodemkwaliteitskaart van de voormalige gemeente Voorhout, opgesteld in 2003. De achtergrondconcentraties zijn gebaseerd op een statistische analyse van de beschikbare bodemkwaliteitsgegevens. De lokale bodemkwaliteit kan dus afwijken van de algemene bodemkwaliteit. Volgens de bodemkwaliteitskaart uit 2003 valt het bestemmingsplangebied Hooghkamer binnen de volgende bodemkwaliteitszones:

²² Historisch bodemonderzoek bestemmingsplan Hooghkamer, Milieudienst West-Holland, nr. 13076, 14-2-2006.

- Grasland: geclassificeerd als niet verontreinigd.
- Overig landelijk gebied: geclassificeerd als licht verontreinigd, omdat voor kwik de gemiddelde concentratie boven de streefwaarde ligt. Deze verhoogde concentratie kan een gevolg zijn van de (voormalige) bollenteelt in de zone.

Uitgevoerde bodemonderzoeken

Binnen het plangebied zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. De bij de Milieudienst West-Holland beschikbare bodemonderzoeken (groen en rood) zijn weergegeven in onderstaande afbeelding. Waar geen kleur is weergegeven zijn bij de Milieudienst geen gegevens bekend ten aanzien van de chemische kwaliteit van de bodem. Uit de beschikbare gegevens blijkt dat waar het perceel rood is gekleurd een aanvullend- of nader bodemonderzoek noodzakelijk is. De groen gekleurde percelen zijn voldoende onderzocht. De milieudienst merkt hierbij op dat het merendeel van de beschikbare bodemonderzoeken gedateerd zijn. Bij het verlenen van een bouwvergunning mag het bodemonderzoek niet ouder zijn dan 5 jaar. De nieuwe onderzoeken kunnen zich beperken tot het plangebied. Gedetailleerd onderzoek naar de exacte ligging van gedempte sloten, puinpaden en bekende verontreinigingen is nodig om een precieze inschatting van onderzoeks- en saneringskosten te kunnen maken.

Afbeelding 10: Onderzochte locaties.



Voor het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure is voldoende informatie beschikbaar. In het kader van de op te stellen uitwerkingsplannen en de daarbij behorende bouwvergunning-aanvragen dienen nieuwe verkennende bodemonderzoeken te worden overlegd. Het bodemonderzoek mag niet ouder zijn dan 5 jaar.

In 2010 is in opdracht van Gemeente Teylingen een verkennend en nader bodemonderzoek²³ uitgevoerd op een gedeelte van het plangebied (fase 1 en 2). Dit betreft het gebied ten oosten van het spoor en onder de Molentocht (grofweg tussen Molentocht en Jacoba van Beierenweg). In het onderzoek is gekeken naar gedempte sloten, puinpaden en andere verdachte activiteiten en locaties. Uit de chemische analyse van het onderzoek blijkt dat de grond plaatselijk sterk verontreinigd is met PAK, zink en/ of kobalt. De resterende grondmonsters, het grondwater en de waterbodem zijn hooguit licht verontreinigd.

4.9.2. Conclusie

De verontreiniging met PAK is nog niet voldoende afgeperkt. Voor aanvang van de bouw- en graafwerkzaamheden dient de omvang te worden vastgesteld middels een nader bodemonderzoek. Indien sprake blijkt te zijn van een geval van ernstige bodemverontreiniging dient de verontreiniging gesaneerd te worden. Alvorens de sanering wordt verricht, dient het bevoegd gezag in te stemmen met een in te dienen BUS-melding (proceduretijd 5 weken).

De omvang van de sterke verontreinigingen met zink en kobalt worden geschat op minder dan 25m³. Er is dus in deze gevallen geen sprake van een geval van bodemverontreiniging. Geadviseerd wordt een plan van aanpak op te stellen voor de verwijdering van de verontreinigingen. Wanneer uit het nader bodemonderzoek blijkt dat de verontreiniging met PAK geen geval van bodemverontreiniging is, kan de verwijdering van deze verontreiniging ook worden opgenomen in het plan van aanpak.

Rekening houdend met het bovenstaande is de locatie geschikt voor de functie wonen met tuin en openbaar groen.

4.10. Duurzame stedenbouw en duurzaam bouwen

De gemeente Teylingen vindt het duurzaam ontwikkelen van het stedelijke gebied belangrijk. Teylingen streeft er naar bij elke ruimtelijke ontwikkeling de schade aan het milieu en de menselijke gezondheid op korte en lange termijn zoveel mogelijk te beperken. Zij wil daarmee de kwaliteit en duurzaamheid van de stedelijke ontwikkeling op een zo hoog mogelijk niveau brengen.

Duurzame stedenbouw

Duurzame stedenbouw is vooral het inspelen op de kansen van de nieuwe bouwlocatie. Juist door in een vroegtijdig stadium aandacht te besteden aan de specifieke kenmerken en mogelijkheden van de bouwlocatie kan er voor gezorgd worden dat een aantrekkelijke woon- en voorzieningenomgeving ontstaat. De gemeente Teylingen hanteert hiertoe het Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw (RBDS).

²³ IDDS, Rapport betreffende verkennend en nader bodemonderzoek op de locatie Hooghkamer, 16 december 2010.

In het RBDS staat het beleid voor duurzame stedenbouw dat door de regio gemeenten wordt gehanteerd²⁴. Dit instrument is bedoeld om de milieumambities en andere duurzaamheidsaspecten een volwaardige plaats te geven in de ontwikkeling van ruimtelijke plannen voor gebieden die groter zijn dan 1 hectare. Duurzaamheid is hierbij ruim gedefinieerd als 'People, Planet, Profit' (PPP). Dit betekent dat naast ambities op het gebied van milieu ook maatschappelijke/sociale en economische ambities een plek hebben gekregen in het beleid. Een ambitietabel maakt deel uit van het RBDS.

Voor het plan Hooghkamer is een ambitietabel opgesteld. Deze ambitietabel²⁵ is opgenomen in de bijlagenmap bij het bestemmingsplan. Met de ambitietabel kan gecheckt worden of het plan voldoet aan het gemeentelijk beleid en of er geen onderwerpen gemist worden. Hooghkamer omvat maximaal circa 850 woningen en valt binnen de reikwijdte van het RBDS. Dit betekent dat de ambitietabel DS wordt toegepast en onderdeel vormt van het programma van eisen. De ambitietabel DS wordt gebruikt tijdens de initiatieffase voor het bepalen van de relevante duurzaamheidsthema's en -aspecten. Deze worden in de ambitietabel aangevinkt. Tijdens de programmafase vindt controle plaats op uitvoerbaarheid van de voor de relevante duurzaamheidsaspecten geldende basisambities. Daarbovenop wordt voor minimaal één duurzaamheidsthema een extra ambitie gekozen. Het totaal aan basis- en extra ambities worden in de ontwerpfase vertaald in maatregelen en in het ontwerp geïntegreerd. Alle in het ontwerp opgenomen maatregelen voor het waarmaken van de ambities worden gemonitord tijdens de realisatiefase en het resultaat wordt in de opleveringsprotocollen vastgelegd.

Het project Hooghkamer voldoet aan het minimale ambitieniveau. Alle relevante basisambities (=vigerend gemeentelijk beleid) en van 6 (minimaal één) duurzaamheidsthema is een extra-ambitie opgenomen in het Programma van Eisen. Te weten: gezondheid, culturele waarde, water, afval, bodem en imago.

DuBoPlus-Richtlijn

De gemeente Teylingen hanteert als uitgangspunt bij bouwprojecten (woningbouw, utiliteitsbouw en de grond-, weg- en waterbouw, voor zowel nieuwbouw als renovatie) de Regionale DuBoPlus Richtlijn 2008 als maatlat voor duurzaam bouwen. De nagestreefde kwaliteit en duurzaamheid van het project dienen op basis van een overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaars geborgd te worden.

Voor de woning- en utiliteitsbouw worden de duurzame prestaties berekend met het instrument de GPR-Gebouw en de resultaten gepresenteerd in een schoolcijfer (1 -10). Een 7 is de regionale norm. Voor gemeentelijke gebouwen geldt een 8.

Voor het uitrekenen van de duurzame prestaties ontvangt de ontwikkelaar van de gemeente een gratis sublicentie GPR-Gebouw.

²⁴ Hillegom, Kaag en Braassem, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Noordwijk, Noordwijkerhout, Rijnwoude, Oegstgeest, Teylingen, Voorschoten en Zoeterwoude.

²⁵ Ambitietabel Duurzame Stedenbouw Hooghkamer, 26 april 2011.

Voor de grond-, weg- en waterbouw geldt een maatregelenchecklist met vaste- (altijd doen) en keuzemaatregelen. Aan de hand van deze maatregelenchecklist wordt de projectambitie samengesteld, geconcretiseerd en getoetst.

Klimaatprogramma

In 2008 heeft de gemeente Teylingen in samenwerking met de Milieudienst het Plan van aanpak regionaal Klimaatprogramma 2008-2012 Holland Rijnland en Rijnstreek vastgesteld.

Voor het Klimaatprogramma Holland Rijnland en Rijnstreek wordt de klimaatambitie van het kabinet als uitgangspunt genomen. In de CO₂-kansenkaart is berekend, dat de kabinetsambitie een concrete CO₂-reductiedoelstelling van 600 kiloton in 2030 voor de regio betekent.

Dit klimaatbeleid is breed opgezet en bestrijkt onder meer de volgende doelgroepen: 'Woningen'; 'Duurzame energieproductie'; 'Bouwers en projectontwikkelaars' en 'Mobiliteit'. Dit programma kent onder meer een relatie met de ruimtelijke ordening, doordat bij ontwikkelingen vanaf 50 woningen de kansen voor CO₂-reductie in aanmerking genomen dienen te worden en vanaf 200 woningen een energievisie ontwikkeld dient te worden. Doel hierbij is om te komen tot 18 - 100 % reductie van de CO₂-uitstoot, afhankelijk van de schaal van de ruimtelijke ontwikkeling.

Een energievisie is opgesteld, zie paragraaf 6.6.

5. Water

5.1. Algemeen

In een bestemmingsplan dient volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening een waterparagraaf te worden opgenomen²⁶, 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. Als principe geldt dat afwenteling moet worden voorkomen en voor het watersysteem de drie-staps-strategie "vasthouden, bergen en afvoeren" moet worden gehanteerd. In de waterparagraaf kan worden ingegaan op de resultaten van het overleg. Dit hoofdstuk is een bewerking van het door Arcadis opgestelde waterstructuurplan²⁷, die in de bijlagenmap bij dit bestemmingsplan is opgenomen.

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft bij het uitbrengen van haar rapportage de term Watertoets geïntroduceerd. De Watertoets is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening en het Nationaal Bestuursakkoord Waterketen. De Watertoets wordt beschreven als een proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De toets is gebaseerd op vigerend beleid. Doel ervan is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten van zowel Rijk, provincies en gemeenten. Hiertoe behoren in elk geval streekplannen en streekplanuitwerkingen, locatiebesluiten, bestemmingsplannen, vrijstellingen, (inter)gemeentelijke en regionale structuurplannen, infrastructuurplannen, (structuur-)plannen voor bedrijven-terreinen, herstructureringsplannen voor landelijk en stedelijk gebied, besluiten tot wijziging van al deze plannen en besluiten op basis van de Ontgrondingenwet. De grootste winst van de Watertoets als procesinstrument ligt bij de vroegtijdige, wederzijdse betrokkenheid en informatievoorziening.

5.2. De waterbeheerder van het gebied

Op 1 januari 2005 is waterschap De Oude Rijnstromen gefuseerd met waterschap Groot-Haarlemmermeer, waterschap Wilck en Wiericke en Hoogheemraadschap van Rijnland. De nieuwe organisatie heet Hoogheemraadschap van Rijnland. Het Hoogheemraadschap van Rijnland is zowel de kwaliteitsbeheerder als de kwantiteitsbeheerder van al het water tussen grofweg A12 en het Noordzeekanaal. Ook verzorgt het Hoogheemraadschap het beheer over de waterkeringen, waaronder de duinen tussen IJmuiden en Wassenaar.

²⁶ Besluit van 21 april 2008 tot uitvoering van de Wet ruimtelijke ordening (Besluit ruimtelijke ordening), Staatsblad 2008, nummer 145.

²⁷ Waterstructuurplan Hooghekamer in Teylingen, Tauw, R001-4670888MBY-mya-V01, 21 september 2009.

5.3. Beleidskaders waterbeheerders

Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn water (KRW) is een Europese richtlijn gericht op de verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De KRW is sinds december 2000 Europees van kracht en maakt het mogelijk om waterverontreiniging van oppervlaktewater en grondwater internationaal aan te pakken. De kaderrichtlijn is geen vrijblijvende richtlijn, ze vormt een Europese verplichting, waar de waterbeheerder (Rijk, waterschappen, provincies en gemeenten) niet omheen kan. De belangrijkste doelstellingen van de KRW zijn:

- van water afhankelijke ecosystemen in stand te houden en te verbeteren;
- de beschikbaarheid van water veilig te stellen en het duurzaam gebruik te bevorderen;
- het aquatisch milieu in stand te houden en te verbeteren door het voorkomen van verontreiniging;
- de gevolgen van overstroming en droogte te beperken.

Via de Implementatiewet EG-kaderrichtlijn water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving. De Implementatiewet is gepubliceerd in het Staatsblad 2005, nr. 303. De wet, een wijzigingswet, regelt dat stroomgebiedbeheerplannen en maatregelenprogramma's een plaats vinden in het planstelsel van de Wet op de waterhuishouding. Verder regelt de wet dat de milieudoelstellingen van de KRW zullen worden geconcretiseerd als milieukwaliteitseisen in het kader van de Wet milieubeheer. Het bindende karakter van de KRW-doelstellingen vereist vastlegging van de doelstellingen in wettelijke voorschriften. Het gaat daarbij om een algemene maatregel van bestuur en provinciale verordeningen op basis van hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer, waarin ook de doorwerking van de doelstellingen naar vergunningverlening en andere besluiten van overheidsinstanties wordt geregeld.

Voor de waterlichamen moet in 2009 een maatregelenprogramma worden gepresenteerd. Voor de uitvoering hiervan geldt een resultaatverplichting in 2015. Het is voor de waterlichamen nog niet duidelijk welke waterkwaliteit als maatgevend wordt gesteld. De KRW stelt dat de waterkwaliteit er in ieder geval niet op achteruit mag gaan ('stand still' beginsel). Tot het van kracht worden van de KRW normen zijn de streefbeelden uit het waterbeheersplan van het hoogheemraadschap uitgangspunt.

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan spreekt, evenals daarvoor de Vierde nota waterhuishouding, van de doelstelling om veilig en bewoonbaar land te hebben en te houden en het instandhouden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen. Natuurlijk moet hiermee een duurzaam gebruik worden gegarandeerd. Het Nationaal Waterplan zet voor stedelijk gebied in op het vergroten van de (be)leefbaarheid van het water en het afkoppelen van water.

Waterbeheer 21e eeuw

In het rapport Waterbeheer 21e eeuw wordt geconstateerd dat klimaatveranderingen, zeespiegelstijging, bodemdaling en verstedelijking nopen tot een nieuwe aanpak in het waterbeleid. In

het rapport wordt een voorkeurstrategie uitgesproken voor het omgaan met water. Deze drie-trapsstrategie, vasthouden-bergen-afvoeren, is bedoeld om veiligheid te creëren en schade door wateroverlast en door droogte te voorkomen.

De drietrapsstrategie behelst het volgende:

- Overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms vasthouden in de bodem en oppervlaktewater;
- Zo nodig water tijdelijk bergen in retentiegebieden langs de waterlopen waarvoor ruimte moet worden gecreëerd.
- Pas als 1 en 2 te weinig opleveren, water afvoeren naar elders of, als dat niet kan, het water bij zeer extreme omstandigheden gecontroleerd opvangen in daarvoor aangewezen gebieden.

Visie op Zuid-Holland, Ontwikkelen met schaarse ruimte

Deze provinciale structuurvisie "Visie op Zuid-Holland", met de ondertitel "Ontwikkelen met schaarse ruimte" is op 2 juli 2010 door provinciale staten vastgesteld.

Voor een duurzame en klimaatbestendige ruimtelijke inrichting hanteert Zuid-Holland de lagenbenadering als uitgangspunt voor de Visie 2020. De inrichting van Zuid-Holland wordt op lange termijn duurzamer en klimaatbestendiger. Dit bereikt de provincie door rekening te houden met mogelijke veranderingen in het water- en bodemsysteem en dat mee te nemen bij veranderingen in het gebruik van de ruimte. In het ruimtelijk beleid kan dit het beste door te werken met de lagenbenadering. Klimaatbestendigheid krijgt tot 2020 gestalte door de nadruk te leggen op waterveiligheid en een robuust watersysteem met duurzame zoetwatervoorziening.

Het 'Verbeteren van de waterveiligheid' is aangemerkt als een provinciaal belang. Zuid-Holland wil de toekomstige overstromingsrisico's daarom verkleinen. Sterkere keringen, aanpassingen in ruimtegebruik en omgaan met de overstromingsrisico's vormen de leidraad voor het provinciale waterveiligheidsbeleid. Versterking van de primaire en regionale waterkeringen, bescherming van kwetsbare (buitendijkse) gebieden en crisisbeheersing / calamiteitenzorg zijn de belangrijkste onderdelen van het provinciale waterveiligheidsbeleid.

Gelet op de onzekerheid van zoetwatervoorziening op de lange termijn, is het van belang dat de vraag naar zoet water in de provincie Zuid-Holland in balans blijft. Vooral bij sterk zoetwater vragende functies en gebieden, zoals de greenports, zal de afweging steeds belangrijker worden. Dit zal ook in de landbouw en natuur in het westelijke deel van het Groene Hart en de landbouw in de Zuid-Hollandse delta gaan spelen.

Waterplan Zuid-Holland 2010-2015

Het provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010-2015 geeft richtlijnen om de provincie Zuid-Holland in de toekomst op een duurzame wijze veilig en leefbaar te houden. Daarbij zijn de belangrijkste speerpunten: het waarborgen van de veiligheid tegen overstromingen; het realiseren van mooi en schoon water; het ontwikkelen van een duurzame zoetwatervoorziening en het realiseren van een robuust en veerkrachtig watersysteem.

Waterbeheersplan 2006-2009

Voor de planperiode 2010-2015 zal het Waterbeheerplan (WBP) van Rijnland van toepassing zijn. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het nieuwe WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De drie hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheeren en goed te onderhouden. Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen.

Keur en Beleidsregels 2009

Per 22 december 2009 is een nieuwe Keur in werking getreden, alsmede nieuwe Beleidsregels. Een nieuwe Keur is nodig vanwege de totstandkoming van de Waterwet en daarmee verschuivende bevoegdheden in onderdelen van het waterbeheer. Verder zijn aan deze Keur bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem. De "Keur en Beleidsregels" maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

- Waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden),
- Watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken),
- Andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Watervergunning op grond van de Keur. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels, die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt.

5.4. Wateraspecten

Waterberging en waterstructuur²⁸

Het agrarisch gebied ten noorden van de Jacoba van Beierenweg en ten oosten van de spoorlijn in Voorhout wordt ontwikkeld tot woongebied. De ontwikkeling neemt een toename van verharding van 117.092 m² met zich mee. Door de verharding infiltreert hemelwater minder in de grond en stroomt het versneld af naar oppervlaktewater. Om te voorkomen dat dit tot wateroverlast leidt hanteert het hoogheemraadschap een waterbergingseis bij toename van verhardingen. Deze eis houdt in dat 15% van de toename van verhard oppervlak in de vorm van open water-

²⁸ De in deze paragraaf opgenomen oppervlakten zijn afgeleid uit het stedenbouwkundig plan van 27 januari 2011 en wijken derhalve marginaal af van de oppervlakten zoals deze zijn aangegeven in het waterstructuurplan van Arcadis.

berging in het gebied moet worden gerealiseerd. In het gebied wordt 17.635 m² aan extra open water gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de waterbergingseis.

De hoofdwatgang de Molentocht blijft intact. Deze watgang zorgt ervoor dat water van het oostelijk gelegen landbouwgebied, naar het westen onder de spoorlijn door naar het gemaal Boekhorst wordt afgevoerd. Hier wordt het water uitgeslagen op de Haarlemmertrekvaart. Het overige water in Hooghkamer is aangemerkt als "overige watgangen". Aan de noord- en oostzijde van de wijkontsluitingsweg wordt een bermsloot aangelegd om de afgekapte watgangen te ontsluiten. Twee verbindingen vanuit het plangebied naar deze bermsloot worden daarbij aangelegd, voor een goede afwatering.

Veiligheid tegen inundatie en wateroverlast

Met het aanleggen van voldoende waterberging in het gebied wordt de kans op wateroverlast gereduceerd. Daarnaast wordt in het plangebied een drooglegging gerealiseerd van 1,20 meter ten opzichte van het winterpeil (1,00 meter ten opzichte van zomerpeil).

Het grootste deel van het maaiveld ligt nu tussen 0,30 meter beneden NAP en 0,40 meter beneden NAP. Dit betekent dat het gebied wordt opgehoogd naar 0,20 meter boven NAP. Op de risicokaart van de provincie Zuid-Holland is te zien dat de overstromingsdieptes bij eventuele dijkdoorbraken in het gebied van Hooghkamer van 0,80 tot 2,00 meter beneden NAP kunnen voorkomen. Mede gelet op de hoogteligging van Hooghkamer is overstroming nauwelijks mogelijk.

Riolering en waterkwaliteit

Voor de nieuwbouw in Hooghkamer wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd waarbij verhard oppervlak wordt afgekoppeld. Bij het afvoeren van afgekoppeld water naar het oppervlaktewater moet wel rekening gehouden worden dat het toepassen van uitlogende bouwmaterialen (zoals koper, zink en lood) zoveel mogelijk worden vermeden.

Daarnaast wordt in het plangebied ingezet op natuurvriendelijke oevers in de watgangen die aan het openbaar groen grenzen. Tevens is de gemeente voornemens, op verzoek van Rijnland, om een aantal diepere putten in het watersysteem aan te leggen. Deze diepe putten doen dienst als overwinteringsplaatsen voor vissen.

Beheer en onderhoud

In het plan wordt rekening gehouden met het uitvoeren van beheer en onderhoud. Bij de brughoogtes wordt rekening gehouden met de doorvaarbaarheid en er wordt rekening gehouden met plaatsen waar onderhoudsbotten te water kunnen worden gelaten.

Voor de woonpercelen aan het water wordt door de gemeente en het hoogheemraadschap een inrichting van de oever bedacht die niet uitnodigt tot aanpassingen. Rijnland wil de wildgroei van steigers en vlonders in het water zoveel mogelijk voorkomen.

Waterkeringen

Er liggen geen waterkeringen in het gebied.

Grondwater

In het gebied ligt geen grondwaterbeschermingsgebied.

5.5. Overleg waterbeheerders

Het voorontwerp-bestemmingsplan is aan het hoogheemraadschap voorgelegd. In een eerder stadium heeft ook overleg plaatsgevonden over het opgestelde waterstructuurplan. Rijnland kan zich vinden in de oplossingsrichtingen die in beide plannen zijn verwoord. In deze toelichting zijn de tekstvoorstellen van het hoogheemraadschap overgenomen.

6. Toekomstige situatie

6.1. Ruimtelijk concept

In 2004 is in opdracht van de toenmalige gemeente Voorhout een Ontwikkelingsplan²⁹ gemaakt voor de gebieden Hooghkamer en Voorhout Noord (momenteel Nieuw Boekhorst). Dit Ontwikkelingsplan besloeg het gehele gebied tussen de Haarlemmertrekvaart, de huidige dorpsrand en de nieuwe Randweg.

In het Ontwikkelingsplan is de Structuurvisie 1996 uitgewerkt en is de hoofdstructuur met betrekking tot infrastructuur, water en groen en de relatie tussen bestaande en nieuwe bebouwing vastgelegd. Op deze wijze is er een ruimtelijk kader vastgelegd waarbinnen de planvorming van Hooghkamer kan worden gestart. Bij de ontwikkeling van Nieuw Boekhorst ten westen van de spoorlijn, kan vervolgens worden doorgewerkt vanuit hetzelfde ruimtelijk kader. Globaal staan de volgende aspecten centraal:

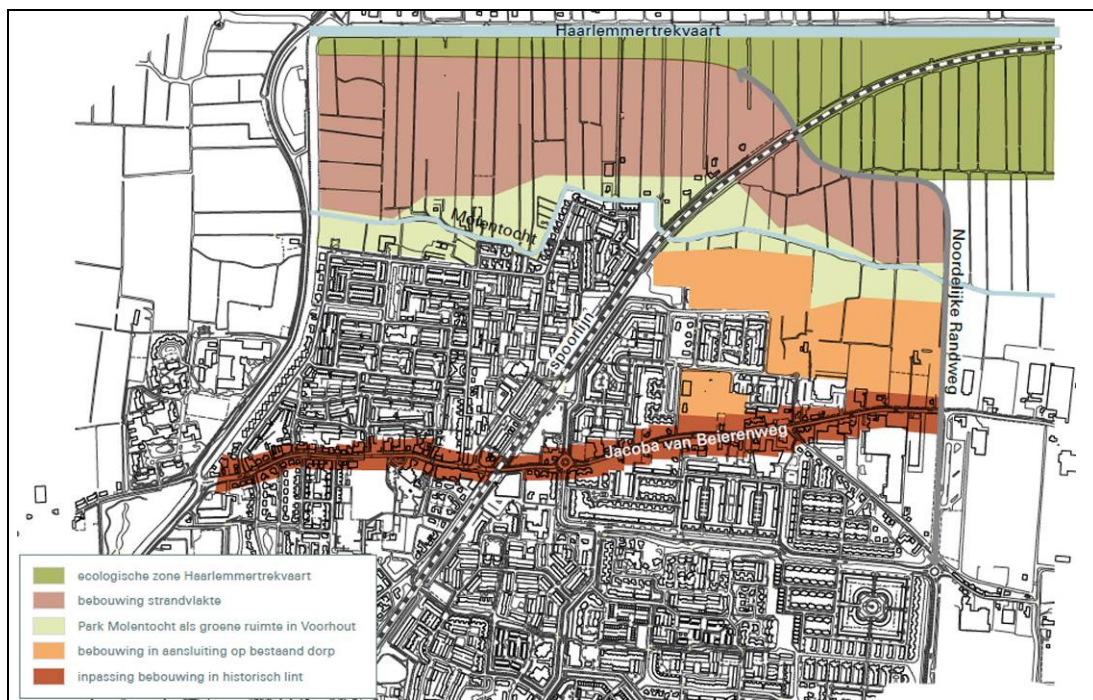
- afronden van het dorp Voorhout;
- kansen voor natuur en recreatie in park Molentocht;
- wonen in de karakteristiek van de strandvlakte;
- water als belangrijk onderdeel van hoofdstructuur;
- een heldere ontsluiting van het gebied;
- het maken van sociaal veilige woonbuurten;
- menging van verschillende doelgroepen in het gebied.

Voor het ontwikkelen van Hooghkamer wordt voortgegaan op het ruimtelijk kader dat in het Ontwikkelingsplan is beschreven. In dit hoofdstuk zal dit concept, uitgangspunten en stedenbouwkundige opzet uiteengezet worden.

Het ruimtelijk concept grijpt terug op de landschappelijke context: de strandwallen en -vlakten. Voorhout heeft zich door de eeuwen heen namelijk ontwikkeld vanaf de Herenstraat/Jacoba van Beierenweg naar buiten toe. Deze zonering is gegroeid. De huidige ontwikkeling gaat zo snel dat van een 'gegroeide' zonering geen sprake meer kan zijn. Maar ook een ontworpen zonering draagt bij aan het gevoel van een plek en de oriëntatie binnen een buurt of wijk. In het huidige woongebied, dat grotendeels ten westen van de spoorlijn is gesitueerd, ligt een aantal straten die het lint met de dorpsrand verbindt. Deze verbindingen, haaks op de zonering, zijn van groot belang om de verschillende zones te kunnen ervaren. In het plangebied zullen deze verbindingen worden doorgezet.

²⁹ Ontwikkelingsplan, SVP architectuur en stedenbouw, maart 2004.

Afbeelding 11: Zonering Nieuw Boekhorst en Hooghkamer.



6.2. Uitgangspunten Hooghkamer

Afronden van het dorp Voorhout

- de zone Lint aan de Jacoba van Beierenweg en de zone Dorp Voorhout tot de nieuwe parkzone zijn de woongebieden waarmee het bestaande dorp wordt afgerond;
- in het Lint is de bebouwing zeer divers en in het Dorp is de bebouwing meer een eenheid;
- nieuwe bebouwing heeft een gevarieerd karakter met verschillen in rooilijn en kapvorm;
- de materialisatie van de woningen geeft, met baksteen en dakpannen, een traditioneel uiterlijk;
- bestaande kavels met boerderijen en opgaand groen vormen groene kamers binnen de compacte woonbuurten.

Kansen voor natuur en recreatie in park Molentocht;

- de parkzone rond de Molentocht markeert de overgang van strandwal naar strandvlakte;
- de bestaand Molentocht is de drager van een aan te leggen parkgebied;
- gevarieerd herkenbaar park met grasvelden, boomgroepen en speelvoorzieningen;
- aanleggen van een plas-draszone met ruimte voor ecologie;
- het wonen zal plaatsvinden in heldere gebouwen die "met de voeten" in het park staan.

Wonen in de karakteristiek van de strandvlakte;

- de lijnen in de polderstructuur van de strandvlakte zijn bepalend voor de rechte opzet van dit suburbane woonmilieu;
- brede groene zones verbinden het parkgebied rond de Molentocht met 'buiten' en vormen tevens heldere contouren tussen de verschillende woonvelden;
- deze (bloembollen)velden hebben elk een eigen karakter met een eenheid in uitstraling per veld;
- de eenheid wordt verkregen door een eenduidig gebruik van materiaal, overgang privé en openbaar en architectuur.

Water als belangrijk onderdeel van hoofdstructuur;

- het huidige slotenpatroon, haaks op de strandwal, is een belangrijke richting in de hoofdplanstructuur;
- de Molentocht als watergang handhaven;
- de zone strandvlakte wordt omgeven door nieuw in te richten water langs de wijkontsluitingsweg en singels die in verbinding staan met de Molentocht;
- gevarieerde uitwerking van de oevers;
- vlonders en uitbouwen zijn ondergeschikt aan de doorlopende oevers.

Een heldere ontsluiting van het gebied;

- gebruik maken van de Jacoba van Beierenweg;
- verlengen van de Componistenlaan met ruimte voor bushaltes;
- een nieuwe wijkontsluitingsweg aan de oostzijde;
- vanaf de wijkontsluitingswegen buurtstraten voor autoverkeer in de woonbuurten;
- verbindingen voor fietsers, voetgangers laten aantakken op aangrenzende woonbuurten.

Het maken van sociaal veilige woonbuurten;

- oriëntatie vanuit de woningen op het openbaar gebied maximaliseren en voldoen aan het politiekeurmerk;
- helder onderscheid aanbrengen tussen openbaar en privégebied door bijvoorbeeld hagen en hekjes;
- mogelijkheden creëren voor informele ontmoeting in de openbare ruimte met ruimte voor speelplaatsen.

6.3. Stedenbouwkundige opzet Hooghkamer

Voor het stedenbouwkundig plan³⁰ 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

³⁰ SVP Architectuur en stedenbouw, stedenbouwkundig plan Hooghkamer, 23 juni 2011.

waarbij zowel het ontwerp van de openbare ruimte, als de positionering van de verschillende woningtypen, het karakter van de zone ondersteund.

Sinds het voorontwerp-bestemmingsplan heeft overleg met marktpartijen geleid tot een aanpassing van het stedenbouwkundig plan voor Hooghkamer.

Onderstaande afbeelding toont het stedenbouwkundig plan van Hooghkamer. Bij de definitieve uitwerking kunnen, rekening houdend met de stedenbouwkundige randvoorwaarden, afwijkingen optreden in de stedenbouwkundige opzet, de woningtypologieën en het aantal woningen.

Afbeelding 12: Stedenbouwkundig plan Hooghkamer.



6.4. Programma

Woningen

Het plangebied voorziet mede in de woningbehoefte van de Leidse regio en de Bollenstreek. Binnen het plangebied Hooghkamer worden naar verwachting maximaal circa 850 woningen gerealiseerd in verschillende typologieën, en prijs- en financieringsklassen.

Bovenstaand stedenbouwkundig plan bevat in totaal 843 woningen, waarvan 633 grondgebonden woningen en 210 appartementen. Deze laatste woningen kunnen vervolgens worden onderverdeeld in 85 koop- en 12 huur appartementen in de vrije sector, alsmede 113 huurappartementen in de sociale sector. Ten behoeve van particulier opdrachtgeverschap worden in totaal 45 vrije kavels uitgegeven. Ten minste 30% van het aantal woningen dient in de sociale sector te worden gerealiseerd.

Bovenwijkse voorzieningen:

Binnen het oude lint zijn diverse voorzieningen met een boven Hooghkamer uitstijgend niveau opgenomen. Te noemen zijn:

- een sporthal;
- een jeugd- en jongerencentrum;
- 9 schoolwoningen met buitenschoolse opvang en peuterspeelzaal.

Deze voorzieningen zijn inmiddels gerealiseerd (sporthal De Tulp, jongerencentrum @Hok en gebouw Amadeus aan de Mozartlaan). Amadeus is een multifunctioneel gebouw, dat niet slechts gebruikt wordt voor 15 woonappartementen, maar ook voor onderwijs en kinderopvang. Meerdere schoollokalen worden gebruikt door de basisscholen De Regenboog en De Achtbaan. Daarnaast is er ook een door de Speelbrug gerunde peuterspeelzaal en een 24-uurs kinderopvang. In de toekomst kunnen de lokalen worden verbouwd tot woningen.

In Hooghkamer is ruimte opgenomen voor een centraal in het plangebied te ontwikkelen zorgfunctie met een oppervlak tot maximaal 1.195 m².

6.5. Een levensloopbestendige wijk

Aspecten die in het kader van de gewenste levensloopbestendigheid van Hooghkamer prominent op de voorgrond treden zijn 'flexibiliteit' en 'sociale structuur'. Met *flexibiliteit* wordt bedoeld de mogelijkheid van zowel de bebouwde als de onbebouwde omgeving om op welk moment dan ook tegemoet te kunnen komen aan de wensen die op dat moment aan de orde zijn. Het kan dan bijvoorbeeld gaan om een uitbreiding van de woning bij gezinsuitbreiding.

Met *sociale structuur* wordt bedoeld de binding tussen de bewoners onderling en tussen hen en de fysieke elementen van de wijk. Als men sociale dimensie centraal wil stellen in een buurt moet de wijze van het proces en het ontwerp van stedenbouw, ruimtelijke inrichting en architectuur daar ook op afgestemd zijn. Voor het procesmatige kan worden gedacht aan innovatieve planvorming waarbij bewoners en andere belangenorganisaties worden betrokken. Relevante aspecten voor het ontwerp zijn de inrichting van de openbare ruimte, de keuze voor kunst, de invulling van het gebruiksgroen, de inrichting van speelplekken.

Levensloopbestendigheid en het bestemmingsplan

De aspecten van levensloopbestendigheid die overeenkomen met duurzaamheid zijn 'gewoon meegenomen' en worden mogelijk, of juist onmogelijk, gemaakt in het bestemmingsplan. Deze aspecten kunnen in de vorm van randvoorwaarden en/of ambities aan de uitwerkingsplannen worden weergegeven.

Flexibiliteit krijgt eveneens zijn weerslag in het voorliggende bestemmingsplan. Zo worden bijvoorbeeld de verbeelding en regels zodanig opgezet dat verschillende functies op dezelfde plek mogelijk zijn (of in de toekomst mogelijk gemaakt kunnen worden). Dit alles binnen de voorwaarden van rechtszekerheid.

De ontwerptechnische kant van de sociale component heeft zijn weerslag gekregen in bijvoorbeeld de programma's van eisen voor de deelopwerkingen zelf. Uitgangspunten hierbij zijn geweest:

- natuurlijke mix aan bewoners per buurt in leeftijden en inkomen;
- functiemenging op wijk- én buurniveau;
- volledige toegankelijkheid van de wijk voor kwetsbare groepen;
- de wijk is gevarieerd, flexibel en dynamisch;
- de wijk is rijk aan herkenbare dorpssferen en geborgen buurtjes;
- voorzieningen liggen op strategische plekken ten behoeve van de bereikbaarheid en toegankelijkheid.

6.6. Energievisie

De gemeente heeft met het oog op de ontwikkeling van Hooghkamer een Energievisie³¹ laten opstellen, waarin de mogelijkheden van een duurzame energievoorziening zijn onderzocht. Daarbij is rekening gehouden met de klimaatambities zoals vastgelegd in het regionale Klimaatprogramma 2008-2012.

In dit onderzoek worden energievarianten onderzocht op milieu-technische en financiële aspecten, met als doel de gemeente in staat te stellen een keuze te maken voor de energievoorziening in Hooghkamer. Uit de resultaten blijkt dat als de gemeente haar energieambitie wil behalen de keuze voor het warmte-koude-opslag (WKO) concept met individuele warmtepompen de eerste keuze is. Hiervoor dient wel een haalbaarheidsstudie gedaan te worden, waarin meer specifiek de locaties van regeneratie en differentiatie binnen Hooghkamer onderzocht worden.

³¹ Energievisie Duurzaam Hooghkamer, Ecofys, 29 juli 2010.

7. Economische uitvoerbaarheid

De gemeente heeft (nog) geen exploitatieovereenkomsten gesloten met grondeigenaren in het plangebied. Om die reden is het kostenverhaal van de ontwikkeling van Hooghkamer op dit moment niet volledig verzekerd. Bovendien acht de gemeente het noodzakelijk dat in het exploitatieplan locatie-eisen worden gesteld.

Ten behoeve van het plan Hooghkamer is daarom een exploitatieplan vervaardigd, waarin de juridische basis wordt gelegd voor het kostenverhaal en voor de locatie-eisen. Overeenkomstig artikel 6.12, lid 6 Wro is in het exploitatieplan voor de globale delen van het exploitatieplan een verbod opgenomen om werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren totdat voor de betreffende gronden een uitwerkingsplan, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b Wro in werking is getreden.

Fasering

Vooralsnog is bepaald dat het zuidelijk deel van het plangebied als eerste zal worden ontwikkeld. Van daaruit worden de plandelen langs de Jacoba van Beierenweg in ontwikkeling gebracht. Vervolgens wordt fase 2 (tussen de Molentocht en de Dorpsvaart) ontwikkeld. Als laatste zal het gedeelte ten noorden van de Molentocht worden ontwikkeld. De precieze fasering staat echter nog niet vast. De fasering van de ontwikkeling van deze woonwijk zal nog nader worden bepaald en bij de vaststelling van de uitwerkingsplannen en de herziening van het exploitatieplan worden vastgesteld. Daarbij spelen ruimtelijke en functionele eisen een rol. Voor het exploitatieplan is uitgegaan van de volgende jarenverdeling³², de verschillende fasen verwijzen naar de kaart in de inleiding van het exploitatieplan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de hoofdinfrastructuur en de overige gronden.

Hoofdinfrastructuur:

- Fase 1: Sloop en start werkzaamheden vanaf 2011;
- Fase 2: Start werkzaamheden vanaf 2011-2012
- Fase 3: Start werkzaamheden vanaf 2016

Ten aanzien van de hoofdinfrastructuur geldt dat deze deels voorafgaand aan, deels halverwege en deels na de realisatie van de overige gronden dient plaats te vinden

Overige gronden:

- Fase 1a
 - Sloop en bouwrijp maken 2011
 - Woonrijp maken 2011 – 2012
 - Uitgifte 2011 – 2014

³² Zie paragraaf 3.2 van het Exploitatieplan Hooghkamer, NEXT Vastgoed Consultancy BV, 23 juni 2011.

- Overig fase 1
 - Sloop en bouwrijp maken 2011 -2012
 - Woonrijp maken en uitgifte 2011 – 2017
- Fase 2
 - Sloop en bouwrijp maken 2012 -2018
 - Woonrijp maken 2013 -2019
 - Uitgifte 2013 -2019
 - Bewoning van deelfase 2d en 2e kan eerst geschieden nadat het geluidsscherp is gerealiseerd
- Fase 3
 - Sloop en bouwrijp maken 2017 -2019
 - Woonrijp maken 2019-2023
 - Uitgifte 2019 - 2023

Zelfrealisatie

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.

8. Juridische vormgeving

8.1. Juridische planbeschrijving

Op 1 juli 2008 zijn de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (en het Besluit ruimtelijke ordening) in werking getreden. Daarnaast heeft het ministerie VROM het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP-2008) gepresenteerd. 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 2008 (IMRO-2008) en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2008 (PRBP-2008). Inmiddels is de gemeente Teylingen gestart met het opstellen van een Handboek bestemmingsplannen dat als uitgangspunt (standaard) dient voor de binnen de gemeente op te stellen ruimtelijke plannen. De bestemmingen in het voorliggende bestemmingsplan zijn zo veel mogelijk afgestemd op die standaard (versie 2.1). Daarbij dient te worden opgemerkt dat dit bestemmingsplan tevens rekening houdt met de per 1 oktober 2010 in werking getreden Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het daarvan afgeleide Besluit omgevingsrecht (Bor)

In het plangebied staan veel veranderingen op stapel, waarvan sommige al duidelijker contouren hebben dan andere. 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 vast staat.

8.2. Bestemmingsplan

Het digitale bestemmingsplan "Hooghkamer 2011" 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 bouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de plankaart (zoals die tot 1 juli 2008 bekend stond) formeel niet meer. 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 1525-07-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.

Plansystematiek

Voor de verschillende plandelen binnen Hooghkamer is andere plansystematiek toegepast. Zo is voor het openbaar gebied gekozen voor een "gedetailleerde" plansystematiek, die tot uitdrukking komt in de bestemmingen Verkeer, Water en Groen. Dit deel van het plangebied heeft zodoende een rechtstreekse bouw- en ontwikkelingstitel. Op deze wijze vormen deze bestemmingen ook een goede basis voor een eventuele onteigening in de toekomst. Doordat deze bestemmingen een zekere "overlap" in functies hebben gekregen kan bij de inrichting van het

plangebied gebruik worden gemaakt van deze flexibiliteit. Zo kan bijvoorbeeld in de bestemming Water zowel water als oevers (groen) worden gerealiseerd en kan in de bestemming Groen ook water worden gerealiseerd. Dat wil zeggen dat bij de uitvoering de definitieve waterlijn ter weerszijde van de bestemmingsgrenzen kan worden gesitueerd. Hetzelfde geldt bijvoorbeeld ook voor de bestemmingen Groen en Verkeer, waarbij op deze wijze handig gebruik van deze flexibiliteit kan worden gemaakt bij de situering van paden en bermen.

Voor de nieuw te ontwikkelen woonwijk kent het plan, met uitzondering voor de eerste fase van Hooghkamer, een globaal uit te werken woonbestemming. In de ontwikkelingsfase geeft deze plansystematiek de noodzakelijke flexibiliteit, terwijl de uitwerkingsplannen te zijner tijd in de beheerfase de bouwinitiatieven van de toekomstige bewoners in goede banen leidt. Er mag binnen deze bestemming nog niet worden gebouwd voordat het bestemmingsplan in één of meerdere uitwerkingsplannen is uitgewerkt. In de uitwerkingsregels zijn ook zogenaamde locatie-eisen opgenomen. Hierbij kan worden gedacht aan het aandeel sociale koop- en huurwoningen, alsmede vrij uitgeefbare kavels (particulier opdrachtgeverschap).

Voor de reeds gerealiseerde bebouwing in het gebied is, evenals voor de openbare ruimte en de eerste fase van Hooghkamer (zie de beschrijving van artikel 9: Wonen - 1), een bestemming met een directe bouwtitel opgenomen. Hierbij is aansluiting gezocht bij het Handboek bestemmingsplannen (versie 2.1) van de gemeente.

Relatie exploitatieplan

Speciale aandacht verdient in dit kader de bepaling in artikel 6.15, lid 2 Wro, waarin is bepaald dat een uitwerkingsplan dat betrekking heeft op een grondgebied waarvoor een exploitatieplan geldt met een globale ruimtegebruiksbeschrijving, niet in werking treedt dan nadat de daarop betrekking hebbende herziening van het exploitatieplan is vastgesteld en bekendgemaakt.

In feite wordt hier een methodiek voor het exploitatieplan geïntroduceerd dat overeenkomt met de systematiek van een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsverplichting en dat hier naadloos op aansluit. Concreet betekent dit dat bij het vaststellen van het globale bestemmingsplan een globaal exploitatieplan hoort. Bij de uitwerking van het bestemmingsplan is de uitwerking en nadere detaillering van het exploitatieplan verplicht. Het zal duidelijk zijn dat de beoogde bestemmingsplanmethodiek een goede mogelijkheid biedt om tot kostenverhaal van publieke voorzieningen te komen.

Beschrijving regels

De regels van het voorliggende bestemmingsplan zijn 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 regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden (artikel 2).

2. Bestemmingsregels;

De bestemmingsregels bevatten 10 bestemmingen, te weten:

- artikel 3: Gemengd;
- artikel 4: Groen;
- artikel 5: Maatschappelijk;
- artikel 6: Tuin;
- artikel 7: Verkeer;
- artikel 8: Water;
- artikel 9: Wonen- 1;
- artikel 10: Wonen- 2;
- artikel 11: Wonen- 3;
- artikel 12: Woongebied - Uit te werken

artikel 3: Gemengd

De bestaande functies langs de Jacoba van Beierenweg, zoals een slijterij, een horecabedrijf en een bankvestiging, met de bijbehorende erven en parkeerplaatsen, zijn opgenomen in deze bestemming. Datzelfde geldt voor de horecavestiging die aan de sporthal is gebouwd. De huidige hoofdbebouwing is in een bouwvlak opgenomen. De horeca-activiteiten mogen worden uitgeoefend voor zover deze activiteiten behoren tot categorie 1, 2a en 2b van de in Bijlage 1 bij de regels opgenomen Staat van horeca-activiteiten. Grootschalige horeca-activiteiten, zoals partycentra, zijn dan ook niet toegestaan.

Binnen de bestemming is het uitoefenen van aan huis gebonden beroepen bij recht toegestaan. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning van het plan afwijken om kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in een woning toe te staan. Datzelfde geldt voor het afwijken van de bij recht toegestane horecabedrijven, mits de uitstraling naar de omgeving (naar aard en omvang) te vergelijken is met de toegestane horecabedrijven.

artikel 4: Groen

In de bestemming Groen is het toekomstige park van Hooghkamer opgenomen, evenals de uitlopers langs de (Verlengde) Componistenlaan en de Molentocht. Daarnaast zijn de groene uitlopers in noordelijke richting ook als zodanig bestemd. Het is mogelijk om allerlei tot het park behorende zaken te realiseren, zoals waterpartijen, groenvoorzieningen, speelplaatsen en wandel- en fietspaden. Eventueel noodzakelijke nutsvoorzieningen zijn vanzelfsprekend ook toegestaan. De meeste van deze voorzieningen kunnen vergunningvrij worden gerealiseerd.

Omdat delen van de bestemming Groen van toepassing zijn op groenstroken waarachter woningen zijn gesitueerd is de realisering van perceelontsluitingen en calamiteitenpaden eveneens toegestaan. In de begripsbepalingen is aangegeven wat hieronder wordt verstaan.

artikel 5: Maatschappelijk

Maatschappelijke en culturele voorzieningen, horecabedrijven, sport en speelvoorzieningen, calamiteitenpaden en de bijbehorende gebouwde en ongebouwde voorzieningen zijn in deze bestemming toegestaan, het gaat hierbij om bestaande voorzieningen. maatschappelijke en culturele voorzieningen verstaat het bestemmingsplan: educatieve, (para-)medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke activiteiten, kinderopvang, religie en activiteiten ten behoeve van openbare dienstverlening, alsmede ondergeschikte detailhandel en horeca met en ten dienste van deze activiteiten. In het plangebied komen een aantal maatschappelijke voorzieningen voor. Het betreft de GGZ-instelling Duin en Bollenstreek, sporthal De Tulp, een medisch trainingscentrum annex fysiotherapie, alsmede het jongerencentrum @Hok.

Onder de in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ondergeschikte detailhandel en horeca (zie artikel 5.3) dient bijvoorbeeld te worden begrepen een kantine en de kleinschalige verkoop van sportbenodigdheden in de sporthal. In de specifieke gebruiksbepalingen van de bestemming zijn de randvoorwaarden voor het uitoefenen van deze functies aangegeven. De horeca-activiteiten mogen slechts worden uitgeoefend voor zover deze activiteiten behoren tot categorie 1 van de in Bijlage 1 bij de regels opgenomen Staat van horeca-activiteiten. Het gaat daarbij om lichte horeca voor de verstrekking van kleine etenswaren, die veelal ter plaatse worden genuttigd.

Ondergeschikte detailhandel beperkt zich tot een oppervlakte van maximaal 50 m², dan wel 5% van het gebouwoppervlak. Door deze maatvoeringseisen is de ondergeschiktheid naar de mening van de gemeente gegarandeerd. Hoewel dit niet in de regels van het bestemmingsplan is (of kan worden) opgenomen, zal de ondergeschiktheid ook worden gegarandeerd doordat de horeca- of detailhandelsactiviteiten beperkt zijn door de openingstijden van de voorziening waartoe zij behoren.

Uitzondering op bovenstaande situatie is het jongerencentrum @Hok. In dit jongerencentrum worden ook optredens van bands en dj's georganiseerd, waardoor de activiteiten niet kunnen worden ingedeeld in categorie 1 t/m 2b van de in Bijlage 1 bij de regels opgenomen Staat van horeca-activiteiten. De specifieke situatie is in de regels vastgelegd door middel van een aanduiding die een hogere horecacategorie(maximaal categorie 3) toestaat. Bij de bouw van het jongerencentrum is er rekening mee gehouden dat deze activiteiten kunnen plaatsvinden. Aan de noordzijde is een dichte gevel gerealiseerd, waardoor er een beperkte uitstraling is naar de omgeving. In het kader van het recentelijk uitgevoerde akoestische onderzoek is besloten aanvullende geluidwerende maatregelen aan de kleine zaal te treffen. Voor de realisatie van woningen heeft dit een beperkt gevolg dat door middel van een geluidzone op de verbeelding is aangegeven. Binnen deze zone mogen geen woningen binnen een uitwerkingsplan (op basis van artikel 12 van de regels) worden geprojecteerd.

artikel 6: Tuin

Deze bestemming regelt het gebruik en de bebouwingsmogelijkheden van de naar het openbaar toegankelijke gebied gekeerde zijden van de woonpercelen. De regeling is conform het Handboek bestemmingsplannen, versie 2.1.

Aan de Mozartlaan is de buitenruimte gesitueerd van een complex met onderwijs, buitenschoolse opvang en een peuterspeelzaal (schoolwoningen) met bovenliggende appartementen. Ten behoeve van deze voorziening is in de bestemming Tuin een afwijkende bouwregeling van toepassing. Ter plaatse van de aanduiding "speelvoorziening" is het realiseren van speelvoorzieningen ten behoeve van de bedoelde functies mogelijk.

artikel 7: Verkeer

Alle wegen die onderdeel uitmaken van de hoofdwegenstructuur van Hooghkamer zijn in deze bestemming opgenomen. Bermen en overige groenvoorzieningen, bermsloten en parkeervoorzieningen kunnen alle worden gerealiseerd binnen deze bestemming. Datzelfde geldt voor de spoorweg met de daarlangs gelegen bermen, taluds en eventuele watergangen.

In beginsel zijn alleen vergunningvrije bouwwerken toegestaan (bijlage II van het Besluit omgevingsrecht). Gedacht kan worden aan nutsgebouwtjes, straatmeubilair en dergelijke.

Ten behoeve van de beperking van geluid als gevolg van deze (spoor)wegen is de realisatie van geluidsbeperkende voorzieningen, zoals geluidsschermen en -wallen, toegestaan. Speciaal voor de realisering van een geluidsscherm langs de spoorweg is een aanduiding opgenomen waardoor een afwijkende bouwhoogte is toegestaan.

Omdat er voor het toekomstige woongebied akoestische berekeningen zijn gemaakt, is de as van de (spoor)weg, die ten grondslag heeft gelegen aan de berekeningen, in het bestemmingsplan opgenomen.

artikel 8: Water

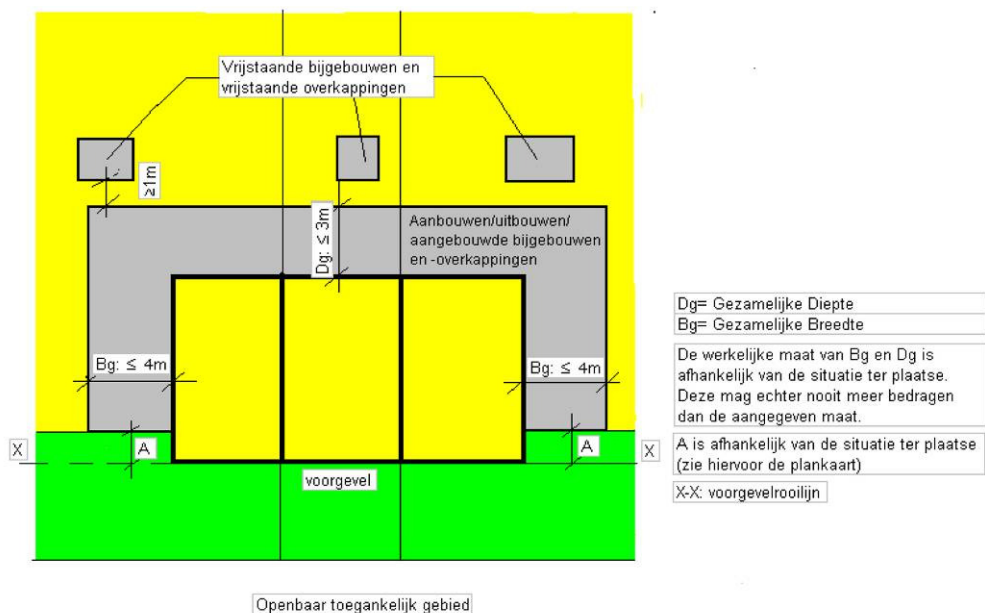
Deze bestemming staat geheel ten dienste van de voor Hooghkamer te realiseren waterstructuur voor de waterhuishouding, inclusief oevers. Onder oevers worden ook eilandjes gerekend. Het realiseren van bouwwerken, geen gebouw zijnde, die passen binnen de bestemming zijn toegestaan. Hierbij kan worden gedacht aan bruggen, kaden en duikers. Steigers zijn niet toegestaan voor zover deze een privaat karakter hebben, want deze staan niet ten dienste van de waterhuishouding.

artikel 9: Wonen - 1

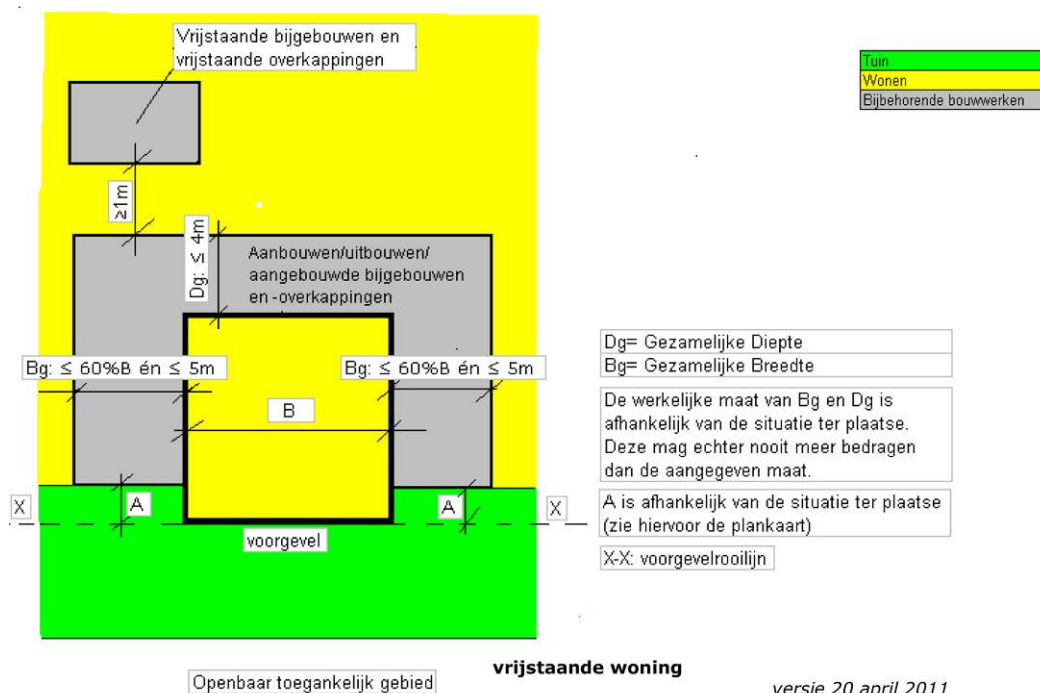
Alle bestaande woonpercelen waarop een vrijstaande woning staat hebben deze bestemming gekregen. Het gaat daarbij met name om percelen langs de Jacoba van Beierenweg, de Componistenlaan en de twee kavels die binnen het nieuwe woongebied worden gehandhaafd. Alle hoofdgebouwen dienen binnen het aangegeven bouwvlak te worden gebouwd. De regeling is overgenomen uit het Handboek bestemmingsplannen, versie 2.1.

De in het handboek opgenomen bouwregels zijn ook hier van toepassing. Onderstaande afbeelding toont de "spelregels" voor de situering van gebouwen bij het hoofdgebouw in standaard situaties.

Afbeelding 13: Situering aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen.



Woonblok met aaneengebouwde woningen of meer dan twee-aaneengebouwde en geschakelde woningen/Woonblok met gestapelde woningen



Naast deze bestaande woonpercelen is ook de eerste fase van Hooghkamer in deze bestemming opgenomen. De reden hiervoor is het feit dat deze eerste fase een directe bouwtitel nodig heeft. Vanwege de noodzakelijke flexibiliteit is het bouwen buiten het bouwvlak mogelijk binnen het gebied met de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - bouwen zonder bouwvlak". In feite is ter plaatse geen bouwvlak opgenomen. Het aantal woningen dat op deze wijze kan worden gebouwd bedraagt maximaal 81 (in combinatie met de bestemmingen Wonen - 2, en Wonen - 3).

Het percentage woningen dat via particulier opdrachtgeverschap binnen deze bestemming tot stand dient te worden gebracht bedraagt minimaal 0,5% en maximaal 1% van het totaal aantal woningen dat in Hooghkamer mag worden gerealiseerd. Het betreft vrijstaande woningen zowel in het gebied ten oosten van de sporthal aan de Jacoba van Beierenweg, als in het gebied ten westen daarvan.

De gebruikelijke bouwregels uit het Handboek bestemmingsplannen zijn overgenomen in deze bestemming. Dat geldt ook voor de "dakterrassen-regeling". Omdat deze regeling echter zeer beperkend is voor de nog te realiseren woningen, is onder het kopje "afwijking van de bouwregels" bepaald dat (op grond van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, sub c van de Wet ruimtelijke ordening) bij een omgevingsvergunning door het bevoegd gezag kan worden afgeweken van de "dakterrassen-regeling".

Bij recht is bepaald dat het uitoefenen van aan huis gebonden beroepen is toegestaan. Onder de specifieke gebruiksregels zijn de voorwaarden aan de uitoefening daarvan opgenomen. Overigens is in de Inleidende bepalingen het begrip "aan huis gebonden beroep" (artikel 1.8) gedefinieerd. Daarin is een belangrijke rol toegekend aan de vrije beroepen. Door de kamer van koophandel wordt onder een 'vrije beroepsbeoefenaar' verstaan: 'iemand die wordt gevraagd om zijn individuele, persoonlijke kwaliteiten, die in het algemeen op artistiek-, academisch-, dan wel HBO-niveau liggen'.

In de praktijk is het onderscheid moeilijk aan te geven. Voor de uitvoeringspraktijk van de kamers van koophandel is de volgende lijst samengesteld van personen die als vrije beroepsbeoefenaar gelden. Dit zijn:

- advocaat
- accountant-administratieconsulent
- alternatieve genezer
- belastingconsulent
- bouwkundig architect
- dierenarts
- fysiotherapeut
- gerechtsdeurwaarder
- huidtherapeut
- huisarts
- interieurarchitect
- juridisch adviseur

- kunstenaar
- logopedist
- medisch specialist
- notaris
- oefentherapeut Cesar/Mensendieck
- organisatieadviseur
- orthopedagoog
- psycholoog
- raadgevend adviseur
- redacteur
- registeraccountant
- stedenbouwkundige
- tandarts
- tandarts-specialist
- (al dan niet beëdigd) tolkvertaler
- tuin- en landschapsarchitect
- verloskundige

Een beroep dat niet in deze opsomming voorkomt, geldt in beginsel niet als 'vrij beroep', tenzij de onderneming/beroepsbeoefenaar anders aan kan tonen.

In de jurisprudentie is uitgemaakt, dat de uitoefening van vrije beroepen in overeenstemming is met de functie "woondoeleinden". Dit is rechtstreeks toegestaan. Voor bovengenoemde activiteiten is dus geen procedure op grond van de Wet ruimtelijke ordening noodzakelijk, zolang deze activiteiten plaatsvinden *in de woning* (dus niet in de bijgebouwen) en voldoen aan het criterium dat het betrokken pand in overwegende mate zijn woonfunctie blijft behouden.

In dit bestemmingsplan is bepaald dat (onder voorwaarden) bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bovenstaande voor het toestaan van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

artikel 10 Wonen - 2

In grote lijnen geldt dezelfde regeling als bij Wonen - 1, met dien verstande dat voor de bestemming Wonen - 2 geldt dat het hier gaat om aaneengebouwde woningen en twee-aaneengebouwde woningen.

Binnen het gebied met de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - bouwen zonder bouwvlak" dient het percentage woningen, dat via particulier opdrachtgeverschap tot stand wordt gebracht, tussen 0,5% en 1% te liggen van het totaal aantal woningen dat in Hoogkamer mag worden gerealiseerd. Het betreft twee-aaneengebouwde woningen in het gebied ten oosten van de sporthal aan de Jacoba van Beierenweg, alsmede woningen in fase 1a in de buurt van de Mozartlaan.

artikel 11 Wonen - 3

In grote lijnen geldt dezelfde regeling als bij Wonen - 1 en Wonen - 2, met dien verstande dat voor de bestemming Wonen - 3 geldt dat het hier gaat om gestapelde woningen. Bovendien is

in afwijking van de beide andere woonbestemmingen geen afwijkingsregel opgenomen voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, omdat deze niet passen in gestapelde woningen.

In het gebied met de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - bouwen zonder bouwvlak" dient het percentage sociale huurwoningen tussen 1,5% en 2% te liggen van het totaal aantal woningen dat in Hooghkamer mag worden gerealiseerd.

Binnen deze bestemming Wonen - 3 valt ook het gebouw (Amadeus) met schoolwoningen aan de Mozartlaan. De onderwijs- en kinderopvangfunctie mag worden uitgeoefend ter plaatse van de aanduiding "onderwijs".

artikel 12: Woongebied - Uit te werken

De bestemming maakt het mogelijk de woonwijk Hooghkamer te ontwikkelen. Burgemeester en wethouders dienen het plan uit te werken met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, lid b van de Wet ruimtelijke ordening en met inachtneming van de uitwerkingsregels in 12.2.2 t/m 12.2.12. In deze artikelen staan de specifieke uitwerkingsregels voor de verschillende deelgebieden, alsmede voor clusters van deelgebieden.

Van belang hierbij is de koppeling met het exploitatieplan (artikel 6.12 Wro), dat de gemeente gelijktijdig met dit bestemmingsplan heeft opgesteld. Het exploitatieplan vormt de basis voor het kostenverhaal van investeringen die moeten worden gedaan bij de ontwikkeling van de wijk. Te denken valt bijvoorbeeld aan het realiseren van infrastructuur en groenvoorzieningen.

In het bestemmingsplan is bepaald welk percentage sociale huurwoningen, welk percentage sociale koopwoningen en welk percentage woningen via particulier opdrachtgeverschap dienen te worden gerealiseerd. Deze percentages zijn gerelateerd aan het totaal aantal woningen (circa 850) dat in Hooghkamer wordt gerealiseerd. Een sociale huurwoning heeft een huur die onder de vrije sectorgrens ligt. Deze grens is vastgesteld op € 647,53 (prijsspeil 1 januari 2010). Voor deze woningen is een huisvestingsvergunning verplicht. Sociale koopwoningen zijn woningen waarvan de prijs onder de vrije sectorgrens van € 195.000,00 ligt (prijsspeil 1 januari 2010). Ook voor deze woningen is op grond van de Huisvestingswet een huisvestingsvergunning verplicht. Van particulier opdrachtgeverschap is sprake wanneer een particulier zelf bouwgrond kan kopen (of in erfpacht kan krijgen) en daarna zelf kan bepalen met welke partijen zijn of haar nieuwbouwwoning wordt gerealiseerd.

In 12.2.1 zijn, voorafgaande aan de specifieke uitwerkingsregels per deelgebied, een aantal algemene uitwerkingsregels aangegeven waaraan burgemeester en wethouders zich dienen te houden. In 12.2.1, onder a. is het aantal woningen aangegeven dat in Hooghkamer kan worden gerealiseerd (850 woningen). Gelet op de percentages voor sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en particulier opdrachtgeverschap, is hierbij een koppeling gemaakt met het aantal woningen dat in de "eerste fase" kan worden gerealiseerd (81 woningen). Dit heeft te maken met de verplichting om deze percentages te relateren aan het gehele plangebied (artikel 3.1, lid 1 Wro).

De minimale omvang van het percentage sociale huur- en koopwoningen is vastgelegd in 12.2.1, onder b. en is bepaald op 30%.

Daarnaast is bepaald hoe aan de bepalingen van de Wet geluidhinder kan worden voldaan. In beginsel kunnen burgemeester en wethouders geen woningen projecteren indien niet kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeer en 55 dB voor spoorwegverkeer uit de Wet geluidhinder. Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat voor delen van het plangebied op deze wijze geen uitwerkingsplan zou kunnen worden vastgesteld; althans voor zover woningen in die delen worden geprojecteerd.

Daarom is het alsnog mogelijk een uitwerkingsplan op te stellen indien burgemeester en wethouders hogere waarden hebben vastgesteld (of hebben laten vaststellen). De milieudienst West-Holland is gemandateerd om hogere waarden te verlenen. Het aantal en de hoogte van de te verlenen hogere waarden is door de milieudienst bepaald op basis van het aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggende stedenbouwkundige plan³³. Het besluit hogere waarden zal uiterlijk gelijktijdig met het bestemmingsplan worden vastgesteld. Hiertoe zullen de ontwerpbesluiten voor bestemmingsplan en hogere waarden gelijktijdig ter inzage worden gelegd.

In afwijking van het voorgaande kunnen burgemeester en wethouders een uitwerkingsplan vaststellen voor woningen indien deze met dove gevels (permanentgeluiddichte gevels) worden gerealiseerd. Woningen met dergelijke gevels onttrekken zich immers aan de normering van de Wet geluidhinder. Dit is belangrijk voor 5 woningen langs de spoorlijn (zie paragraaf 4.5).

Indien in de toekomst een uitwerkingsplan wordt vastgesteld dat uitgaat van een gewijzigde verkaveling is het mogelijk alsdan opnieuw een hogere waarde procedure te doorlopen.

Zoals hiervoor reeds werd aangegeven is per deelgebied bepaald welke uitwerkingsregels specifiek van toepassing zijn. Dit is beschreven in de artikelen 12.2.2 t/m 12.2.9. Zo is per deelgebied bepaald hoeveel woningen er mogen worden geprojecteerd.

Binnen het gebied dat is aangegeven met de aanduiding “geluidzone” (gedeelte van deelgebied 7 en 8) kunnen in beginsel geen woningen worden geprojecteerd. Eén en ander is het gevolg van de bedrijfsvoering op het perceel Jacoba van Beierenweg 118b (jongerencentrum @Hok). Artikel 2.17 van het Activiteitenbesluit normeert het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (LAr,LT) en het maximaal geluidsniveau (LAm_{ax}), veroorzaakt door de in de inrichting aanwezige installaties en toestellen, alsmede de door de in de inrichting verrichte werkzaamheden en activiteiten en laad- en losactiviteiten ten behoeve van en in de onmiddellijke nabijheid van de inrichting. Voor één woning uit het stedenbouwkundige plan geldt dat de norm niet wordt gehaald. Het toepassen van een dove gevel ter plaatse leidt er evenwel toe dat aan de norm

³³ SVP Architectuur en Stedenbouw, 23 juni 2011.

kan worden voldaan. Om die reden is in de regels van dit bestemmingsplan bepaald dat, binnen het gebied dat is aangegeven met de aanduiding “geluidzone”, geen woningen worden geprojecteerd, tenzij kan worden aangetoond dat voldaan wordt aan de normering van artikel 2.17 van het Activiteitenbesluit. Deze bepaling leidt er derhalve toe dat de betreffende woning kan worden gerealiseerd. Dit is aangegeven in het aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggende akoestische onderzoek van Het Geluidburo. Wanneer in de toekomst bij de uitwerking wordt afgeweken van het nu voorliggende stedenbouwkundige plan, kan deze bepaling eveneens de realisering van woningen binnen de geluidzone mogelijk maken. Voor die woningen geldt dan de verplichting om dat middels een apart akoestisch onderzoek aan te tonen.

Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om onder voorwaarden (zie artikel 12.2.12) delen van het programma uit te wisselen binnen clusters van deelgebieden. De onderlinge uitwisseling is slechts toegestaan tussen de deelgebieden 1 t/m 3, die tot de 3e fase behoren (artikel 12.2.10) en tussen de deelgebieden 4 t/m 8, die tot de 2e fase behoren (artikel 12.2.11).

Daarnaast is het mogelijk om het totaal aantal woningen in Hooghkamer te wijzigen van maximaal 850 naar maximaal 900 woningen (artikel 12.4.1) indien woningmarkttechnische redenen daar aanleiding toe geven. De verhoging van het aantal woningen dient via een wijziging op basis van artikel 3.6, lid 1 onder a Wro mogelijk te worden gemaakt. In voorkomende gevallen hoeft dit geen tijdverlies te betekenen omdat voor een uitwerkingsplan en een wijzigingsplan beide dezelfde procedure dient te worden gevoerd. Het voordeel van deze methode is, dat de wijziging (ex artikel 3.6, lid 1, onder a Wro) gelijktijdig met de uitwerking (ex artikel 3.6, lid 1, onder b Wro) kan plaatsvinden. Beide hebben dezelfde procedure en kunnen gelijktijdig en gecombineerd plaatsvinden. Toepassing van de wijzigingsbevoegdheid heeft wel tot gevolg dat er een apart exploitatieplan zal dienen te worden vastgesteld.

De voorwaarden in artikel 12.4.2 zorgen er daarnaast voor dat de financieringscategorieën en de uitwerkingsmogelijkheden van andere deelgebieden geborgd zijn. Daarnaast is bepaald dat de gemeenteraad zich dient uit te spreken over de door het college van burgemeester en wethouders aangevoerde motivering om de wijzigingsbevoegdheid toe te passen.

Deze wijzigingsbevoegdheid heeft uitsluitend betrekking op de bestemming Woongebied - Uit te werken en heeft dan ook geen betrekking op de omvang van het voor woningbouw bestemde gebied. Er zijn daarom geen consequenties voor de omvang van de openbare ruimte, waaronder het park.

Voor Hooghkamer is een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitplan opgesteld. Het stedenbouwkundig plan is onderlegger geweest voor het opgestelde exploitatieplan. Omdat beide plannen tezamen de stedenbouwkundige kwaliteit van de toekomstige wijk beschrijven, zijn ze van belang voor het bestemmingsplan. Niet alle elementen uit deze plannen zijn echter geschikt om in het bestemmingsplan te worden geregeld. De elementen die met name van belang zijn geweest voor de vormgeving van dit bestemmingsplan zijn: de begrenzingen van de deelgebieden, het aantal te realiseren woningen, het aandeel sociale huur- en koopwoningen, alsmede woningen die via particulier opdrachtgeverschap dienen te worden ontwikkeld en de begrenzing van de hoofdstructuur van Hooghkamer (groen, water en verkeer).

Tot slot geeft artikel 12.3 het gebruikelijke bouwverbod. Zolang een uitwerkingsplan niet in werking is getreden kan er niet worden gebouwd. Onder de oude WRO werd meestal een mogelijkheid tot vrijstelling (nu afwijking bij een omgevingsvergunning) van deze bepaling opgenomen. In dit bestemmingsplan is dat niet het geval. Nu de Wro immers bepaalt dat een uitwerkingsplan niet in werking treedt voordat een herziening van het exploitatieplan is vastgesteld en bekendgemaakt (artikel 6.15, lid 2 Wro), kan van een gemeentelijke afwijking bij een omgevingsvergunning namelijk geen sprake zijn.

3. Algemene regels

De verplichte anti-dubbeltelregel (artikel 3.2.4 Bro) is opgenomen in artikel 13. De anti-dubbeltelregel strekt ertoe dat gronden die al eens in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van bouwvergunningen, niet nogmaals meegeteld kunnen worden.

In artikel 14 zijn de algemene bouwregels uit het Handboek bestemmingsplannen van de gemeente Teylingen opgenomen.

Artikel 15 geeft een tweetal algemene aanduidingsregels. Het door de gemeente bepaalde evenemententerrein (sporthal, jongerencentrum en omliggend parkeerterrein) is aangewezen als evenemententerrein (15.1). In verband met de geluiduitstraling van het jongerencentrum @Hok is een geluidzone op de verbeelding opgenomen. Binnen deze geluidzone mogen volgens artikel 15.2 geen woningen worden gerealiseerd.

Algemene afwijkingsregels, waarmee flexibiliteit voor de uitvoering wordt bereikt, zijn in artikel 17 opgenomen. Het betreft afwijkingen van de regels van het plan, voor zover dit, tengevolge van geringe afwijkingen of onnauwkeurigheden, noodzakelijk is voor een goede uitvoering van het plan te bewerkstelligen. De begrenzing van bestemmingen kan worden gewijzigd, voor zover dit noodzakelijk is voor een goede uitvoering van het plan, met dien verstande dat de genoemde wijziging ten hoogste 3 meter mag bedragen. De bepaling is overgenomen uit het Handboek bestemmingsplannen, versie 2.1.

De procedureregels voor uitwerkings- en wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen in artikel 18.

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 in het bestemmingsplan opgenomen in artikel 20. Artikel 21 bevat de zogenaamde slotregel.

9. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1. Inspraak

Het voorontwerp-bestemmingsplan is op de gemeentelijke website gepubliceerd. Er zijn geen reacties bij de gemeente binnengekomen.

9.2. Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro

Het voorontwerp-bestemmingsplan is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening aan de volgende instanties toegezonden.

- GGD Hollands Midden
Postbus 121
2300 AC Leiden
- Samenwerkingsorgaan Holland Rijnland
Postbus 558
2300 AN Leiden
- Provincie Zuid-Holland
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
- ProRail
Postbus 2625
3000 CP Rotterdam
- Regionale Brandweer Hollands-Midden
Rooseveltstraat 4a
2321 BM Leiden
- VROM-Inspectie
Postbus 29036
3001 GA Rotterdam
- Hoogheemraadschap van Rijnland
Postbus 156
2300 AD Leiden

De reacties zijn hieronder weergegeven en beantwoord.

9.2.1. GGD Hollands Midden

Opmerking 1:

Luchtkwaliteit

Aanbevolen wordt de bebouwing in verband met de luchtkwaliteit niet te dicht op de wijkontsluitingsweg te situeren en 50 meter afstand in acht te nemen, bijvoorbeeld door een brede groenstrook tussen weg en bebouwing.

Reactie gemeente:

Het is niet mogelijk overal een grotere afstand in acht te nemen omdat dit ten koste gaat van het aantal te bouwen woningen. Wel is bij de oriëntatie van de woningen rekening gehouden

met een goed te gebruiken geluidluwe buitenruimte (zie ook opmerking 2). Aan de luchtkwaliteitsnorm wordt voldaan.

Opmerking 2:

Niet in het hele plangebied wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB, terwijl geluid van vlieg-, weg- en railverkeer vanaf 45 dB als hinderlijk wordt ervaren. Aanbevolen wordt daarom de buitenruimte van woningen langs het spoor en drukke wegen zoveel mogelijk aan de geluidsluwe zijde te situeren. Dat kan door de woningen langs het spoor daarom precies andersom te plaatsen en bouwtechnische maatregelen te treffen om de geluidsbelasting in de woning zo laag mogelijk te houden.

Reactie gemeente:

De woningen langs de wijkontsluitingsweg hebben zoveel mogelijk een goed te gebruiken buitenruimte aan weerszijden van de woning. Eén aan de achterzijde, in het geluid, maar met uitzicht over het buitengebied en één aan de 'voorzijde' geluidluw.

De voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder bedraagt 48 dB voor wegverkeerslawaaï en 55 dB voor spoorweglawaaï. Langs het spoor zijn inderdaad achtertuinen gedacht, maar deze woningen hebben ook een geluidsluwe buitenruimte aan de voorkant.

Overigens zijn inmiddels nadere akoestische berekeningen gemaakt op basis van een aangepaste verkaveling. Deze zijn verwerkt in het ontwerp-bestemmingsplan. Zo nodig worden hogere waarden verleend en worden bij de verdere uitwerking van de plannen geluidsschermen langs de spoorweg geplaatst. Daarvoor zal door de milieudienst een ontwerp-besluit hogere waarden in procedure worden gebracht en is inmiddels overleg met Prorail opgestart om tot realisering van het geluidsscherm over te gaan.

Opmerking 3:

Aandacht voor speelruimte is belangrijk. Er komen vier speelplekken: een grote (12-18 jaar) en drie kleinere (6-12 jaar). Deze zijn gesitueerd in het groen. Dit is een goede keus. Helaas zijn niet alle straten voorzien van een trottoir, terwijl de stoep voor de 0-6-jarigen de ideale speelplek is. Daarom wordt aangeraden de keus om daar trottoirs weg te laten te heroverwegen.

Reactie gemeente:

Er komen in de wijk 10 speelplekken voor kinderen van 0-6 jaar, 3 speelplekken voor kinderen van 6-12 jaar en 1 speelplek voor de jeugd van 12-18 jaar. Alle speelplekken zijn evenredig over de wijk verdeeld zodat de bereikbaarheid voor de bijbehorende doelgroep goed is.

De keus is heroverwogen. Overal komen trottoirs van 1.80 m. Langs woonpaden komt aan een zijde een trottoir van 1.80 m.

Opmerking 4:

De nieuwe wijk is goed te voet en per fiets te bereiken. Het lijkt erop dat de fiets- en voetgangersroutes de kortste weg naar het centrum zijn. Waarschijnlijk laat men de auto daarom eerder staan. Dat is een goede zaak.

Reactie gemeente:

Wordt voor kennisgeving aangenomen. Op de plaats waar het fiets-/voetpad de Componistenlaan kruist komt een voetgangersoversteekplaats (VOP).

Opmerking 5:

De GGD is in de gelegenheid mee te denken over de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan.

Reactie gemeente:

Deze suggestie wordt voorlopig voor kennisgeving aangenomen.

9.2.2. Samenwerkingsorgaan Holland Rijnland*Opmerking 1:*

Het voorontwerp-bestemmingsplan is getoetst aan de Regionale Structuurvisie, de Woonvisie, de OV-visie het Groenprogramma en de Bedrijventerreinenstrategie. Vastgesteld is dat het voorontwerp nergens tegenstrijdig is met de regionaal gemaakte afspraken.

Reactie gemeente:

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Opmerking 2:

De ambitie van Holland Rijnland is de OV-bereikbaarheid te optimaliseren, vooral voor hulpbehoevenden. Het voorontwerp sluit niet goed aan bij deze ambitie omdat:

- dichtheden eerder hoger worden naar de rand van de nieuwe bebouwingsgrens toe, en juist in centraal gelegen delen relatief laag zijn (zoals deelgebied A);
- het station van Voorhout de voornaamste OV-verbinding met de regio is, en hier qua indeling van bebouwingdichtheden niet optimaal rekening mee gehouden is. De mogelijkheden voor fiets en bus als voor-/natransport tellen uiteraard mee in deze overweging. Loopafstand wordt hierbij echter als meest ideaal gezien.

Het zou passend zijn relatief veel hoge dichtheden rond het station (bijvoorbeeld in deelgebied A) te plannen. Het programma Stedenbaan ziet graag optimaal gebruik van station Voorhout, door een bijpassende ruimtelijke indeling, als wisselgeld voor bepaalde treinfrequenties.

Reactie gemeente:

De gemeente onderschrijft het uitgangspunt van Holland Rijnland om het gebruik van openbaar vervoer te stimuleren. Het 'stedelijk verdichten in de centra van kernen en meer groener en dus dunner bebouwd naar de randen' is daarvoor in algemene zin een goed ruimtelijk middel.

In Voorhout zou je dit kunnen vertalen naar een hogere dichtheid rond het station, deze plek is in ruimtelijk opzicht echter weer niet het centrum van de kern, dat is de Herenstraat. Omdat Voorhout een dorp is met niet al te grote omvang is er momenteel nergens echt sprake van stedelijke verdichting. Het gehele dorp heeft eigenlijk een nagenoeg gelijkmatige bebouwingdichtheid met her en der wat dunnere bebouwing door wat meer vrijstaande woningtypen of juist verdichting door een enkel appartementengebouw.

Het plan Hoogkamer sluit nu, in ruimtelijk opzicht, aan bij de karakteristiek van het dorp Voorhout. Een grondgebonden woonmilieu in een dichtheid tussen de 15 en 35 woningen per hectare met af en toe, op ruimtelijk bijzondere plekken een hoger en in dichtheid dichter volume in de vorm van een appartementengebouw. In het Ontwikkelingsplan voor de wijken Hoogkamer en Nieuw Boekhorst is in 2004 gekozen voor een centraal park binnen de toekomstige bebouwde

kom. Het groen wordt dus nadrukkelijk niet gebruikt om een dunner en ruimer woonmilieu naar de randen van het dorp te realiseren. De plek van de appartementengebouwen in Hooghkamer zijn, vanuit de ruimte die de grotere groengebieden in het plan bieden, grotendeels aan dit groen gekoppeld.

Een enkel appartementengebouw, maar dan passend bij de bouwvolumes van 2 lagen met een kap, is langs een woonstraat opgenomen.

Het stedenbouwkundig plan voor Hooghkamer sluit aan op een bestaande woonwijk (Hoogh Teijlingen) met grondgebonden woningen en op kleine schaal appartementen. Deze wijk vormt de eerste schil rond het centrum (en het station) van Voorhout. In ruimtelijk opzicht is het daarmee niet logisch dat de volgende schil bebouwing in Hooghkamer, verder van het station, een hogere dichtheid krijgt.

Voor fase 1A dat ruimtelijk gezien zelfs een inpassing is in de reeds gerealiseerd buurt met grondgebonden woningen, is een hogere dichtheid zeker een vreemde eend in de bijt.

In het stedenbouwkundig plan is in de structuur wel degelijk rekening gehouden met snelle, en directe verbindingen voor fietsers en voetgangers naar het centrum en daarmee het station van Voorhout. Het fietspad langs de Componistenlaan vormt daarin de verzamelweg en haaks daarop sluit vanuit de aangrenzende buurten een groot aantal (fiets)straten aan. Deze routes worden doorgetrokken tot aan de Jacoba van Beierenstraat wat voor een deel van de toekomstige bewoners een directere verbinding met het station zal zijn. Tot slot is in het plan de mogelijkheid voor een bushalte aan de Componistenlaan opgenomen en wordt er nog gestuurd op een OV-route over de wijkontsluitingsweg / toekomstige randweg.

De gemeente kan zich in het plan nog best een kleine verschuiving van appartementen voorstellen maar het uitgangspunt van 'stedelijke verdichting' dicht bij het station en lage dichtheid naar de randen past niet bij Voorhout als dorp in zijn totaliteit en niet bij de overige uitgangspunten van Hooghkamer.

9.2.3. Provincie Zuid-Holland

Opmerking 1:

In de waterparagraaf dient een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop het wateradvies van de waterbeheerder(s) is verwerkt. Indien daarvan wordt afgeweken dient daarvoor een motivering te worden gegeven. Ook moet worden beschreven hoe het wateradvies is vertaald in de plankaart en de regels.

Reactie gemeente:

Het Hoogheemraadschap van Rijnland en de gemeente hebben meerdere malen overleg gevoerd en zijn over het onderdeel water tot overeenstemming gekomen. De uitkomsten hiervan zijn verwoord in de waterparagraaf.

Opmerking 2:

Voor de functiewijziging van dit deel van de Boekhorstpolder in een woonwijk moet voldaan worden aan beschermingseisen voor waterveiligheid wat betreft aanleghoogte, vloerpeil en bouwwijze. In de waterparagraaf is onvoldoende ingegaan op de gevolgen van een eventuele overstroming door dijkdoorbraak en de risico's ervan. De risico's en de eventuele maatregelen hiertegen moeten inzichtelijk worden gemaakt.

Reactie gemeente:

De provincie heeft de boezemkade van de Haarlemmertrekvaart genormeerd. Gezien de hoogteligging van het maaiveld in polder Boekhorst, in het algemeen boven boezempeil, zal de voorgenomen nieuwbouw waarschijnlijk niet tot een strengere norm leiden. Doorbraak en overstroming zijn, gezien de hoogteligging, nauwelijks mogelijk.

Opmerking 3:

Voor nieuw te ontwikkelen gebied moet voldoende ruimte voor open water worden gereserveerd. Niet duidelijk is hoe de 122.041 m² open water in de plankaart en de regels zijn vertaald.

Reactie gemeente:

Na controle is vastgesteld dat de toename verhard oppervlak 117.092 m² is. De toename open water is nu vastgesteld op 17.635 m². Omdat niet de totale hoeveelheid aan te leggen open water op de plankaart kan worden verbeeld (globaal bestemmingsplan), wordt de totale hoeveelheid aan te leggen open water in de planregels vastgelegd. De hoofdstructuur is als water bestemd, dat hoeft niet nader te worden geregeld. De wateroppervlakken, die binnen de uitwerkingsgebieden vallen, zullen in de regels worden benoemd. Dat wil zeggen dat de volgende minimale wateroppervlakten dienen te worden geprojecteerd binnen de deelgebieden:

- Deelgebied 2: 2.200 m²;
- Deelgebied 3: 540 m².

Daarnaast is binnen de bestemming Groen ook geregeld dat minimaal 530 m² water wordt gerealiseerd.

Opmerking 4:

Het in de toelichting genoemde *Beleidsplan Groen, Water en Milieu 2006-2010* is wat betreft het watergedeelte vervangen door het *Waterplan Zuid-Holland 2010-2015*.

Reactie gemeente:

De tekst wordt aangepast. Daarbij wordt vermeld:

Het provinciaal *Waterplan Zuid-Holland 2010-2015* geeft richtlijnen om de provincie Zuid-Holland in de toekomst op een duurzame wijze veilig en leefbaar te houden. Daarbij zijn de belangrijkste speerpunten: het waarborgen van de veiligheid tegen overstromingen; het realiseren van mooi en schoon water; het ontwikkelen van een duurzame zoetwatervoorziening en het realiseren van een robuust en veerkrachtig watersysteem.

Opmerking 5:

In polder Boekhorst komen rode lijstsoorten voor. Het plan dient inzicht te geven in de compensatiemogelijkheden. De concrete inpassingsmogelijkheden dienen met de provincie te wor-

den besproken. De maatregelen waarvoor gekozen wordt dienen in het plan verwerkt te worden.

Reactie gemeente:

Er is een compensatieplan opgesteld. Hierover is overleg geweest met de provincie. De maatregelen, waarvoor in overleg met de provincie is gekozen, staan vermeld in dit compensatieplan. In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt hiernaar verwezen.

Opmerking 6:

De noordelijke randweg Voorhout hoort tot het deeltraject Noordwijk-Voorhout-Sassenheim van de HOV-corridor Duin- en Bollenstreek-Schiphol. Deze verbinding is zowel in de lokale planvorming (GVVP) als in de regionale planvorming (ISG) opgenomen. De provincie ziet graag dat deze verbinding wordt opgenomen in het bestemmingsplan en wil hierover nadere afspraken maken.

Reactie gemeente:

Behalve de HOV-corridor over deze route is ook een (provinciale) fietsroute (Noordwijk-Sassenheim) over deze randweg geprojecteerd. Verder ontlast deze randweg de spoorwegovergang 'Piet Gijs' in de N443. Over de haalbaarheid van de aanleg en de financiering van de gehele noordelijke randweg Voorhout worden nadere afspraken met de provincie gemaakt.

9.2.4. ProRail

Opmerking 1:

Het voorontwerp voorziet in verschillende opties. ProRail kan niet gedetailleerd analyseren welke impact de diverse opties kunnen hebben op de (verkeers)veiligheid op en rond het spoor en vooral de overwegen.

Reactie gemeente:

Tijdens het opstellen van het voorontwerp-bestemmingsplan was nog niet alle informatie beschikbaar om een goede keuze te kunnen maken. Inmiddels zijn op basis van definitieve akoestische berekeningen en een afweging van kosten richtinggevende keuzes gemaakt. Daarover heeft ook overleg met ProRail plaatsgevonden en is er een verzoek gedaan aan ProRail om medewerking te verlenen aan een geluidscherm met een hoogte van 2 meter.

Opmerking 2:

De bestaande overweg geeft momenteel capaciteitsproblemen. Met de woninguitbreiding wordt een toename daarvan voorzien. Het toenemend aantal passages vergroot de kans op aanrijdingen en botsingen.

Simultaan voorziet ProRail een toename van het aantal treinreizigers dat voor het bereiken van het station dezelfde overweg gebruikt. Ook dit verhoogt het risico op ongevallen.

Het beleid van ProRail is bij uitbreidingen of wijzigingen in zowel weg- of railinfrastructuur, zoveel mogelijk te streven naar ongelijkvloerse kruisingen.

Reactie gemeente:

Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Opmerking 3:

ProRail wil graag op de hoogte worden gehouden van de voortgang.

Reactie gemeente:

Het ontwerp-bestemmingsplan wordt aan de start van de zienswijzenprocedure aan de overlegpartners toegezonden om commentaar.

9.2.5. Regionale Brandweer Hollands-Midden*Opmerking 1:*

Direct buiten het plangebied bevindt zich het gewasbeschermingsbedrijf Van Gent & Van der Meer & Nuyens, Jacoba van Beierenweg 128c, Voorhout. Dit bedrijf is een inrichting als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Deze inrichting met gevaarlijke stoffen heeft invloed op het plangebied. Voor dit bedrijf is een nieuwe milieuvergunning (revisievergunning) in procedure. Hierin wordt een gasblusinstallatie met beschermingsniveau 1 geëist. Indien de vergunning verleend wordt (binnen afzienbare tijd), wordt het invloedsgebied aanzienlijk kleiner en heeft externe veiligheid geen invloed meer op de ontwikkeling van het plangebied.

Reactie gemeente:

De procedure van de revisievergunning loopt. In oktober 2010 zal voor dit bedrijf een revisievergunning worden verleend. Er geldt vanaf dat moment een risicocontour van 20 meter. Deze contour valt buiten het deel van het plangebied waar woningbouw mogelijk wordt gemaakt. De contour is derhalve niet meer in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen.

Opmerking 2:

Binnen het plangebied komen geen zogenaamde Bevi-inrichtingen voor.

Reactie gemeente:

Deze opmerking is voor kennisgeving aangenomen.

9.2.6. VROM-Inspectie*Opmerking 1:*

Rijkswaterstaat Zuid-Holland (RWS ZH) is beheerder van de nabij het plangebied gelegen rijksweg A44 en ziet toe op een vlotte en veilige doorstroming van het verkeer.

Volgens de toelichting bedraagt de totale nieuwbouwomvang van Hoogh Teylingen, Hooghkamer en Nieuw Boekhorst samen ongeveer 3200 - 3400 woningen. Het voorgenomen bestemmingsplan maakt de bouw mogelijk van ongeveer 850 woningen in Hooghkamer.

De gemeente stelt in de toelichting dat de bijdrage van de woonwijk Hooghkamer aan de verkeersbelasting op de provinciale wegen en de aansluitingen op de A44 zodanig gering is dat aanvullende infrastructurele maatregelen op de regionale wegenstructuur vanuit de voorgestane ontwikkeling niet noodzakelijk zijn. Volgens RWSD ZH is niet helder wat - als gevolg van de totale ontwikkeling van 3200 – 3400 nieuwe woningen - de verkeerseffecten op de aansluitingen en op doorstroming van het verkeer op de A44 zijn.

RWS ZH verzoekt een verkeersonderzoek uit te voeren waarbij de overige binnen de gemeente voorgestane nieuwbouwontwikkelingen bij de met dit plan mogelijk gemaakte 850 nieuwbouwwoningen worden betrokken. Als negatieve verkeerseffecten optreden dan wordt gevraagd

aan te geven welke maatregelen hiertegen worden getroffen, met inbegrip van de haalbaarheid van deze maatregelen.

Reactie gemeente:

In de afgelopen tien jaar zijn van de genoemde 3400 woningen circa 1600 woningen gebouwd in Hoogh Teijlingen. De wijk Hooghkamer, waar de mobiliteitsscan 2009 over gaat, heeft circa 850 woningen. Daarna worden in de toekomst mogelijk circa 800-1000 woningen in de wijk Nieuw Boekhorst gebouwd.

Goudappel Coffeng heeft voor de regio Holland Rijnland een verkeersmodel gemaakt, de RVMK. In het bijbehorende referentiemodel 2005 is rekening gehouden met de invloed van de 1600 woningen die al gebouwd zijn, naast alle andere bestaande woningen en bedrijven in Holland Rijnland. Ook is de situatie voor 2020 gemodelleerd. Daarin zijn, behalve de ontwikkelingen in Voorhout, alle bekende ontwikkelingen in Holland Rijnland opgenomen en is de autonome groei van het wegverkeer verwerkt. Deze eindsituatie 2020 is opgenomen in de mobiliteitsscan Hooghkamer.

Belangrijk is dat duidelijk wordt wat de invloed is van alle nieuwbouwprojecten (inclusief bestaande woningen/bedrijven) in Holland Rijnland, inclusief de woningen in Voorhout, op het wegennet, dus ook op de A44. Dat is door het model 2020 bekend. In de situatie 2020 ontstaan daardoor in de regio veel knelpunten. Die knelpunten moeten opgelost worden. Daar zijn de gemeenten in Holland Rijnland, de provincie en Rijkswaterstaat het over eens. Daarom is Holland Rijnland volop bezig met de RijnlandRoute, de Noordelijke Ontsluiting Greenport, de Rijn-GouweLijn, het verbeteren van het Openbaar Vervoer, het verruimen van de capaciteit Postviaduct (A44-N444), de Noordelijke Randweg Rijnsburg, enz.

Voor een aantal van deze projecten heeft de regio Holland Rijnland een Regionaal Investerings Fonds (RIF). Iedere gemeente in Holland Rijnland draagt daaraan bij om zo de mobiliteitsproblemen op te kunnen lossen (Teylingen circa 7 ton per jaar). Teylingen en alle andere betrokken partijen nemen daarmee hun verantwoordelijkheid om de knelpunten op het wegennet in de regio op te lossen.

Opmerking 2:

Nabij het plangebied ligt het gewasbeschermingsbedrijf Van Gent & Van der Meer & Nuyens, Jacoba van Beierenweg 128c, Voorhout. Het bedrijf heeft een risicocontour. De VROM-inspectie heeft opmerkingen over de ambtshalve wijziging van de vergunning van 2 april 2009 en de in behandeling zijnde milieuvergunning (revisie).

Zowel de ambtshalve wijziging als de lopende vergunningsaanvraag zou onduidelijk zijn en er zou essentiële informatie aan ontbreken. Mogelijk zou dit bedrijf moeten worden aangemerkt als 'BRZO-inrichting' (Besluit Risico's Zware Ongevallen). Op deze manier blijft er ook onduidelijkheid ontstaan over de aan te houden risicocontour om het bedrijf.

Aangezien in het plangebied woningen worden bestemd, kan niet met het bestemmingsplan verder worden gegaan, tot het moment dat er meer duidelijkheid is over de veiligheidszone van dit bedrijf. De VROM-inspectie vraagt daarom de procedure van het bestemmingsplan Hoogkamer voorlopig stop te zetten en zo spoedig mogelijk een vergunning voor het bedrijf Van Gent & Van der Meer & Nuyens op te stellen.

Reactie gemeente:

De procedure van de revisievergunning loopt. In oktober 2010 zal voor dit bedrijf een revisievergunning worden verleend. Er geldt vanaf dat moment een risicocontour van 20 meter. Deze contour valt buiten het deel van het plangebied waar woningbouw mogelijk wordt gemaakt. De contour is daarom niet meer in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen.

9.2.7. Hoogheemraadschap van Rijnland

Opmerking 1:

In de toelichting wordt het beleid van het Hoogheemraadschap gedateerd beschreven. Gevraagd wordt de tekst onder *waterbeheersplan 2006-2009* te actualiseren en een beknopte samenvatting van het beleid op te nemen.

Reactie gemeente:

De tekst wordt aangepast, waarbij gebruik wordt gemaakt van de tekstvoorstellen die zijn gedaan.

10. Inhoudsopgave bijlagenmap

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, Ontwerp-besluit hogere waarde BP Hooghkamer, december 2010.
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.