

Gemeente Teylingen

Bestemmingsplan Hoogkamer 2011 2^e herziening

Toelichting, regels en analoge verbeelding

24 september 2015

Vastgesteld bestemmingsplan

Kenmerk 1525-09-T02

Projectnummer 1525-09

NL.IMRO.1525.BP2015VHT07005-0401

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.	Beleidskaders	4
3.1.	Rijksbeleid	4
3.2.	Provinciaal beleid	7
3.3.	Regionaal en gemeentelijk beleid	8
4.	Nader onderzoek	11
4.1.	Cultuurhistorie	11
4.2.	Flora en fauna/Natuurbescherming	14
4.3.	Verkeer en vervoer	16
4.4.	Geluid	17
4.5.	Luchtkwaliteit	18
4.6.	Externe veiligheid	18
4.7.	Milieuzonering	18
4.8.	Bodem	19
4.9.	Duurzame stedenbouw en duurzaam bouwen	19
5.	Water	20
5.1.	Algemeen	20
5.2.	Aspecten water in 2 ^e herziening	20
5.3.	Overleg waterbeheerders	20
6.	Toekomstige situatie	21
6.1.	Algemeen	21
6.2.	Woningbouwprogramma	23
6.3.	Het park Molentocht in Hooghkamer	24
7.	Juridische vormgeving	26
7.1.	Juridische planbeschrijving	26
7.2.	Bestemmingsplan	26
8.	Economische uitvoerbaarheid	31
9.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
9.1.	Inpraak	33
9.2.	Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro	33

10.	Inhoudsopgave bijlagenmap	34
10.1.	Bijlagen bestemmingsplan Hoogkamer 2011, 2 ^e herziening	34
10.2.	Bijlagen bestemmingsplan Hoogkamer 2011, 1 ^e herziening	34
10.3.	Bijlagen bestemmingsplan Hoogkamer 2011	34

1. Inleiding

Op 23 juni 2011 heeft de gemeenteraad van Teylingen het bestemmingsplan Hooghkamer 2011 en het bijbehorende Exploitatieplan vastgesteld. Vervolgens is op 13 maart 2014 het bestemmingsplan Hooghkamer 2011, 1^e herziening met bijbehorende herziening van het exploitatieplan vastgesteld. Tegen de herziening van het exploitatieplan is beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State ingesteld. Op 28 januari 2015 heeft de Afdeling het beroep ongegrond verklaard.

Het bestemmingsplan Hooghkamer 2011, inclusief de 1^e herziening 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 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. In de 1^e herziening is de eerste tranche woningen eveneens opgenomen in gedetailleerde bestemmingen.

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, inclusief de 1^e herziening, werd voorzien. De gewenste wijzigingen hebben betrekking op de woningtypen, het uitgeefbare gebied en het openbare gebied. Evenals ten tijde van de 1^e herziening wordt nu ook in de 2^e herziening de volgende tranche woningen opgenomen in gedetailleerde bestemmingen.

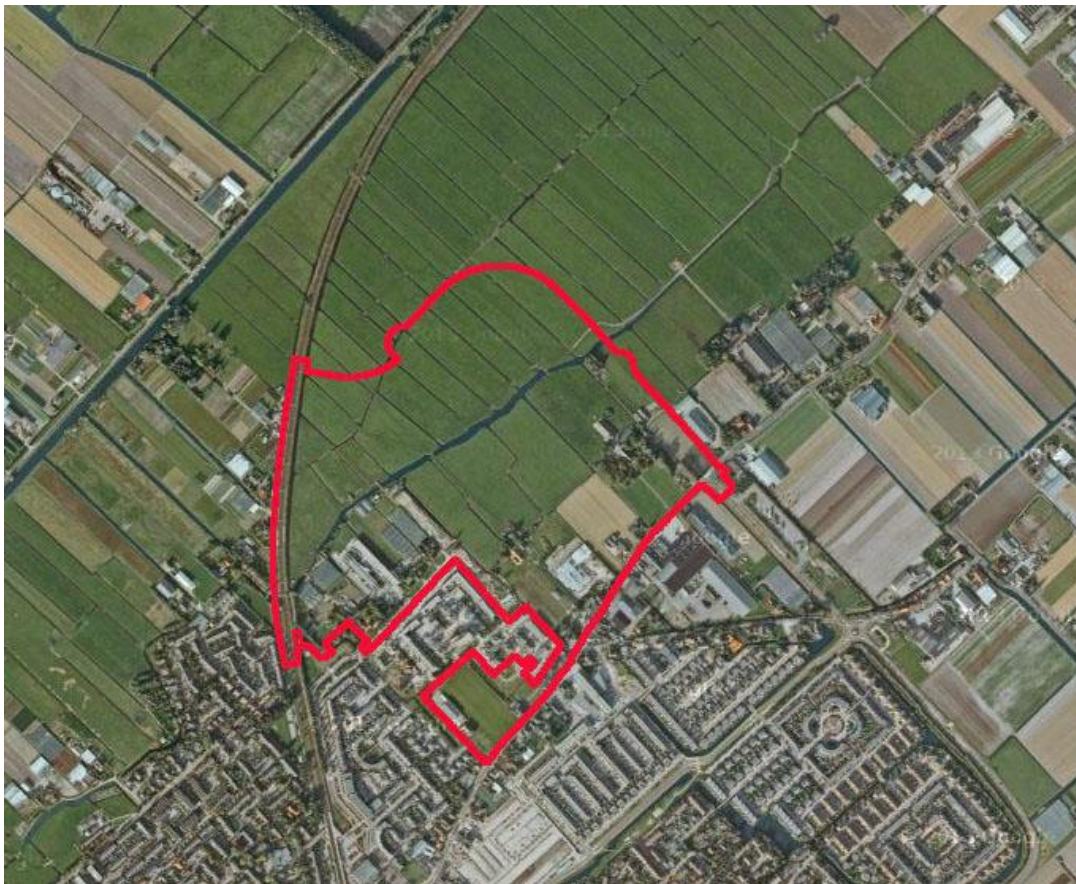
Daarnaast is een aantal woningen inmiddels vergund, in aanbouw of gerealiseerd. In deze herziening worden deze woningen voorzien van een gedetailleerde bestemming. Deze wijzigingen hebben mede gevolgen voor de in de regels opgenomen aantallen en percentages (sociale woningen en particulier opdrachtgeverschap).

2. Relatie met het bestemmingsplan Hooghkamer 2011

2.1. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van de voorliggende partiële herziening komt geheel overeen met het plangebied van het bestemmingsplan Hooghkamer 2011. Onderstaande figuur toont de ligging van het plangebied.

Afbeelding 1: plangrens van het bestemmingsplan Hooghkamer 2011, 2^e herziening.



2.2. Beleidskaders

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

Op dit moment is op rijksniveau de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. In de SVIR is met name aandacht gevraagd voor het doorlopen van de Ladder voor

duurzame verstedelijking. Ook op provinciaal niveau is het één en ander veranderd. Zo wordt in de Verordening Ruimte in navolging van de SVIR verantwoording gevraagd van de woningbouwopgave in bestemmingsplannen. Op basis van deze beleidswijzigingen zal in het nu voorliggende plan kort aandacht worden besteed aan de gevolgen voor Hooghkamer.

3. Beleidskaders

3.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

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

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

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

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

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

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

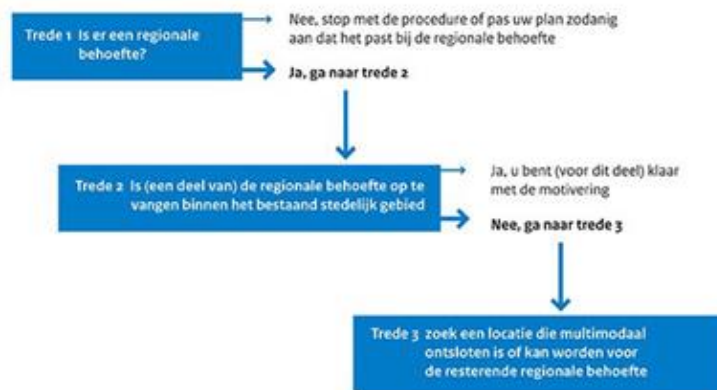
De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

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

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

Schematisch is dat aangegeven in onderstaande afbeelding.

Afbeelding 2: Ladder voor duurzame verstedelijking.



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

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

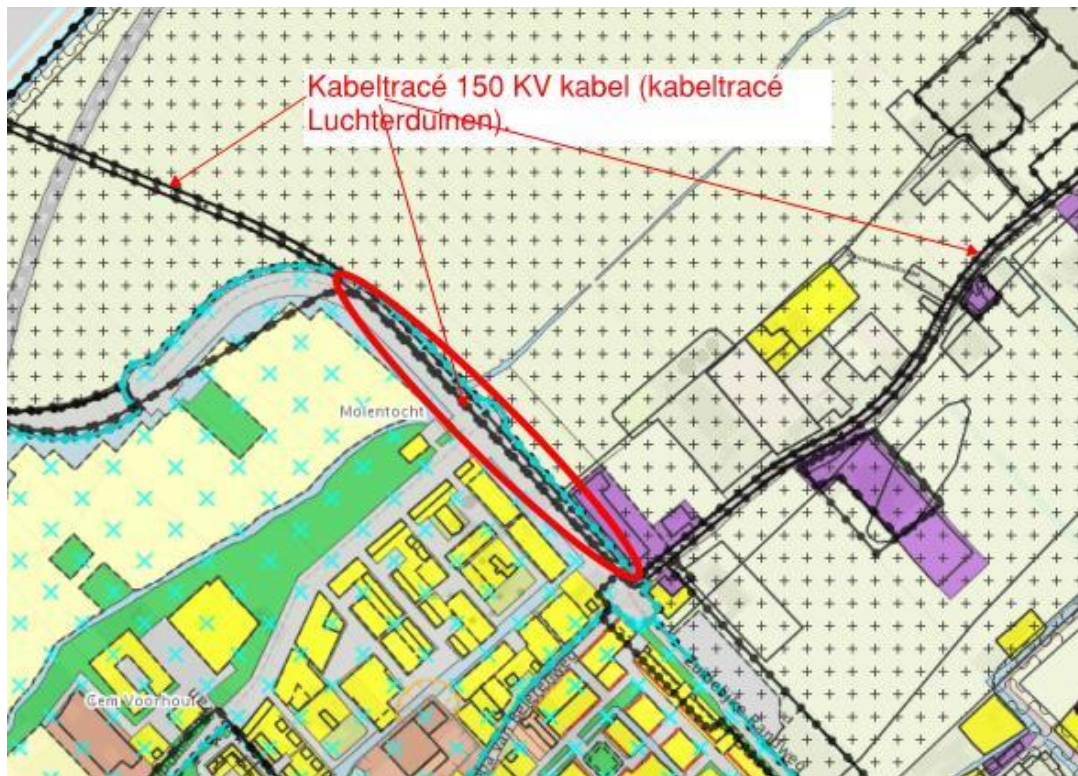
Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur en de kust. Deze docu-

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

Rijksinpassingsplan Leidingtracé Luchterduinen

Het Rijk heeft een inpassingsplan "Leidingtracé Luchterduinen" vastgesteld voor een 150 kV hoogspanningsverbinding deze verbinding volgt voor een deel het tracé van de wijkontsluitingsweg.

Afbeelding 3: Het inpassingsplan Leidingtracé Luchterduinen t.p.v het bestemmingsplan Hoogkamer2011.



Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft het Rijk de mogelijkheid om inpassingsplannen vast te stellen. Een inpassingsplan heeft dezelfde juridische status als een bestemmingsplan, maar wordt (in dit geval) vastgesteld door het Rijk. In een inpassingsplan wordt de bestemming van de betrokken gronden bindend bepaald. Na vaststelling maakt het plan deel uit van de bestemmingsplannen die gelden voor de gronden waarop het betrekking heeft. Het inpassingsplan Luchterduinen is vastgesteld op 20 november 2012. Dat betekent dat het onderdeel is gaan uitmaken van het in juni 2011 vastgestelde bestemmingsplan Hoogkamer 2011.

De 2^e herziening van het bestemmingsplan Hoogkamer 2011 brengt (evenals de 1^e herziening) geen wijziging aan in de bestemming van de gronden waarop het inpassingsplan betrek-

king heeft (wijkontsluitingsweg) en laat deze dus intact. In deze herziening behoeft formeel dus geen regeling te worden opgenomen, omdat het inpassingsplan dit zelf al als rechtsgevolg heeft. Echter, de wijze waarop de verschillende herzieningen digitaal raadpleegbaar zijn is voor belanghebbenden niet erg inzichtelijk. Om deze reden plaatst de gemeente de zogenaamde “geconsolideerde” versies op het landelijke portaal “ruimtelijkeplannen.nl”. Deze geconsolideerde versies geven een totaal overzicht van de geldende juridisch-planologische situatie. Hoewel het inpassingsplan formeel onderdeel uitmaakt van de geldende juridisch-planologische situatie is deze niet zichtbaar in geconsolideerde bestemmingplannen. Daarom is besloten het inpassingsplan onderdeel te laten uitmaken van deze 2^e herziening.

3.2. Provinciaal beleid

Visie Ruimte en Mobiliteit

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

Verordening ruimte

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

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

Formeel gesproken is met de vaststelling van het bestemmingsplan Hooghkamer (en de provinciale instemming) geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De provincie heeft ingestemd met de ontwikkeling van de locatie Hooghkamer voor woningbouw. De woningbouwtaakstelling van Hooghkamer past binnen de regionale afspraken (zie paragraaf 3.3) en derhalve

binnen het provinciale beleid. Verwezen wordt naar het regionale beleid en de reactie van de provincie op de samenvattende woonnotitie van de gemeente Teylingen.

3.3. Regionaal en gemeentelijk beleid

Regionale woonvisie Holland Rijnland

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

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben in juni 2014 de regionale Woonagenda met bijlagen aanvaard. In juli 2015 volgt een actualisering.

Het plan Hooghkamer is opgenomen op de Woonagenda met bijbehorende bijlagen en voldoet daarmee aan het onderdeel verantwoording van de woningbehoefte en regionale afstemming daarvan voor wonen van de in de provinciale Verordening Ruimte opgenomen Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Inmiddels zijn in de eerste twee fasen van het plan Hooghkamer 195 woningen gebouwd en/of vergund en kunnen op grond van het bestemmingsplan 'Hooghkamer 2e herziening' nog 317 woningen worden gebouwd. Het totaal aantal woningen in Hooghkamer bedraagt ca. 850.

Structuurvisie 2030, Duurzaam Bloeiend!

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Afbeelding 4: Structuurvisie 2030, uitsnede Voorhout/Hooghkamer.



4. Nader onderzoek

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

4.1. 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).

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

Cultuurhistorische inventarisatie

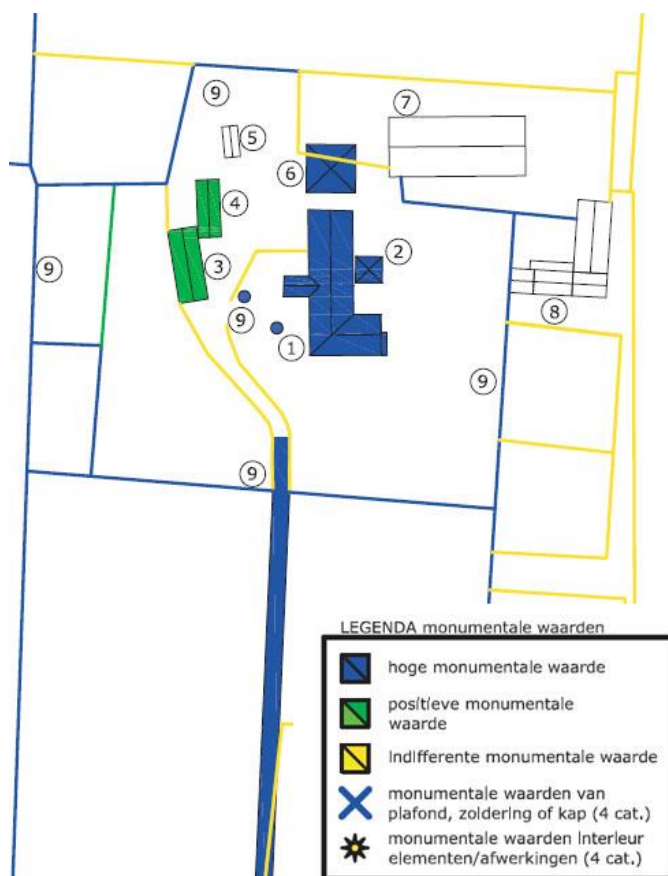
Voorafgaande aan de behandeling in de monumentencommissie is er een cultuurhistorische inventarisatie¹ verricht. Om een volledig en juist beeld te verkrijgen heeft het cultuurhistorisch onderzoek zich aanvankelijk gericht op het gebouwensemble zoals dat nu nog aanwezig is op het huidige erf. Het onderzoek heeft rekening gehouden met het feit dat de omliggende gronden worden ingericht als woonwijk, waardoor de oorspronkelijke bestaansgrond van de boerderij is komen te vervallen. Ook is rekening gehouden met de voorgenomen afsplitsing van een deel van het erf ten behoeve van de realisering van één vrijstaande woning. Het advies en aanbevelingen richt zich daarom op de volgende nog aanwezige bijgebouwen en erfinrichting van de resterende kavel:

- Gebouw nummer 2: het karnhuis;
- Gebouw nummer 3: de stal;
- Gebouw nummer 4: de wagenschuur;
- Gebouw nummer 5: de carport;

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

- Gebouw nummer 6: de hooiberg;
- Terreinindeling: bomen, toegangsweg, erfscheidingen, erfindeling.

Afbeelding 5: De bestaande bebouwing op het perceel Jacoba van Beierenweg 126.



In de 2^e herziening van het bestemmingsplan Hooghkamer 2011 is de mogelijkheid opgenomen om het erf aan de linkzijde te verkleinen en aan de voorzijde te vergroten ten gunste van de bouw van een vrijstaande woning.

Het hoofdgebouw (de boerderij) met nummer 1 heeft een monumentale status (rijksmonument nr. 37980).

Gebouwen nummer 2 en 6 (karnhuis en hooiberg) vallen buiten het gebied waar de nieuwe woning kan worden opgericht. Geadviseerd wordt beide gebouwen te handhaven, vanwege hun belangrijke betekenis voor de geschiedenis en ontwikkeling van de boerderij.

Gebouw nummer 5 (de carport) valt wel in dit gebied, maar heeft geen cultuurhistorische waarde. Het advies is om dit gebouw te slopen.

Gebouwen nummer 3 en 4 hebben wel cultuurhistorische waarde en vallen binnen de nieuwe woonkavel, waardoor een afweging gemaakt moet worden voor behoud/herbestemming/gehele of gedeeltelijke sloop. Deze gebouwen zijn kenmerkend voor de geschiedenis van de boerderij en hebben daardoor een belangrijke betekenis op dit erf. De gebouwen zijn echter minder oud dan de boerderij zelf, waardoor ze niet als hoog monumentaal aangemerkt kunnen worden. Geadviseerd wordt nader onderzoek te doen naar herbestemming van deze gebouwen, waarbij deze gebouwen geheel of gedeeltelijk een onderdeel kunnen worden van de nieuw te bouwen woning.

Tevens wordt geadviseerd om de architectuur van de nieuw te bouwen woning te laten aansluiten bij de architectuur van het resterende gebouwensemble. Afgeraden wordt om de nieuwe woning in de historiserende stijl te ontwerpen, waardoor de geschiedenis niet meer duidelijke af te lezen is. Voorgesteld wordt om de nieuwe woning op een eigentijdse wijze te laten ontwerpen die qua materiaaltoepassingen, vorm- en volumeverhoudingen ondergeschikt zal zijn aan de boerderij en zich als een "bijgebouw" te laten manifesteren.

De huidige monumentale bomen (vooral de kastanje) zijn zeer behoudenswaardig vanwege hun ouderdom, plaats en omvang.

De toegangsweg naar de boerderij krijgt volgens het stedenbouwkundige plan van Hooghkamer een brug in de as van de weg. De brug is een oeververbinding over de nieuwe watergang. De locatie van de brug wordt als zeer positief ervaren, omdat het karakter van de oorspronkelijke lange toegangsweg wordt gerespecteerd.

Voorts wordt geadviseerd om de erfafscheidingen van de nieuwe kavel zodanig te maken dat deze zo natuurlijk mogelijk zijn en de samenhang van het resterende erf en gebouwensemble zo veel mogelijk intact laat.

Advies monumentencommissie

Op 8 mei 2015 is de cultuurhistorische inventarisatie behandeld in de gemeentelijke monumentencommissie. De commissie heeft met grote waardering kennis genomen van de studie en is van mening, dat deze studie als referentiekader kan fungeren voor de verdere ontwikkeling van het kavel.

De commissie is een groot voorstander van behoud van het erf met de monumentale boom, de stal en wagenschuur. Zij onderschrijft het advies om studie te verrichten naar mogelijkheden om zo veel mogelijk bijgebouwen (de stal, wagenschuur, hooiberg) te behouden, evenals de inrichting van het erf inclusief de monumentale boom en de boomgaard.

De commissie heeft het volgende opgemerkt:

- De commissie adviseert voor de nieuw te bouwen woning regels op te nemen m.b.t. de goothoogte van de nieuw te bouwen woning. Om een goede aansluiting met de boerderij en bijhorende bouwwerken te garanderen zou voor deze woning een goothoogte van max. 4 m moeten worden aangehouden. Tevens adviseert de commissie richtlijnen m.b.t. de architec-

tonische uitwerking voor de woning te formuleren en daarbij aan te geven dat een hoog welstandsniveau van toepassing is.

- geadviseerd wordt het historische groen op de bestemmingsplankaart aan te geven;
- om tot een goede herbestemming te komen adviseert de commissie een breed team, waarin verschillende disciplines vertegenwoordigd zijn, samen te stellen die middels schetsmodellen een beeld kunnen bieden wat mogelijk is binnen dit kavel. Voor potentiële kopers kan dit interessant zijn;
- Gevraagd wordt tevens potentiële kopers te informeren over de mogelijkheid beide kavels (boerderij en nieuwbouwkavel) als één kavel te kopen;
- Aandacht wordt gevraagd voor de erfafscheidingen, welke passend dienen te zijn bij het erf;

De gemeente Teylingen heeft als huidige eigenaar van deze kavel de intentie om de wagenschuur en stal te behouden (geheel of gedeeltelijk) in goede harmonie met de te bouwen woning. Daarom zal de bouwtechnische en financiële mogelijkheden worden onderzocht waarna in een integrale afweging een keuze zal worden gemaakt: geheel behouden, gedeeltelijk behouden dan wel geheel slopen. De bovenbeschreven adviespunten van de monumentencommissie worden nadrukkelijk in de afweging betrokken.

4.2. Flora en fauna/Natuurbescherming

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 werkzaamheden worden uitgevoerd. Daarbij wordt geen aandacht besteed aan beschermde gebieden. De Natura 2000 gebieden "Kennemerland-Zuid" en "Coepelduynen" zijn beide meer dan 3 km verwijderd van de begrenzing van Hooghkamer. Er wordt derhalve geen direct beslag gelegd op deze gebieden.

Negatieve effecten van het voornemen op Natura 2000-gebieden, Beschermde Natuurmonumenten en de EHS zijn uit te sluiten.

In het nu uitgevoerde onderzoek² zijn de mogelijke effecten van de werkzaamheden in het plangebied langs de Molentocht op de mogelijk aanwezige beschermde soorten van de Flora- en faunawet onderzocht. Eerst is aan de hand van literatuurbronnen (bureaustudie) uitgezocht

² Witteveen en Bos, Actualisatie natuurtoets Hooghkamer, Voorhout, 17 juni 2015.

welke beschermde soorten in de directe nabijheid van het plangebied aanwezig zijn of potentieel aanwezig zijn. De gegevens uit de bureaustudie zijn vervolgens tijdens een veldbezoek geverifieerd. Daarna is onderzocht welke effecten het voornemen op de beschermde soorten heeft en wat de consequenties daarvan zijn voor de uitvoering van het plan. De volgende soortengroepen zijn onderzocht:

- Vaatplanten;
- Grondgebonden zoogdieren;
- Vleermuizen;
- Vogels;
- Vissen;
- Amfibieën en reptielen;
- Dagvlinders, libellen en andere ongewervelden.

De uitkomsten van het onderzoek zijn aangegeven in onderstaande tabel.

Soortgroep	Beschermde soorten in het plangebied of directe omgeving aanwezig	Kans op overtreding verboden Ffw	Gevolgen	Ontheffing aanvragen Ffw
Vaatplanten	ja, gewone vogelmelk, knikkende vogelmelk, gewone dotterbloem en zwanenbloem zijn in de omgeving aanwezig	nee, vrijstelling	geen, wel zorgplicht	nee
Grondgebonden zoogdieren	ja, licht beschermde soorten aanwezig	nee, vrijstelling	geen, wel zorgplicht	nee
Vleermuizen	ja, gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, meervleermuis, water-vleermuis en rosse vleermuis zijn in de omgeving vastgesteld	nee, mits negatieve effecten worden voorkomen door het gebruik van kunstmatige verlichting te voorkomen	mitigerende maatregelen treffen ter voorkoming van effecten	nee, effecten dienen voorkomen te worden
Vogels	ja, het plangebied biedt geschikt broedbiotoop aan algemeen voorkomende broedvogels	ja, indien broedende vogels worden verstoord	werken buiten broedseizoenen of werkzaamheden voor het broedseizoen starten en onafgebroken voortzetten	nee, voor het verstoren van broedende vogels kan in het kader van dit project geen ontheffing worden verleend, effecten dienen voorkomen te worden
Vissen	ja, aanwezigheid van de kleine modderkruiper is in de omgeving vastgesteld	nee, indien er gewerkt wordt conform een goedgekeurde gedragscode	werken conform een goedgekeurde gedragscode	nee
Amfibieën en reptielen	nee, reptielsoorten zijn niet vastgesteld in of in de omgeving van het plangebied	nee	geen	nee

Soortgroep	Beschermde soorten in het plangebied of directe omgeving aanwezig	Kans op overtreding verboden Ffw	Gevolgen	Ontheffing aanvragen Ffw
	ja, licht beschermde soorten zijn vastgesteld In de directe omgeving is rugstreeppad vastgesteld	nee, voor licht beschermde soorten geldt een vrijstelling ja, exemplaren raken verstoord, leefgebied gedeeltelijk vernietigd	geen, wel zorgplicht ontheffing ffw aanvragen voor verstoring onder belang J en mitigerende maatregelen treffen ter voorkoming van verstoring van de soort gedurende de werkzaamheden	nee ja
Dagvlinders, libellen en andere ongewervelden	nee	nee	geen	nee

4.3. Verkeer en vervoer

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

Ten behoeve van de 1^e herziening is door de gemeente gecontroleerd of de verkeersintensiteiten die zijn bepaald voor het bestemmingsplan Hooghkamer 2011 (toetsjaar 2020) nog actueel waren voor de 1^e herziening (toetsjaar 2024). De (op dat moment) laatste versie van het RVMK, is versie 2.2 van augustus 2011. Voor de 2^e herziening is voor het bepalen van de verkeersintensiteiten gebruik gemaakt van de nieuwe versie van de RVMK: v3.07.

De ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan Hooghkamer 2011 bestudeerde varianten zijn inmiddels uitgekristalliseerd en in de RVMK opgenomen. Met name het oude deel van de Componistenlaan nabij de Mozartlaan en in iets mindere mate het nieuwe deel van de Componistenlaan zullen merkbaar meer verkeer bevatten dan bij de 1^e herziening is gehanteerd.

In de tabel op de volgende pagina zijn de voor deze herziening gebruikte verkeersintensiteiten aangegeven. In Bijlage 4 is een vergelijking opgenomen van de verkeersintensiteiten die zijn gebruikt bij de 1^e herziening en de 2^e herziening.

Locatie	Mvt/etmaal in 2025 volgens RVMK v3.07
Jacoba van Beierenweg tussen: ▪ Engelselaan en Randweg	1.188
Componistenlaan nabij: ▪ Jacoba van Beierenweg ▪ Mozartlaan ▪ Randweg	4.923 5.581 6.202
Randweg-noord tussen: ▪ Componistenlaan en N450 ▪ Componistenlaan en spoorlijn	10.176 7.904
N450	13.825

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

4.4. Geluid

Wegverkeer

Op basis van de in paragraaf 4.3 aangegeven verkeersintensiteiten en het stedenbouwkundige plan van maart 2015 is voor deze herziening een nieuw akoestisch onderzoek³ uitgevoerd.

Ter plaatse van de Componistenlaan en de wijkontsluitingsweg zal een beperkte overschrijding van de voorkeursgrenswaarde optreden. Hiervoor is door de omgevingsdienst West-Holland een ontwerp-besluit hogere waarden vervaardigd.

De hogere waarden en aantallen zijn aangegeven in onderstaande tabel (inclusief 5 dB aftrek op grond van artikel 110g Wet geluidhinder).

Weg	49 dB	50 dB	51 dB	52 dB	53 dB	Subtotaal
Wijkontsluitingsweg	1	12	8	1		22
Componistenlaan	15	22	17	6	6	66
N450	2					2
Totaal	18	34	25	7	6	90

In totaal betreft het 66 woningen langs de Componistenlaan en 22 woningen langs de wijkontsluitingsweg. Hierin zitten 10 appartementen die zowel vanwege de Componistenlaan als vanwege de wijkontsluitingsweg een hogere waarde nodig hebben. Het betreft de appartementen met een gevel evenwijdig aan de wijkontsluitingsweg. Voor het oostelijke deel van de Jacoba van Beierenweg is rekening gehouden met 2 hogere waarden als gevolg van het verkeer op de N450.

³ Omgevingsdienst West-Holland, Geluidonderzoek 2^e herziening Hooghkamer, 20 maart 2015.

Railverkeer

De woonbestemmingen binnen het bestemmingsplan Hooghkamer 2011 liggen deels binnen de geluidzone van de spoorlijn Leiden-Haarlem. Ten behoeve van de 2^e herziening van het bestemmingsplan is de geluidbelasting op de woningen opnieuw bepaald op grond van het huidige spoorregister. Uit de berekeningen volgt dat de geluidbelasting op de woningen binnen deze 2^e herziening (niet zijnde uit te werken woongebieden of reeds gerealiseerde en/of vergunde woningen) maximaal 55 dB zal bedragen. Dit is juist de voorkeurswaarde voor railverkeer. Er zijn geen nieuwe hogere waarden nodig voor railverkeer.

4.5. Luchtkwaliteit

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

Woningbouw is één van de categorieën waarvoor vaststaat dat niet in betekenende mate wordt bijgedragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij geldt dat een omvang van 1500 woningen overeenkomt met de grens van 3% van de betreffende grenswaarde (bij één ontsluitingsweg). Doordat binnen de gehele woonwijk Hooghkamer niet meer dan 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.

4.6. Externe veiligheid

Voor deze partiële herziening ligt in beginsel slechts één risicobron in de omgeving, 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.

4.7. Milieuzonering

De Omgevingsdienst heeft ten tijde van de voorbereiding van het bestemmingsplan Hooghkamer 2011 een inventarisatie gemaakt van bedrijven in de omgeving van het plangebied. 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 1^e herziening van het bestemmingsplan Hooghkamer 2011 is onderzoek gedaan naar de akoestische aspecten van het jongerencentrum @Hok. Daarbij is de geluidcontour gewijzigd vastgesteld en zijn voorzieningen aan het gebouw getroffen. Het stedenbouwkundige plan dat

ten grondslag ligt aan deze 2^e herziening is, voor zover betrekking hebbend op de geluidzone, niet gewijzigd. Alle woningen vallen buiten de geluidzone waardoor @Hok zal voldoen aan de geluidnormen van het Activiteitenbesluit.

4.8. Bodem

Uitgevoerde bodemonderzoeken

Binnen het plangebied Hooghkamer zijn in het verleden diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Ten behoeve van deze 2^e herziening van het bestemmingsplan Hooghkamer 2011 wordt geen nader bodemonderzoek uitgevoerd. In het kader van de omgevingsvergunningen wordt zo nodig aanvullend onderzoek uitgevoerd.

4.9. Duurzame stedenbouw en duurzaam bouwen

Voor het plan Hooghkamer is een ambitietabel opgesteld. Deze ambitietabel⁴ 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.

⁴ Ambitietabel Duurzame Stedenbouw Hooghkamer, 26 april 2011.

5. Water

5.1. Algemeen

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

De voorliggende partiële herziening brengt geen 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.

5.2. Aspecten water in 2^e herziening

In deze 2^e herziening van het bestemmingsplan Hooghkamer 2011 is het wateroppervlak (48 m²) uit deelgebied 4 van de uit te werken woonbestemming, in verband met het direct bestemmen van de woontoren en omgeving, nu direct bestemd in de bestemming Water. Daarmee is voldaan aan de uitwerkingsregel uit het bestemmingsplan Hooghkamer 2011 en de 1^e herziening.

De uitwerkingsregel voor fase 3 (deelgebieden 1, 2 en 3) met betrekking tot het wateroppervlak (totaal 2.740 m²) blijft gehandhaafd.

5.3. Overleg waterbeheerders

De in deze herziening mogelijk gemaakte woningen passen binnen de afspraken die over Hooghkamer zijn gemaakt met de waterbeheerder.

6. Toekomstige situatie

6.1. Algemeen

Voor het stedenbouwkundig plan⁵ van Hooghkamer zijn het concept, de planstructuur en de zonering met bijhorende karakteristiek uit het Ontwikkelingsplan het uitgangspunt geweest. De vier verschillende zones Lint, Dorp, Park en Strandvlakte zijn in het stedenbouwkundig plan duidelijk terug te vinden. Elke zone heeft daarbij een eigen verkavelingsstructuur gekregen waarbij zowel het ontwerp van de openbare ruimte, als de positionering van de verschillende woningtypen, het karakter van de zone ondersteunen.

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

Afbeelding 6: Stedenbouwkundige verkaveling Hooghkamer (2011).



⁵ SVP Architectuur en stedenbouw, stedenbouwkundig plan Hooghkamer, 23 juni 2011.

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

Voor de afwijkingen die buiten de vigerende planmarges vallen wordt in deze partiële herziening een voorziening getroffen. Daarnaast wordt de tweede tranche van de uit te werken woongebieden in deze 2^e partiële herziening meegenomen als gedetailleerde bestemming (bouwen zonder bouwvlak). In onderstaande afbeelding zijn deze gebieden aangegeven (onderdeel van deelgebieden 4, 5 en 7).

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

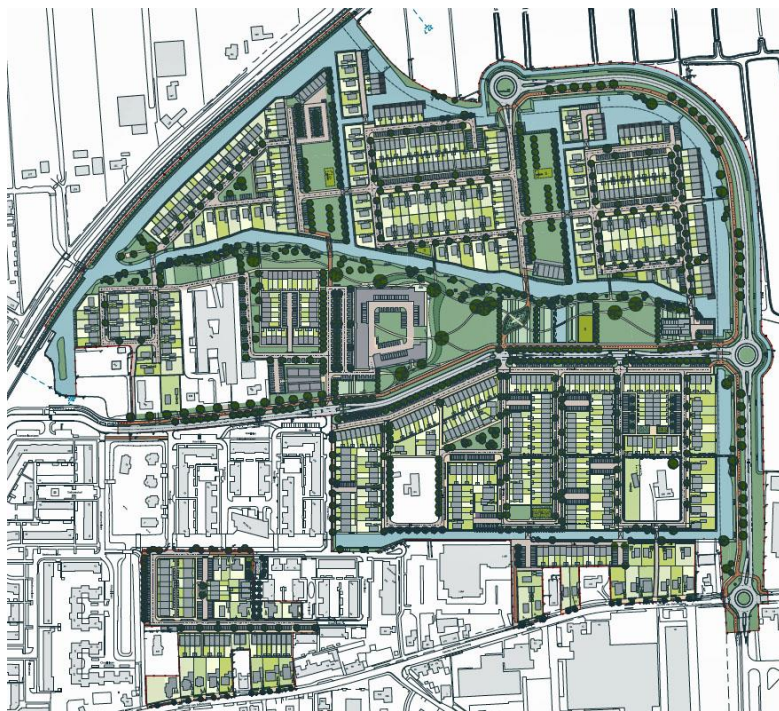
Afbeelding 7: De gebieden waarvan de uitwerkingsplicht wordt omgezet naar een directe bestemming (links) en de gebieden waarvan de vergunde situatie wordt ingepast (rechts).



Daarnaast is inmiddels het definitieve beloop van de Verlengde Componistenlaan bekend. De definitieve uitvoering heeft een marginale invloed op de bestemmingen Groen en Verkeer.

In afbeelding op de volgende pagina is de aangepaste stedenbouwkundige verkaveling van juni 2015 opgenomen.

Afbeelding 8: Stedenbouwkundige verkaveling Hooghkamer (2015).



6.2. Woningbouwprogramma

In afwijking van het stedenbouwkundige plan uit 2014 zijn er in het nu voorliggende stedenbouwkundige plan geen 850 woningen opgenomen maar 842 woningen. Inmiddels zijn er voor 195 woningen omgevingsvergunningen verleend. Het resterende programma bedraagt derhalve 647 woningen. Een deel daarvan (317 woningen) heeft na de vaststelling van deze 2^e herziening een bestemming op basis waarvan een omgevingsvergunning kan worden verleend (dat is inclusief de woningen die al in de 1^e herziening waren opgenomen). De overige 330 woningen blijven onder de uit te werken woonbestemming vallen. Het gaat daarbij om woningen in deelgebied 6 (fase 2) en de deelgebieden 1, 2 en 3 in fase 3) van Hooghkamer.

Onderstaande tabel toont het verschil in aantal woningen tussen het oorspronkelijke bestemmingsplan uit 2011 en de 2^e herziening; daarbij zijn ook de verschillen in de categorieën "sociaal" en "particulier opdrachtgeverschap" aangegeven.

Bestemmingsplan Hooghkamer 2011			2 ^e Herziening		
850 woningen, waarvan	<i>sociaal</i>	<i>p.o.</i>	842 woningen, waarvan:	<i>sociaal</i>	<i>p.o.</i>
	255 woningen	51 woningen	gerealiseerd	64 woningen = 7,6%	7 woningen = 0,8%
			195 woningen		
			W1, W2 en W3	108 woningen = 12,8%	21 woningen = 2,5%
			317 woningen		
			Uit te werken	88 woningen = 10,4 %	23 woningen = 2,7%
			330 woningen		
Totaal	30,0%	6,0%		30,8 %	6,0%

Binnen de 2^e Herziening van het bestemmingsplan Hooghkamer 2011 wordt voor 317 nieuwe woningen de uit te werken bestemming omgezet naar een bestemming die het verlenen van omgevingsvergunningen mogelijk maakt. Het gaat om de hieronder aangegeven woningtypes.

Programma dat in de tweede herziening mogelijk wordt gemaakt (met uitzondering van de woningen die reeds in het bestemmingsplan uit 2011 en in de eerste herziening uit 2014 mogelijk werden gemaakt. Het betreft de woningen in gebieden die in afbeelding 4 (links) zijn aangegeven.	Aantal woningen Totaal
Sociale huur ggb	17
Sociale koop ggb	-
Goedkope koop ggb	7
Middeldure koop ggb	110
Dure koop	14
Vrije kavels	21
Appartementen sociale huur	91
Appartementen goedkope koop	17
Appartementen vrije sector koop	40
Totaal	317

6.3. Het park Molentocht in Hooghkamer

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

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

In deze 2^e herziening van het bestemmingsplan worden in feite de gebouwde randen van het park definitief bestemd. Bij het vormgeven van de gebouwen is aandacht besteed aan de wijze waarop wordt aangesloten op het parkgebied. In afbeelding 9 is te zien dat de oppervlakte van het park als gevolg van deze aansluiting groter is geworden dan oorspronkelijk gedacht. Het gaat daarbij voornamelijk om stroken aan de zijde van de Molentocht en stroken langs de Componistenlaan, waardoor de ruimtelijke beleving van de uitlopers van het park toeneemt.

Afbeelding 9: Aan het park Molentocht toegevoegde stroken groenvoorziening.



7. Juridische vormgeving

7.1. Juridische planbeschrijving

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

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

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

Een aantal wijzigingen komt de flexibiliteit van de planregeling ten goede. Hierbij kan worden gedacht aan het opheffen van het onderscheid tussen deelgebieden zoals dat was opgenomen in het bestemmingsplan Hooghkamer 2011, alsmede de 1^e herziening daarvan.

7.2. Bestemmingsplan

Het digitale bestemmingsplan "Hooghkamer 2011, 2^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 1525-09-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, 2^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 2^e herziening zal de gemeente Teylingen een geconsolideerde versie publiceren. Onderstaande afbeelding toont het verschil tussen de analoge verbeeldingen van de 2^e herziening en de geconsolideerde versie.

Afbeelding 10: 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 Hooghkamer 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 2^e herziening tot het bestemmingsplan Hooghkamer, alsmede tot de 1^e herziening. De regels en de verbeelding van het bestemmingsplan Hooghkamer 2011, inclusief 1^e herziening blijven onverminderd van kracht, met uitzondering van de in dit plan gegeven aanvullingen/wijzigingen van de planregels en de verbeelding. De impliciete vernummering van de planregels en de verwijzingen worden ook in deze herziening geregeld.

2. Bestemmingsregels

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

Deze wijzigingen zijn opgenomen in artikel 3 (3.1 t/m 3.13). Het gaat dan om wijzigingen in de begrippen, bestemmingsomschrijvingen, de bouwregels en dergelijke. Er is gekozen voor een specifieke benoeming van de wijzigingen, omdat op deze wijze de verschillende wijzigingen exact zichtbaar worden gemaakt. Bij een algehele wijziging van bijvoorbeeld een bestemming, zou de wijzigingen ten opzichte van het bestemmingsplan uit 2011 en de 1^e herziening niet zichtbaar zijn. In gevallen, waarin dat de duidelijkheid ten goede komt, is de nieuwe of de oude nummering aangegeven.

Jacoba van Beierenweg 126

Ten behoeve van de ontwikkeling van Hooghkamer is een deel van het voormalige boerenerf in het bestemmingsplan Hooghkamer 2011 bestemd voor de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk. De oude boerderij met direct omliggende gronden heeft de bestemming Wonen - 1 en Tuin gekregen. Een deel van het voorerf heeft de bestemming Wonen - Uit te werken. In het stedenbouwkundig plan was daar een groenvoorziening met speelplaats gedacht.

Zoals in paragraaf 4.1 is aangegeven is in deze herziening een bouwkaavel opgenomen dat onderdeel uitmaakt van het voormalige boerenerf van het rijksmonument Jacoba van Beierenweg 126. De oppervlakte van de nieuwe bouwkaavel bedraagt 1.200 m². Daarmee wordt de oppervlakte van de in het bestemmingsplan Hooghkamer 2011 opgenomen "boerderijkaavel" beperkt. Anderzijds is de voorheen geprojecteerde groenvoorziening met speelplaats weer als voorerf (bestemming Tuin) aan de kavel toegevoegd. Daardoor blijft een deel van de boomgaard gehandhaafd. De oorspronkelijke ontsluiting naar de Jacoba van Beierenweg krijgt de bestemming

Verkeer waardoor ook deze gehandhaafd wordt. Eén en ander is in overeenstemming met de wens om de entree/toegangsweg z'n oorspronkelijke uiterlijk en plaats te laten behouden en de erfbeplanting zo veel mogelijk te behouden. Vanuit cultuurhistorisch perspectief is dit een positieve ontwikkeling ten opzichte van het voormalige stedenbouwkundige plan.

Om de inpassing van bestaande bebouwing op de nieuwe kavel mogelijk te maken is in deze herziening, conform het advies van de monumentencommissie, een regel toegevoegd die de afwijkende goothoogte, volume, afstand zijdelingse perceelgrenzen en diepte van de nieuwe woning regelt in afwijking van de huidige regels. Deze regel geldt ter plaatse van de aanduiding "specifieke aanduiding - afwijkende maatvoering". Met deze regel kan (met in achtneming van de beperkingen van de bouwkavel) een woning worden gebouwd, al dan niet door handhaving/inpassing van de bestaande stal en wagenschuur.

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

Ook binnen de bestemming Tuin is een soortgelijke cultuurhistorische aanduiding ter plaatse van het perceel Jacoba van Beierenweg 126 opgenomen. Binnen deze bestemming gaat het om het bedachtzaam omgaan met de resterende groene elementen die een bijdrage leveren aan het cultuurhistorische ensemble.

In de cultuurhistorische inventarisatie van Architectenburo Marcel van Dijk is een beschrijving gegeven van alle groenelementen die zich op het oorspronkelijke erf bevonden. Echter in het kader van de ontwikkeling van Hooghkamer vervalt een belangrijk deel van het oorspronkelijke erf. Het te handhaven deel betreft de boerderij met bijgebouwen (die tezamen het ensemble vormen) alsmede de direct aansluitende gronden met het "voorerf". Dat heeft tot gevolg dat niet alle tot het oorspronkelijke erf behorende beplanting gehandhaafd blijft. De in het cultuurhistorische rapport aangegeven elementen vallen voor een belangrijk deel buiten de begrenzing van de bestemmingen Wonen- 1 en Tuin. De elementen die buiten deze begrenzing zijn gesitueerd vallen derhalve niet onder de beschermende regeling en zijn (of komen in de nabije toekomst te) vervallen. Het gaat dan met name om (delen van) boomgaarden, bosjes, bomenrijen en erf-scheidende beplantingen.

De elementen die feitelijk binnen de werkingssfeer van de voorwaardelijke verplichting vallen zijn het toegangspad, de (restanten van) hagen langs het toegangspad, restanten van een boomgaard en de waardevolle bomen. De afdeling openbare werken van de gemeente heeft geïnventariseerd welke bomen een belangrijke bijdrage leveren aan het cultuurhistorische ensemble. Het betreft 4 bomen (3 kastanjes en een linde).

Hoogspanningsverbinding Luchterduinen

De regeling met betrekking tot de 150 kV hoogspanningsverbinding is overgenomen uit het inpassingsplan, met dien verstande dat regels die betrekking hebben op gebieden buiten het plangebied niet zijn overgenomen. Deze regeling is opgenomen in 3.13 van de 2^e herziening.

3. Algemene regels

Artikel 4 geeft de overschrijdingen van bouw- en bestemmingsgrenzen, zoals deze is opgenomen in de laatste versie van het gemeentelijke Handboek bestemmingsplannen. Deze regel vervangt de oude regeling die was opgenomen in artikel 14.1 van het vigerende plan.

4. Overgangs- en slotregels

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

8. Economische uitvoerbaarheid

De bestemmingsplannen “Hooghkamer 2011”, “Hooghkamer 2011, 1e herziening” en “Hooghkamer 2011, 2e herziening” maken de bouw van 842 woningen en 600 m² aan voorzieningen mogelijk. Om de door de gemeente gemaakte kosten te kunnen verhalen en de locatie-eisen te kunnen stellen dient de gemeenteraad op grond van het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen.

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

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

Op basis van het bestemmingsplan kunnen derhalve aangewezen bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro worden ontwikkeld. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk indien de gemeente het kostenverhaal anderszins heeft verzekerd. Ten tijde van het vaststellen van het exploitatieplan “Hooghkamer 2011” had de gemeente met 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 meerdere (posterieure) grondexploitatieovereenkomsten gesloten. Voor de bouwfasen 1 en 2 heeft de gemeente met alle grondeigenaren een overeenkomst gesloten dan wel heeft de gemeente zekerheden omtrent de ontwikkeling van de gronden, behoudens de nog niet verkochte kavels voor particulier opdrachtgeverschap. Met twee van deze eigenaren voor de gronden in bouwfase 3 heeft de gemeente nog geen (vervolg op) de grondexploitatieovereenkomsten gesloten.

De kosten die de gemeente moet maken voor de ontwikkeling worden middels het exploitatieplan verhaald op de grondeigenaren binnen het plangebied. Indien en voor zover grondeigenaren gebruik willen maken van het recht van zelfrealisatie zal de gemeente met hen een posterie-

eure overeenkomst sluiten, waarin in ieder geval het kostenverhaal en de locatie-eisen zijn geregeld.

Gelijktijdig met het bestemmingsplan “Hooghkamer 2011, 2^e herziening” zal het exploitatieplan worden herzien voor het gehele plangebied van Hooghkamer. Het exploitatieplan “Hooghkamer 2011, 2^e herziening” laat een batig saldo zien. Het bestemmingsplan wordt om bovenstaande redenen economisch uitvoerbaar geacht.

9. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1. Inspraak

Het bestemmingsplan Hoogkamer 2011 en het bijbehorende stedenbouwkundige plan zijn uitvoerig onder de aandacht van belanghebbenden gebracht. De in de nu voorliggende herziening opgenomen wijzigingen zijn 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.

9.2. Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro

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

- Provincie Zuid-Holland;
- Hoogheemraadschap van Rijnland;
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed;
- Gemeentelijke Monumentencommissie.

De gemeente heeft het provinciale E-formulier voor het aanbieden van ruimtelijke plannen ingevuld. Daaruit blijkt dat er geen provinciale belangen in het geding zijn (zie bijlage 3). Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed heeft niet gereageerd.

Het op 8 mei uitgebrachte advies van de gemeentelijke Monumentencommissie kan worden gezien als een uitgestelde reactie. De wijze waarop de gemeente omgaat met het advies is aangegeven in paragraaf 4.1 van deze toelichting.

10. Inhoudsopgave bijlagenmap

10.1. Bijlagen bestemmingsplan Hooghkamer 2011, 2^e herziening

1. Omgevingsdienst West-Holland, Besluit hogere waarden BP Hooghkamer 2011, 2^e herziening, 31 juli 2015.
2. Advies monumentencommissie, 8 mei 2015.
3. E-formulier provincie Zuid-Holland, 30 maart 2015.
4. Vergelijking verkeersintensiteiten RVMK 2014/2015.
5. Architectenburo Marcel van Dijk, Cultuurhistorische inventarisatie Jacoba van Beierenweg 126, 20 april 2015.
6. Witteveen en Bos, Actualisatie natuurtoets Hooghkamer, Voorhout, 17 juni 2015.

10.2. Bijlagen bestemmingsplan Hooghkamer 2011, 1^e herziening

1. Update Natuuronderzoek Hooghkamer 2012, Arcadis, 13 december 2012.
2. Akoestisch Onderzoek V2.0 naar de geluidbelasting van de omgeving vanwege de activiteiten binnen Jongerencentrum @Hok, Geluidburo, 31 mei 2013.
3. Witteveen+Bos, Aanvullend bodemonderzoek Hooghkamer hoofdinfra fase I en fase II Terra te Voorhout, 9 april 2013.
4. Omgevingsdienst West-Holland, Ontwerp-besluit hogere waarde BP Hooghkamer 2011, 1e herziening, september 2013.
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.

10.3. 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.