

Gemeente Teylingen

Bestemmingsplan Hoogkamer 2011 1^e herziening

Toelichting, regels en analoge verbeelding

13 maart 2014

Vastgesteld-bestemmingsplan

Kenmerk 1525-08-T03

Projectnummer 1525-08

NL.IMRO.1525.BP2013VHT07003-0401

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
2.	Relatie met het bestemmingsplan Hooghkamer 2011	2
2.1.	Ligging en begrenzing plangebied	2
2.2.	Beleidskaders	2
3.	Nader onderzoek	3
3.1.	Cultuurhistorie	3
3.2.	Flora en fauna	3
3.3.	Verkeer en vervoer	7
3.4.	Geluid	7
3.5.	Luchtkwaliteit	8
3.6.	Externe veiligheid	9
3.7.	Milieuzonering	9
3.8.	Bodem	11
3.9.	Duurzame stedenbouw en duurzaam bouwen	13
4.	Water	14
4.1.	Algemeen	14
4.2.	Bouw geluidscherm en gevolgen voor de waterhuishouding	14
4.3.	Overleg waterbeheerders	14
5.	Toekomstige situatie	15
6.	Juridische vormgeving	18
6.1.	Juridische planbeschrijving	18
6.2.	Bestemmingsplan	19
7.	Economische uitvoerbaarheid	22
8.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
8.1.	Inspraak	24
8.2.	Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro	24
9.	Inhoudsopgave bijlagenmap	25
9.1.	Bijlagen bestemmingsplan Hooghkamer 2011, 1 ^e herziening	25
9.2.	Bijlagen bestemmingsplan Hooghkamer 2011	25

1. Inleiding

Op 23 juni 2011 heeft de gemeenteraad van Teylingen het bestemmingsplan Hooghkamer 2011 en het bijbehorende Exploitatieplan vastgesteld. Tegen beide plannen is beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State ingesteld. In het tussenvonnis van 12 juni 2013 heeft de Raad aangegeven dat het exploitatieplan door middel van een bestuurlijke lus gerepareerd diende te worden. Op 2 september heeft de gemeenteraad vervolgens een aangepast Exploitatieplan vastgesteld, waarbij rekening is gehouden met de in de tussenuitspraak gegeven aanwijzingen.

Het bestemmingsplan Hooghkamer 2011 biedt het planologisch-juridisch kader voor de ontwikkeling van maximaal 850 woningen in de woonwijk Hooghkamer. Het plan is gedeeltelijk vervaardigd als een zogenaamd globaal bestemmingsplan met uitwerkingsverplichting ex artikel 3.6, lid 1b van de Wet ruimtelijke ordening. Het betreft in feite de gebieden die in fase 2 en 3 dienen te worden gerealiseerd. Voor fase 1, dat wil zeggen de zone langs de Jacoba van Beierenweg en het gebied rond de Mozartlaan, zijn gedetailleerde bestemmingen toegepast.

Gelet op de economische situatie en de als gevolg daarvan optredende stagnatie op de woningmarkt wordt voor een aantal projecten een andere opstalontwikkeling voorzien dan ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan Hooghkamer 2011 werd voorzien. De gewenste wijzigingen hebben betrekking op de woningtypen, het uitgeefbare gebied en het openbare gebied. Deze wijzigingen hebben mede gevolgen voor de in de regels opgenomen aantallen en percentages (sociale woningen en particulier opdrachtgeverschap). Daarnaast is de geluidzone van jongerencentrum @Hok nader onderzocht op basis van de aangebrachte akoestische maatregelen. Deze gewijzigde geluidzone zal in dit bestemmingsplan dienen te worden opgenomen. Langs de spoorzone blijkt Prorail bovendien meer ruimte nodig te hebben om het noodzakelijke geluidscherm te kunnen realiseren. Al deze gewijzigde inzichten nopen tot het opstellen van een partiële herziening van het bestemmingsplan Hooghkamer 2011.

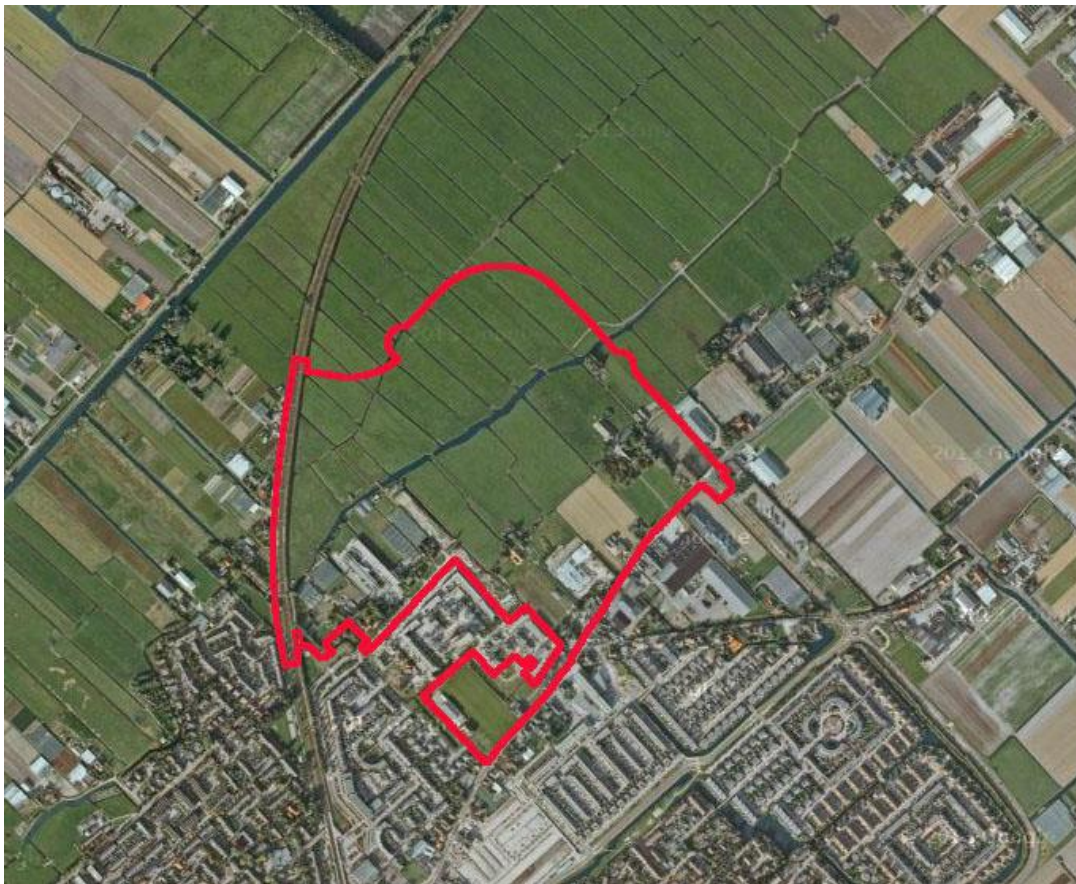
Omdat ook de eerste ontwikkelingen in fase 2 in zicht zijn, is besloten om deze in de partiële herziening mee te nemen.

2. Relatie met het bestemmingsplan Hooghkamer 2011

2.1. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van de voorliggende partiële herziening komt geheel overeen met het plangebied van het bestemmingsplan Hooghkamer. Onderstaande figuur toont de ligging van het plangebied.

Afbeelding 1: plangrens van dit bestemmingsplan.



2.2. Beleidskaders

In het bestemmingsplan Hooghkamer 2011 zijn de beleidskaders voor de ontwikkeling van Hooghkamer beschreven. Aangezien de in dit plan voorgestelde wijzigingen marginaal zijn qua programma, locatie en woningtype, kan worden gesteld dat voldaan wordt aan de in het bestemmingsplan Hooghkamer 2011 beschreven beleidskaders.

3. Nader onderzoek

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

3.1. Cultuurhistorie

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

3.2. Flora en fauna

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

De natuuronderzoeken en de daaruit voortvloeiende maatregelen zijn inmiddels al weer meerdere jaren geleden uitgevoerd, daarom is behoefte aan duidelijkheid over de actuele aanwezigheid van beschermde planten en dieren in de deelgebieden waar de eerste werkzaamheden zullen aanvangen. Het betreft dan vooral de zone langs de spoorweg waar het geluidscherm zal worden gerealiseerd, de bouwphase 1a (Mozartlaan e.o.) en de bouwphase 2a met de Componistenlaan. In de periode van maart tot en met september 2012 heeft een actualisatie¹ van het natuuronderzoek plaatsgevonden.

¹ Update Natuuronderzoek Hooghkamer 2012, Arcadis, 13 december 2012.

Afbeelding 2: De onderzochte deelgebieden: spoorzone (groen), fase 1a (rood) en fase 2a (oranje).



Op basis van het eerder uitgevoerde natuuronderzoek is er een beeld van de te verwachten natuurwaarden in de drie deelgebieden. In het gebied komt ook weidevogelgebied voor dat niet in het onderzoek is meegenomen omdat hiervoor reeds een compensatieplan is opgesteld. De actualisatie richtte zich daarom alleen op soorten beschermd door de Flora- en faunawet en door verwachtingen op basis van eerder onderzoek alleen specifiek op de volgende soortgroepen.

Afbeelding 3: Onderzoektype per deelgebied.

Type onderzoek onderzoeksgebied	A) Geluidsscherm	B) Deelgebied Fase 1A	C) Hoofdinfra en fase 2A
Visbemonstering	x		x
Kooractiviteit amfibieën	x		x
Kartering vaatplanten	x	x	x
Jaarrond beschermde nesten vogels			x
Batdetector onderzoek vleermuizen	x	x	x

In het onderzoek is met betrekking tot de conclusies en aanbevelingen alleen ingaan op de soortgroepen waarvoor de verspreiding wezenlijk is veranderd en/of waarvoor de wetgeving is gewijzigd na de vaststelling van het bestemmingsplan Hooghkamer 2011. Voor de soorten/soortgroepen waarvoor dit niet het geval is blijven de eerder opgestelde maatregelen en protocollen van kracht. Dat is tevens het geval voor soorten/soortgroepen die buiten de update van het onderzoek vallen, zoals bijvoorbeeld broedvogels zonder jaarrond beschermd nest en kleine zoogdieren).

Voor boerenzwaluw, huismus, rugstreeppad en vleermuizen geeft het veldonderzoek van 2012 andere resultaten dan de eerder uitgevoerde resultaten. De eerder voorgestelde maatregelen zijn daarom niet voldoende. Omdat daarbij de wetgeving voor deze soorten is veranderd, wordt er opnieuw getoetst aan de Flora- en faunawet. In de onderstaande tabel zijn de soorten, de mogelijke effecten en de mogelijke overtredingen van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet voor deze soorten opgenomen.

Afbeelding 4: Beschermd soorten.

Soort	Status Flora- en faunawet	Effecten	Verbodsbepaling
Huisumus	Vogels, categorie 2	Verstoring en verlies nestplaatsen.	Verstoring en vernietiging van nest- en verblijfplaatsen (art. 11)
Boerenzwaluw	Vogels, categorie 5	Verstoring en verlies nestplaatsen.	Verstoring en vernietiging van nest- en verblijfplaatsen (art. 11)
Rugstreeppad	Tabel 3, Bijlage IV Habitatrichtlijn	Verstoring en verlies verblijfplaatsen/leefgebied. Onopzettelijk doden van individuen.	Verstoring en vernietiging van nest- en verblijfplaatsen (art. 11)
Gewone dwergvleermuis	Tabel 3, Bijlage IV Habitatrichtlijn	Verstoring en verlies verblijfplaatsen	Verstoring en vernietiging van nest- en verblijfplaatsen (art. 11)

Tijdens het uitvoeren van werkzaamheden kan en moet schade aan beschermde soorten zo veel mogelijk worden voorkomen. Men moet volgens de wet actief optreden om alle mogelijke schade te voorkomen. In het onderzoek is een aantal maatregelen en uitvoeringsvoorschriften opgenomen (voor de vier soorten) waarmee negatieve gevolgen zoveel mogelijk kunnen worden voorkomen.

De Flora- en faunawet biedt enkele mogelijkheden om uitzonderingen te maken op de verbodsbepalingen in de vorm van vrijstellingen en ontheffingen. Voor de streng beschermde soorten van bijlage IV van de Habitatrichtlijn (waaronder alle soorten vleermuizen) en broedvogels is het op grond van een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) echter niet meer mogelijk om een ontheffing aan te vragen voor ruimtelijke inrichting of ontwikkeling. Een plan of project kan dan alleen doorgaan door het vooraf nemen van mitigerende maatregelen zodat er geen effecten op de desbetreffende soorten meer zijn.

Door de uitvoering te laten plaatsvinden volgens de eerder opgestelde maatregelen uit de natuuronderzoeken uit 2002, 2005/2006 en 2010 en de in het onderzoek gegeven maatregelen kunnen negatieve gevolgen voorkomen worden. Een ontheffingsaanvraag is dan niet nodig. Voor de in het gebied voorkomende soorten is in onderstaande tabel aangegeven of ontheffing mogelijk is.

Afbeelding 5: Beschermings- en ontheffingsniveaus.

Beschermings- en ontheffingsniveau	Voorkomende soortgroepen
Tabel 1: Soorten met algemene vrijstelling	Zwanenbloem, gewone vogelmelk, knikkende vogelmelk, gewone pad, bastaardkikker
Tabel 2: Overige soorten met voorwaardelijke vrijstelling	Kleine modderkruiper
Tabel 3 (bijlage AMvB): Streng beschermde soorten, ontheffing mits gunstige staat instandhouding van soort, geen andere bevredigende oplossing en dwingende redenen van groot openbaar belang.	-
Tabel 3 (bijlage IV Habitatrichtlijn) en broedvogels: Streng beschermde soorten, geen ontheffing mogelijk.	Rugstreeppad, gewone dwergvleermuis
Jaarrond beschermde nesten broedvogels (geen ontheffing mogelijk)	Huismus, boerenzwaluw

Conclusies onderzoek

Uit het natuuronderzoek van 2012 komen de volgende conclusies t.a.v. (beschermde) soorten naar voren:

- Het voorkomen van vaatplanten en amfibieën (tabel 1 Flora- en faunawet) verschilt niet wezenlijk van eerdere onderzoeken. De eerder hiervoor opgestelde maatregelen uit eerdere natuuronderzoeken (o.a. ecologisch werkprotocol) voldoen nog steeds en blijven van kracht. Wel verdient het aanbeveling om maatregelen te treffen voor het behoud van ecologische bermen.
- Het voorkomen van kleine modderkruiper verschilt niet wezenlijk van eerdere onderzoeken. De hiervoor eerder opgestelde maatregelen voldoen nog steeds. Er is geadviseerd om voor deze soort een ontheffing aan te vragen. Dit is voor deze soort nog steeds mogelijk voor de uit te voeren werkzaamheden, maar als de eerder opgestelde mitigerende maatregelen worden opgevolgd niet noodzakelijk.
- Er zijn meer nesten van huismus en boerenzwaluw dan in eerdere onderzoeken. Aanvullende maatregelen zijn noodzakelijk. Als deze worden opgevolgd worden effecten voorkomen.
- Rugstreeppad is op andere locaties aangetroffen dan in eerdere onderzoeken. Aanvullende maatregelen zijn noodzakelijk. Als deze worden opgevolgd worden effecten zoveel mogelijk voorkomen.
- Het voorkomen en de verspreiding van vleermuizen is anders dan in voorgaande jaren. Er zijn aanvullende maatregelen noodzakelijk voor een paarverblijfplaats van gewone dwergvleermuis. indien deze worden opgevolgd worden effecten voorkomen.

- Door naleving van de eerder opgestelde maatregelen uit de verschillende natuuronderzoeken (2002, 2005/2006 en 2010), in combinatie met de in de rapportage extra opgenomen maatregelen, worden negatieve gevolgen voor beschermde soorten voorkomen en/of beperkt.
- Indien deze genoemde maatregelen niet worden opgevolgd kan schade optreden aan beschermde soorten en kunnen verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet worden overtreden. Een ontheffing voor deze soorten zou dan aan de orde zijn, maar de mogelijkheden hiervoor zijn beperkt. Door de maatregelen uit het ecologisch protocol op te volgen kan schade worden voorkomen en is een ontheffingsaanvraag niet aan de orde.

3.3. Verkeer en vervoer

Tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan Hooghkamer 2011 is een mobiliteitsscan uitgevoerd.

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.

De relatief beperkte aanpassingen uit deze herziening leiden niet tot een andere conclusie.

Ten behoeve van deze herziening is door de gemeente gecontroleerd of de verkeersintensiteiten die zijn bepaald voor het bestemmingsplan Hooghkamer 2011 (toetsjaar 2020) nog actueel zijn voor deze herziening (toetsjaar 2024). In het Bestemmingsplan Hooghkamer 2011 wordt verwezen naar de Mobiliteitsscan Hooghkamer van 22 april 2009. De laatste versie van het RVMK, is versie 2.2 van augustus 2011.

De verkeersintensiteiten die zijn gebruikt bij het opstellen van het bestemmingsplan Hooghkamer 2011 zijn vergeleken met de intensiteiten uit de RVMK versie 2.2. Bovendien is rekening gehouden met een autonome groei van 1,5% doorgerekend naar 2024.

Uit de vergelijking blijkt dat de intensiteiten in 2024 (rondom Hooghkamer en berekend met de RVMK van aug 2011) vergelijkbaar zijn met de in de Mobiliteitsscan Hooghkamer gehanteerde prognose voor 2020 (berekend met de RVMK van april 2009). Voor de vergelijking wordt verwezen naar bijlage 5 bij deze plantoelichting.

3.4. Geluid

Wegverkeer

Op basis van het voor het bestemmingsplan Hooghkamer 2011 uitgevoerde onderzoek naar wegverkeerslawaaï kan worden geconcludeerd dat als gevolg van de wijkontsluitingsweg en de Componistenlaan geen akoestische problemen te verwachten zijn. Ter plaatse van de Verleng-

de Componistenlaan en de wijkontsluitingsweg zal een beperkte overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB optreden. Hiervoor is op 10 mei 2011 door de milieudienst een besluit hogere waarden vastgesteld.

De verleende hogere 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	2		6
Totaal	75	29	20	5	129

In totaal betreft het 59 woningen langs de Componistenlaan en 64 woningen langs de wijkontsluitingsweg. Voor het zuidelijke deel van de wijkontsluitingsweg is daarbij rekening gehouden met 16 hogere waarden. In de laatst bekende verkaveling zijn daar nu 13 woningen geprojecteerd, waarvan er 5 in het nu voorliggende bestemmingsplan worden opgenomen.

Aan de Verlengde Componistenlaan zijn in deze herziening 42 woningen opgenomen, dat is één woning méér dan waarvoor hogere waarden zijn verleend. Voor deze woning zal een extra hogere waarde dienen te worden verleend. Omdat niet valt uit te sluiten dat bij de verdere uitwerking van de bebouwing langs de Verlengde Componistenlaan meer woningen worden gerealiseerd dan waarvoor hogere waarden zijn verleend, zal rekening worden gehouden met een lichte verdichting van de bebouwingsrand. Naast de bovengenoemde extra woning zal voor ieder van de 3 bouwblockjes waarvoor in de toekomst nog een uitwerkingsplan dient te worden vervaardigd één extra hogere waarde worden aangevraagd. Op deze wijze wordt voorkomen dat er in de toekomst nogmaals een hogere waarde procedure dient te worden opgestart. In totaal worden nu dus voor 4 woningen hogere waarden tot maximaal 50 dB aangevraagd.

Railverkeer

De gemeente heeft Prorail verzocht medewerking te verlenen aan een geluidsscherm langs de spoorweg. Ten tijde van de voorbereiding van deze partiële herziening was een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de bouwwerkzaamheden aanstaande. Er is dan ook geen andere akoestische situatie dan beschreven in het bestemmingsplan Hooghkamer. Wel heeft Prorail aangegeven iets meer ruimte nodig te hebben aan de zijde van de woonwijk om een onderhoudspad en het talud te kunnen realiseren. Deze partiële herziening maakt dat mogelijk.

3.5. Luchtkwaliteit

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

Woningbouw is één van de categorieën waarvoor vaststaat dat niet in betekenende mate wordt bijgedragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij geldt dat een omvang van 1500 woningen overeenkomt met de grens van 3% van de betreffende grenswaarde (bij één ontsluitingsweg). Doordat binnen de gehele woonwijk Hooghkamer niet meer dan circa 850 woningen zullen worden gerealiseerd, kan worden gesteld dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Er hoeft daarom niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

Uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening dient wel afgewogen te worden of het aanvaardbaar is om het project op deze locatie te realiseren. Daarbij speelt de mate van blootstelling aan de luchtverontreiniging een rol. Voor deze afweging kan getoetst worden aan de ambitie uit het Milieubeleidsplan 2003-2010. Deze afweging heeft plaatsgevonden in het kader van het bestemmingsplan Hooghkamer 2011 en hoeft derhalve niet nogmaals plaats te vinden.

3.6. Externe veiligheid

Voor deze partiële herziening is in beginsel slechts één risicobron van belang, namelijk een hoge druk aardgasleiding langs de Haarlemmertrekvaart. In het kader van het bestemmingsplan Hooghkamer 2011 is reeds geconstateerd dat de leiding geen invloed heeft op de ontwikkeling van Hooghkamer.

3.7. Milieuzonering

De Omgevingsdienst heeft ten tijde van de voorbereiding van het bestemmingsplan Hooghkamer 2011 een inventarisatie gemaakt van bedrijven in de omgeving van het plangebied. Aangezien de ontwikkelingen die in deze partiële herziening mogelijk worden gemaakt daar geen invloed van ondervinden, worden ze hier niet verder besproken. Er is één uitzondering. Ten tijde van de bouwaanvraag van het jongerencentrum @Hok 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).

Op basis van het akoestisch onderzoek (na voorgestelde aanvullende geluidwerende voorzieningen) is tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan Hooghkamer 2011 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)).

Op dit moment zijn de aanvullende maatregelen uitgevoerd en heeft een controle-onderzoek² plaatsgevonden. Het cafégedeelte had voorheen een gevel met raampartijen. Deze gevel is dichtgemetseld en voorzien van een geluidwerende voorzetwand. Tevens zijn er aan de noord-

² Akoestisch Onderzoek V2.0 naar de geluidbelasting van de omgeving vanwege de activiteiten binnen Jongerencentrum @Hok, Geluidburo, 31 mei 2013.

zijde geluidbuffers gecreëerd met behulp van opslag- en technische ruimten. De toegang vindt plaats via een entreegebied met sluisconstructies. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidzone (die de bouw van woningen beperkt) in omvang is afgenomen. Geconcludeerd kan worden dat de aanvullende maatregelen doelmatig zijn gebleken.

Uit het onderzoek blijkt dat in @Hok een gemiddeld muziekgeluidniveau van 109 dB(A) in de podiumzaal en 103 dB(A) in de kleine zaal geproduceerd kan worden zonder daarbij de wettelijke geluidnormen op 25 meter afstand van @Hok te overschrijden. De feitelijke afstand tot de woningen zal nog groter zijn. Deze waarden zijn berekend met het standardspectrum voor housemuziek en gelden voor de nachtelijke periode.

Op basis van de resultaten van het onderzoek kan gesteld worden dat jongerencentrum @Hok tijdens de opgegeven representatieve bedrijfssituatie kan voldoen aan de geluidnormen uit het Activiteitenbesluit.

De nieuwe berekeningen leiden tot een aanpassing van de geluidcontour die in het bestemmingsplan Hooghkamer 2011 is opgenomen. Aangezien de nieuwe contour minder beperkend is voor de ontwikkelingen in de directe nabijheid van het jongerencentrum zal de nieuwe contour deel uitmaken van deze herziening van het vigerende bestemmingsplan. Onderstaande afbeelding toont de oude en de nieuwe contour.

Afbeelding 6: De contour uit het bestemmingsplan Hooghkamer 2011 (blauw) en de nieuwe contour (rood).



3.8. Bodem

Uitgevoerde bodemonderzoeken

Binnen het plangebied Hooghkamer zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. In 2010 is een verkennend en nader bodemonderzoek³ 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.

In opdracht van gemeente Teylingen is vervolgens een aanvullend bodemonderzoek⁴ uitgevoerd. Het doel van dit aanvullend bodemonderzoek is meerledig, namelijk:

- het in beeld brengen van twee eerder aangetroffen verontreinigingsspots;
- vaststellen van de milieuhygiënische bodemkwaliteit in de kas op het perceel Jacoba van Beierenweg 126/128 en de te verbreden watergang;
- vaststellen van de milieuhygiënische waterbodemkwaliteit van de niet eerder onderzochte waterbodems;
- vaststellen of de grond ter plaatse van de kas, verdachte puinlaag, ophoging, puinpad, dempingen en te dempen slootjes verontreinigd is met asbest;
- het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de waterbodem in het kader van de voorgenomen baggerwerkzaamheden;
- vaststellen van de dikte, opbouw en teerhoudendheid van de aanwezige asfaltconstructie;
- vaststellen van de samenstelling, dikte en de hergebruiks- en verwerkingsmogelijkheden van het aanwezige funderingsmateriaal (indicatief onderzoek);
- bepalen onder welke veiligheidsklassen (T- en F-klassen) de werkzaamheden in de bodem plaats dienen te vinden.

Met de onderzoeksresultaten kan beoordeeld worden of de bodemkwaliteit een bezwaar vormt voor het bouwrijp maken van het plangebied en de voorgenomen reconstructiewerkzaamheden en of er een wettelijke grondslag bestaat tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek of bodemsanering.

Algemeen

Over het algemeen hangen de licht verhoogde gehalten aan zware metalen, minerale olie en PAK vermoedelijk samen met de aangetroffen bijmengingen al dan niet afkomstig van een demping. De verhoogde gehalten aan kwik, PCB's en OCB's zijn waarschijnlijk te relateren aan

³ IDDS, Rapport betreffende verkennend en nader bodemonderzoek op de locatie Hooghkamer, 16 december 2010.

⁴ Witteveen+Bos, Aanvullend bodemonderzoek Hooghkamer hoofdinfra fase I en fase II Terra te Voorhout, 9 april 2013.

het gebruik van bestrijdingsmiddelen. Kobalt komt mogelijk van nature verhoogd voor. Licht verhoogde gehalten zijn in voorgaande onderzoeken ook aangetroffen.

Asfalt- en funderingsonderzoek

Het asfalt is teerhoudend. Het asfalt is niet geschikt voor warm hergebruik.

De onderliggende puinfundering is indicatief onderzocht en voldoet niet aan de maximale samenstellingswaarden organische parameters. Het funderingsmateriaal bestaande uit grind voldoet wel (indicatief).

T&F-klasse

De werkzaamheden ter plaatse van de asbestverontreinigingen dienen in veiligheidsklasse 3T te worden uitgevoerd. Ter plaatse van het overige deel van het onderzoeksgebied kunnen de werkzaamheden in de basisklasse worden uitgevoerd. Opgemerkt wordt dat tijdens de uitvoering van werken bedacht moet zijn op afwijkingen.

Aanbevelingen

Het is conform de Wet Bodembescherming niet toegestaan handelingen te verrichten in of op de verontreinigde bodem. Het onderzoek heeft aangetoond dat binnen de toekomstige werkzaamheden sprake is van 2 gevallen van ernstige bodemverontreiniging met asbest. De omvang van de verontreinigingen is voldoende in beeld gebracht en visueel waarneembaar (asbesthoudend puinpad en puindam). Gelet op dit gegeven wordt geadviseerd om voorafgaand aan het graven in de verontreinigde grond een BUS-melding in te dienen. De saneringswerkzaamheden dienen onder toezicht van een milieukundige begeleider (BRL6000 VKB-protocol 6001) te worden uitgevoerd. Het vrijkomende asfalt dient afgevoerd te worden als teerhoudend. Ook op het overig terreindeel dient rekening te worden gehouden met de zintuiglijke bijmengingen en de bekende bodemkwaliteit. Grondstromen kunnen op basis hiervan worden ingedeeld. Aanbevolen wordt om hiertoe een grondstromenplan op te stellen. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het onderzoek een steekproef betreft. Aanbevolen wordt om bij ontgravingswerkzaamheden alert te zijn op zintuiglijke afwijkingen.

De rapportage is voorgelegd aan het bevoegd gezag, zijnde omgevingsdienst West-Holland, ter formalisering van de onderzoeksresultaten en conclusies.

Geluidsscherp spoorweg

Ter plaatse van het toekomstige geluidsscherp langs het spoortracé (km 37.7 - 38.3) is, in opdracht van Prorail B.V., een verkennend milieukundig bodemonderzoek⁵ conform de NEN 5740 uitgevoerd.

⁵ VanderHelm Milieubeheer B.V., Verkennend milieukundig Bodemonderzoek t.p.v. de spoorberm km 37.7 - 38.3 te Teylingen, 8 februari 2013.

De aanleiding tot het onderzoek is de voorgenomen aanleg van een geluidsscherm met de doelstelling het bepalen van de algemene bodemkwaliteit op de locatie door middel van een steekproef.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat:

- de bovengrond plaatselijk sterk verontreinigd is met koper. Er is sprake van een "geval van ernstige bodemverontreiniging" zoals beschreven in de Wet Bodembescherming;
- ingevolge de Wet Bodembescherming het nemen van sanerende maatregelen noodzakelijk is. Het moment waarop de sanering uitgevoerd moet worden is niet bepaald;
- de ondergrond maximaal licht verontreinigd is met de onderzochte parameters;
- het grondwater maximaal licht verontreinigd is met de onderzochte parameters;
- visueel zowel op het maaiveld als in het opgeboorde materiaal geen asbestverdachte materialen zijn aangetroffen.

Aanbevelingen

De keuze van de saneringsvariant (bijvoorbeeld ontgraven, isoleren of tijdelijk uitplaatsen) dient afgestemd te worden op de wensen van de opdrachtgever en de herinrichtingsplannen. De verwachting is dat deze sanering onder de Regeling Uniforme Sanering (door middel van een "BUS-melding") verricht kan worden (categorie "immobiel" aangezien in het grondwater maximaal de streefwaarde wordt overschreden).

Bij het uitvoeren van werkzaamheden zal de CROW-publicatie 132 'Werken in of met verontreinigde grond en verontreinigd (grond)water' in acht worden genomen.

De hergebruikmogelijkheden van eventueel aan en af te voeren grond en/of bouwstof dient in overleg met het bevoegd gezag en conform het Besluit Bodemkwaliteit (partijkeuring) te worden bepaald. De hergebruikmogelijkheden van de grond zijn in onderhavig onderzoek niet bepaald.

3.9. Duurzame stedenbouw en duurzaam bouwen

Voor het plan Hooghkamer is een ambitietabel opgesteld. Deze ambitietabel⁶ is opgenomen in de bijlagenmap bij het bestemmingsplan Hooghkamer 2011. De uitgangspunten van duurzaam bouwen, duurzame stedenbouw en het klimaatprogramma zijn beschreven in het bestemmingsplan Hooghkamer 2011 en blijven onveranderd van toepassing op deze partiële herziening van dat bestemmingsplan.

⁶ Ambitietabel Duurzame Stedenbouw Hooghkamer, 26 april 2011.

4. Water

4.1. Algemeen

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

De voorliggende partiële herziening brengt geen wijzigingen met zich mee die van invloed zijn op de waterhuishouding of de waterkwaliteit. Deze aspecten zijn beschreven in het bestemmingsplan Hooghkamer 2011 en hebben de instemming van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

4.2. Bouw geluidscherm en gevolgen voor de waterhuishouding

Langs de spoorweg Leiden-Haarlem wordt ten behoeve van de ontwikkeling van Hooghkamer een geluidscherm aangebracht. Het technische ontwerp voor het geluidscherm is door Prorail vervaardigd. Daarbij is gebleken dat ten oosten van het scherm een talud dient te worden aangebracht waardoor de geprojecteerde waterbestemming marginaal zal moeten worden aangepast. Daarnaast zal een tijdelijke bouwweg in de waterbestemming dienen te worden aangelegd. De bouwweg zal weer worden verwijderd nadat het scherm geplaatst is. Over deze zaken heeft overleg met het Hoogheemraadschap van Rijnland plaatsgevonden.

4.3. Overleg waterbeheerders

In juni 2011 is een watervergunning (nummer 11.23354/V52067) verleend. De watervergunning geldt voor geheel Hooghkamer. Naar aanleiding van het ontwerp-bestemmingsplan heeft het hoogheemraadschap enkele vragen gesteld. Over de aanpassing van de waterbestemming en de tijdelijke bouwweg heeft vervolgens overleg met het Hoogheemraadschap van Rijnland plaatsgevonden. Geconcludeerd kan worden dat de 1e herziening van het bestemmingsplan geen gevolgen heeft voor het waterbelang. Alle ontwikkelingen passen binnen de verleende vergunning. Het hoogheemraadschap stemt in met de gekozen oplossingen.

5. Toekomstige situatie

Voor het stedenbouwkundig plan⁷ van Hooghkamer zijn het concept, de planstructuur en de zonering met bijhorende karakteristiek uit het Ontwikkelingsplan⁸ het uitgangspunt geweest. De vier verschillende zones Lint, Dorp, Park en Strandvlakte zijn in het stedenbouwkundig plan duidelijk terug te vinden. Elke zone heeft daarbij een eigen verkavelingsstructuur gekregen waarbij zowel het ontwerp van de openbare ruimte, als de positionering van de verschillende woningtypen, het karakter van de zone ondersteund.

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

⁷ SVP Architectuur en stedenbouw, stedenbouwkundig plan Hooghkamer, 23 juni 2011.

⁸ SVP architectuur en stedenbouw, Ontwikkelingsplan, maart 2004.

Afbeelding 7: Stedenbouwkundig verkaveling Hooghkamer (versie december 2013).



Sinds de vaststelling van het bestemmingsplan Hooghkamer 2011 heeft overleg met marktpartijen geleid tot een aanpassing, c.q. uitwerking, van het stedenbouwkundig plan voor Hooghkamer. Concreet betekent dit dat de programmatische aanpassingen als gevolg van de ontwikkelingen op de woningmarkt tot gevolg hebben gehad dat van het Stedenbouwkundige Plan d.d. 23 juni 2011, de stedenbouwkundige plankaart, de woningcategorieënkaart en de typologiekaart zijn aangepast. Deze aangepaste drie kaarten tezamen met het Stedenbouwkundige Plan d.d. 23 juni 2011 vormen de basis voor deze herziening.

Voor de afwijkingen die buiten de planmarges vallen wordt in deze partiële herziening een voorziening getroffen. Het betreft voornamelijk enkele ontwikkelingen in de eerste fase (afrondding Componistenbuurt). Tevens worden de eerste tranches van de uit te werken woongebieden in deze partiële herziening meegenomen als gedetailleerde bestemming. Hierdoor wordt voorkomen dat er meerdere procedures naast elkaar dienen te worden doorlopen (partiële herziening en uitwerkingsplannen).

Voorts zijn ook langs de Jacoba van Beierenweg in de woonbestemming en in de 3^e ontwikkelingsfase enkele aanpassingen doorgevoerd.

Langs de Jacoba van Beierenweg is tussen de nummers 60 en 68, tussen de nummers 120 en 122, alsmede tussen de nummers 122 en 128a de bestemming Wonen – 2 toegevoegd, met de mogelijkheid om ter plaatse vrijstaande woningen te realiseren. De nu opgenomen regeling geeft de ontwikkelende partijen meer vrijheid bij het realiseren van de woningtypen.

In deelgebied 1 (fase 3) is het stedenbouwkundige plan aangepast. Door gebouwde parkeervoorzieningen om te zetten naar parkeervoorzieningen in het openbare gebied is de oppervlakte van de tot de hoofdstructuur behorende bestemming “Groen” enigszins aangepast ten behoeve van de bestemming “Woongebied – uit te werken”.

Daarnaast heeft Prorail een projectplan gemaakt voor de realisering van het geluidscherm langs de spoorlijn. Voor en tijdens de bouwwerkzaamheden dienen extra maatregelen te worden getroffen om de bouwwerkzaamheden te kunnen uitvoeren. De tijdelijke maatregelen worden buiten dit bestemmingsplan geregeld. De definitieve uitvoering heeft echter wel een marginale invloed op het verloop van de bestemmingen Water en Verkeer met de aanduiding railverkeer.

In onderstaande afbeelding zijn de twee gebieden aangegeven die als eerste tranches van de uitwerkingsgebieden (onderdeel van deelgebied 7) in dit plan worden meegenomen.

Afbeelding 8: De gebieden waarvan de uitwerkingsplicht wordt omgezet naar een directe bestemming.



6. Juridische vormgeving

6.1. 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. Inmiddels is deze standaard vervangen door de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012). Deze standaard geeft aanbevelingen en richtlijnen voor de opzet van bestemmingsplannen. Bij het opstellen van deze standaard is overigens ook rekening gehouden met het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2012 (IMRO-2012) en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2012 (PRBP-2012).

De bestemmingen in het bestemmingsplan Hooghkamer 2011 zijn zo veel mogelijk afgestemd op het gemeentelijke Handboek Bestemmingsplannen en op de toentertijd geldende ruimtelijke standaarden (versie 2008). De nu voorliggende partiële herziening gaat noodzakelijkerwijs uit van de standaarden 2012. Doordat deze planherziening echter aansluit (en dus: gebruik maakt) van de regelgeving uit het bestemmingsplan Hooghkamer 2011, zal het gebruik van de standaarden 2012 zo veel mogelijk beperkt worden. Daar waar bijvoorbeeld in het bestemmingsplan Hooghkamer 2011 een begrip wordt gebruikt dat onder de standaarden 2012 afwijkt van de standaarden 2008, zal dat begrip in de partiële herziening niet worden opgenomen. Maar indien bijvoorbeeld een aanduiding op de verbeelding een andere definiëring heeft gekregen, zal deze wél worden doorgevoerd en zal de tekst van het bestemmingsplan Hooghkamer 2011 op dat punt worden herzien. Een voorbeeld hiervan is aanduiding van de goot- en bouwhoogte. In het vigerende bestemmingsplan is dat “maximale goot- en bouwhoogte (m)”, in deze partiële herziening is dat gewijzigd in “maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)”.

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

Een aantal wijzigingen komt de flexibiliteit van de planregeling ten goede. Hierbij kan worden gedacht aan het opheffen van het onderscheid tussen sociale huur- en koopwoningen, of het feit dat slechts minimum percentages worden aangegeven (in plaats van zowel minimum als maximum percentages) voor de sociale woningen en particulier opdrachtgeverschap. Bovendien zijn (afwijkend van het Handboek Bestemmingsplannen) meerdere woningtypen toegestaan binnen de bestemmingen.

6.2. Bestemmingsplan

Het digitale bestemmingsplan "Hooghkamer 2011, 1^e herziening" is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De analoge verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan is getekend op een schaal 1:2.000 en omvat 1 kaartblad (genummerd 1525-08-P01). Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

Geconsolideerde versie van het "bestemmingsplan Hooghkamer 2011" en het "bestemmingsplan Hooghkamer 2011, 1^e herziening"

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

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

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

Afbeelding 9: De verbeelding van de partiële herziening (links) en de geconsolideerde versie (rechts).



Beschrijving regels

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

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

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

1. Inleidende regels

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

2. Bestemmingsregels

De bestemmingsregels bevatten géén bestemmingen, maar hebben betrekking op de wijzigingen die aangebracht worden in de bestaande bestemmingen van het bestemmingsplan Hoogkamer 2011.

In artikel 3 zijn de algemene wijzigingen aangegeven. Deze wijzigingen hebben betrekking op de gewijzigde naamgeving van aanduidingen. Alle andere wijzigingen die betrekking hebben op

de bestemmingen zijn opgenomen in artikel 4 (4.1 t/m 4.12). Het gaat dan om wijzigingen in de bestemmingsomschrijvingen, de bouwregels en dergelijke. Er is gekozen voor een specifieke benoeming van de wijzigingen, omdat op deze wijze de verschillende wijzigingen exact zichtbaar worden gemaakt. Bij een algehele wijziging van bijvoorbeeld een bestemming, zou de wijzigingen ten opzichte van het bestemmingsplan uit 2011 niet zichtbaar zijn.

Voor de in deze partiële herziening opgenomen artikelnummers is rekening gehouden met de aanpassingen en vernummering ná de toepassing van deze regels. In gevallen, waarin dat de duidelijkheid ten goede komt, is zowel de nieuwe als de oude nummering aangegeven.

3. Algemene regels

De verplichte anti-dubbeltelregel (artikel 3.2.4 Bro) is opgenomen in artikel 5. De anti-dubbeltelregel strekt ertoe dat gronden die al eens in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van omgevingsvergunningen, niet nogmaals meegeteld kunnen worden. In artikel 6 is aangegeven dat de aanduiding “geluidzone” op de verbeelding van het bestemmingsplan Hooghkamer 2011 komt te vervallen en wordt vervangen door de in dit plan opgenomen geluidzone. Dit heeft te maken met het akoestisch onderzoek naar de effecten van de verbeterde geluidsisolatie van @Hok, waardoor de beperkende geluidzone in omvang is afgenomen. Binnen deze geluidzone mogen volgens artikel 15.2 van het bestemmingsplan Hooghkamer 2011 geen woningen worden gerealiseerd. Deze regel blijft van kracht.

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 7. Artikel 8 bevat de zogenaamde slotregel.

7. Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan “Hooghkamer 2011” en “Hooghkamer 2011, 1e herziening” maken de bouw van 850 woningen en 1.195 m² aan voorzieningen mogelijk. Inmiddels is bepaald dat de omvang van de voorzieningen maximaal 600 m² zal bedragen. Om de door de gemeente gemaakte kosten te kunnen verhalen en de locatie-eisen te kunnen stellen dient de gemeenteraad op grond van het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen.

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

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

Op basis van het bestemmingsplan kunnen derhalve aangewezen bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro worden ontwikkeld. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk indien de gemeente het kostenverhaal anderszins heeft verzekerd. Ten tijde van het vaststellen van het exploitatieplan “Hooghkamer 2011” had de gemeente met geen van de marktpartijen een grondexploitatieovereenkomst gesloten, zodat het kostenverhaal niet verzekerd was. Daarnaast acht de gemeente het noodzakelijk om voor de ontwikkeling van Hooghkamer locatie-eisen te stellen, welke mogelijk worden met de vaststelling van het exploitatieplan. De gemeente heeft voor de ontwikkeling van Hooghkamer na de vaststelling van het exploitatieplan op 23 juni 2011 een viertal (posterieure) grondexploitatieovereenkomsten gesloten. Met een aantal andere eigenaren van gronden in het plangebied heeft de gemeente nog geen grondexploitatieovereenkomsten kunnen sluiten.

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

Gelijktijdig met het bestemmingsplan “Hooghkamer 2011, 1e herziening” zal het exploitatieplan worden herzien voor het gehele plangebied van Hooghkamer. Het exploitatieplan “Hooghkamer 2011, 1e herziening” laat een batig saldo zien. Het bestemmingsplan wordt om bovenstaande reden economisch uitvoerbaar geacht.

8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1. Inspraak

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

8.2. Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro

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

- Provincie Zuid-Holland;
- ProRail;
- Hoogheemraadschap van Rijnland.

De gemeente heeft het provinciale E-formulier voor het aanbieden van ruimtelijke plannen ingevuld. Daaruit blijkt dat er geen provinciale belangen in het geding zijn (zie bijlage 8). ProRail heeft telefonisch meegedeeld dat het kan instemmen met het bestemmingsplan en het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft per mailbericht aangegeven met het plan te kunnen instemmen (zie bijlage 7).

9. Inhoudsopgave bijlagenmap

9.1. Bijlagen bestemmingsplan Hooghkamer 2011, 1^e herziening

1. Update Natuuronderzoek Hooghkamer 2012, Arcadis, 13 december 2012.
2. Akoestisch Onderzoek V2.0 naar de geluidbelasting van de omgeving vanwege de activiteiten binnen Jongeren centrum @Hok, Geluidburo, 31 mei 2013.
3. Witteveen+Bos, Aanvullend bodemonderzoek Hooghkamer hoofdinfra fase I en fase II Terra te Voorhout, 9 april 2013.
4. Omgevingsdienst West-Holland, Besluit hogere waarde BP Hooghkamer 2001, 1e herziening, januari 2014.
5. Vergelijking verkeersintensiteiten RVMK 2009/2011.
6. VanderHelm Milieubeheer B.V., Verkennend milieukundig Bodemonderzoek t.p.v. de spoorberm km 37.7 - 38.3 te Teylingen, 8 februari 2013.
7. Reactie Hoogheemraadschap van Rijnland, 28 augustus 2013.
8. E-formulier provincie Zuid-Holland, 20 augustus 2013.
9. Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan en ontwerpexploitatieplan 'Hooghkamer 2011, 1e herziening', 15 januari 2014
10. Nota van wijzigingen ontwerpbestemmingsplan en ontwerpexploitatieplan 'Hooghkamer 2011, 1e herziening', 16 januari 2014

9.2. Bijlagen bestemmingsplan Hooghkamer 2011

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

1. RAAP-Rapport 655, Plangebied VINEX-locatie Hooghkamer, eindversie 30 januari 2001.
2. RAAP-Rapport 1159, Plangebied Polder Boekhorst, eindversie, juni 2005.
3. Inventarisatie van flora en fauna in plangebied Vinex-locatie Hooghkamer Bureau Natuurbalans – Limes Divergens, 2002.
4. Natuurcompensatie Hooghkamer, uitwerking provinciaal compensatiebeginsel en compensatie Flora en faunawet, Arcadis, 24 augustus 2010.
5. Inventarisatie van flora en fauna in plangebied VINEX-locatie Hooghkamer, Natuurbalans - limes Divergens, 20 december 2002.
6. Mobiliteitsscan Hooghkamer, RBOI, projectnummer 203.14441.00, 22 april 2009.
7. Nadere doorrekening variant 6, Teylingen, RBOI, 9 augustus 2007.
8. Milieudienst West-Holland, besluit hogere waarde BP Hooghkamer, 10 mei 2011.
9. Het Geluidburo, Hooghkamer in Voorhout, Akoestisch onderzoek V3.2, 12 oktober 2010.
10. Onderzoek Luchtkwaliteit, Arcadis, rapport 110623/CE6/1H3/000551, 21 augustus 2006.
11. Historisch bodemonderzoek bestemmingsplan Hooghkamer, Milieudienst West-Holland,, nr. 13076, 14-2-2006.
12. Ambitietabel Duurzame Stedenbouw Hooghkamer, 26 april 2011.
13. Waterstructuurplan Hooghkamer in Teylingen, Tauw, R001-4670888MBY-mya-V01, 21 september 2009.

14. SVP Architectuur en stedenbouw, stedenbouwkundig plan Hooghkamer, 23 juni 2011.
15. Energievisie Duurzaam Hooghkamer, Ecofys, 29 juli 2010.
16. Exploitatieplan Hooghkamer, NEXT Vastgoed Consultancy BV, 23 juni 2011.
17. Milieudienst West-Holland, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, oktober 2010.
18. IDDS, Rapport betreffende verkennend en nader bodemonderzoek op de locatie Hooghkamer, 16 december 2010.
19. Het Geluidburo, Akoestisch onderzoek V1.2, 28 april 2011.