Woningen Julianalaan, Voorhout

Goede onderbouwing effecten op de Fysieke Leefomgeving

Opdrachtgever	Woonstichting Stek
Versie	Versie 4
Datum	4 juni 2026
Opsteller	R. Nijdam
Projectnummer	1523

DNS Planvorming BV | Klaprozenweg 75 C | 1033 NN Amsterdam | info@dnsplanvorming.nl

Inhoudsopgave

1 Inleiding 3
1.1 Aanleiding 3
1.2 Ligging en begrenzing van de projectlocatie 3
1.3 Toets aan het toegestane gebruik en de bouwregels 4
1.4 Leeswijzer 6

2 Het project 7
2.1 Bestaande situatie 7
2.2 Het project 8

3 Beleidskader 13
3.1 Inleiding 13
3.2 Rijksbeleid 13
3.3 Provinciaal beleid 15
3.4 Gemeentelijk beleid 19
3.5 Conclusie beleidskader 22

4 Omgevingsaspecten 23
4.1 Inleiding 23
4.2 Cultureel erfgoed, landschap en stedenbouw 23
4.3 Archeologie 23
4.4 Bodemkwaliteit 24
4.5 Water 24
4.6 Houtopstanden 27
4.7 Natuur 28
4.8 Verkeer en parkeren 30
4.9 Bedrijven en Milieuzonering 33
4.10 Geluid 34
4.11 Luchtkwaliteit 34
4.12 Omgevingsveiligheid 35
4.13 Milieueffectrapportage 36
4.14 Gezondheid 37
4.15 Conclusie effecten fysieke leefomgeving 37

5 Uitvoerbaarheid 38
5.1 Economische uitvoerbaarheid 38
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 38

6 Belangenafweging en conclusie 40
6.1 Is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties? 40
6.2 Conclusie 40

Bijlagen (separaat bijgevoegd)

bijlage 1 Archeologisch onderzoek
bijlage 2 Bodemonderzoek
bijlage 3 Wateradvies
bijlage 4 Quickscan ecologie
bijlage 5 Stikstofdepositie berekening (incl. Aerius bijlagen)
bijlage 6 Nader ecologisch onderzoek huismus, gierzwaluw en vleermuizen
bijlage 7 Onderbouwing parkeren
bijlage 8 Akoestisch onderzoek
bijlage 9 Mer beoordeling
bijlage 10 Verslag informatiebijeenkomst dec. 2024

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Woonstichting Stek (hierna Stek) heeft het voornemen om in Voorhout aan de Julianalaan en Beatrixstraat woningbouw te realiseren. De bestaande 43 woningen zullen plaatsmaken voor 70 nieuwe woningen in het sociale segment. Er is een ontwerp voor de nieuwbouw gemaakt. Een deel bestaat uit rijwoningen en een deel bestaat uit gestapelde woningbouw.

Het project is in strijd met het huidige 'Omgevingsplan gemeente Teylingen' en het daar onderdeel van uitmakende bestemmingsplan 'Dorp Voorhout' (2012). Binnen de projectlocatie komen de bestemmingen 'Wonen-2', 'Tuin' en 'Verkeer-Verblijfsgebied' voor. De nieuwe woningen komen deels buiten de bestemming 'Wonen-2' en ook wordt de goothoogte en bouwhoogte overschreden. Daarmee is het project strijdig met de gebruiksregels en de bouwregels.

De gemeente is positief over de voorgenomen woningbouw. Om het project mogelijk te maken is een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit nodig. Hiervoor is een onderbouwing nodig van de effecten op de fysieke leefomgeving, de zogenoemde goede onderbouwing effecten op de fysieke leefomgeving (door de VNG afgekort tot GOFLO). Ook zijn meerdere onderzoeken nodig ten behoeve van deze onderbouwing.

De voorliggende onderbouwing beschrijft het bouwplan, de effecten op de fysieke leefomgeving en de uitkomsten van de onderzoeken. Ook wordt ingegaan op de participatie die voor het project is en wordt uitgevoerd.

1.2 Ligging en begrenzing van de projectlocatie

De projectlocatie ligt aan de Julianalaan, Marijkestraat en Beatrixstraat (zie afbeelding 1). Het gaat om de kadastrale percelen Voorhout VHT00-A-2494, 2495, 2496, 2571, 2763, 2502 en 2503. Ook bevat de projectlocatie deels de openbare gronden van percelen 2514, 3344, 3463, 5461 en 7326. In hoofdstuk 2 is nader ingegaan op de situatie.



afbeelding 1: luchtfoto, met rode stippellijn is de projectlocatie aangeduid (bron: pdok.nl)

1.3 Toets aan het toegestane gebruik en de bouwregels

1.3.1 Inleiding

Het omgevingsloket is geraadpleegd. Voor de projectlocatie gelden de volgende plannen:

- Omgevingsplan gemeente Teylingen (2024)
- Crisis- en herstelwet bestemmingsplan aanvullende bouw- en gebruiksregels Teylingen (2024);
- Paraplubestemmingsplan parkeren Teylingen (2018);
- Paraplubestemmingsplan Beelbepalende objecten Teylingen en wijzigen gebruik Oude Herenweg 17 / 17a Voorhout (2020);
- Bestemmingsplan Dorp Voorhout (2012).

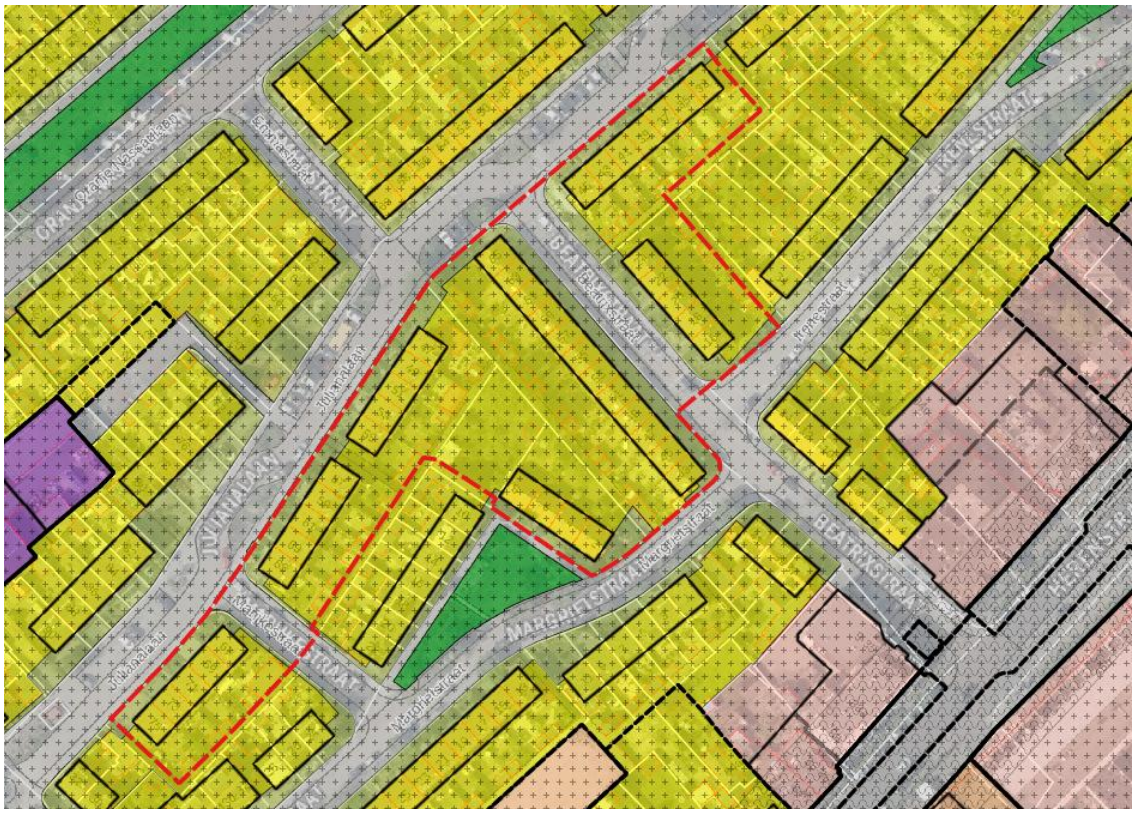
De bouw- en gebruiksregels zijn beschreven in het Bestemmingsplan ‘Dorp Voorhout’. Daarnaast geeft het paraplubestemmingsplan parkeren Teylingen de geldende parkeernormen (in combinatie met de Nota Parkeernormen 2024). Het Paraplubestemmingsplan Beeldbepalende objecten Teylingen heeft geen regels die relevant zijn voor de ETFAL beoordeling van het project. Dit geldt ook voor het Crisis- en herstelwet bestemmingsplan aanvullende bouw- en gebruiksregels Teylingen.

Hieronder is ingegaan op het bestemmingsplan Dorp Voorhout. De toets aan de parkeernormen is beschreven in paragraaf 4.8.

1.3.2 Bestemmingsplan ‘Dorp Voorhout’

In afbeelding 2 is de projectlocatie aangegeven op een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan ‘Dorp Voorhout’. Binnen de projectlocatie gelden de volgende bestemmingen:

- Wonen - 2
- Tuin
- Verkeer - Verblijfsgebied
- Waarde – Archeologie
- Functieaanduiding ‘specifieke vorm van waarde – 1’



afbeelding 2: uitsnede verbeelding bestemmingsplan Dorp Voorhout, de projectlocatie is met rode stippellijn aangeduid (bron: omgevingsloket.nl)

Wonen - 2 en Tuin
De bestaande woningen en de achtertuinen hebben in het huidige bestemmingsplan de bestemming ‘Wonen - 2’. De voortuinen hebben de bestemming ‘Tuin’. Gronden met de bestemming ‘Wonen - 2’ zijn bestemd voor het wonen in aaneengebouwde of twee-aaneengebouwde woningen en geschakelde woningen met de mogelijkheid van aan-huis-gebonden beroepen. Ook zijn bij de bestemming behorende voorzieningen toegestaan, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, perceelontsluitingen, tuinen en water. Hoofdgebouwen dienen in het bouwvlak te worden gebouwd. De aanwezige bouwvlakken zijn strak rond de bestaande gebouwen getrokken. Er geldt een maximum goothoogte van 6 meter en een maximum bouwhoogte van 11 meter voor gebouwen.

Verkeer - Verblijfsgebied
De bestemming ‘Verkeer - Verblijfsgebied’ geldt voor de wegen, trottoirs en parkeerplaatsen. De gronden zijn bestemd voor verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen. Ook bij de bestemming behorende voorzieningen zijn toegestaan, zoals groen, parkeren, nutsvoorzieningen, water, speelvoorzieningen en dergelijke.

Waarde - Archeologie met specifieke vorm van waarde - 1
De projectlocatie ligt in het gebied met de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ met de aanduiding ‘specifieke vorm van waarde - 1'. Er is geen archeologisch onderzoek nodig wanneer er grondwerk wordt verricht dat niet dieper gaat dan 30 cm onder het maaiveld en er geen hei- of schroefwerkzaamheden worden verricht, of wanneer het te bouwen oppervlak een omvang heeft kleiner dan 100 m2.
De grondwerkzaamheden zullen naar verwachting deze vrijstellingen overschrijden. Zodoende is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. In paragraaf 4.3 is nader ingegaan op het aspect archeologie.

Toets project aan bestemmingsregels
De nieuwe woningen zullen deels buiten de bestaande bouwvlakken en de bestemmingsgrens van Wonen komen (in Tuin) en worden ook groter dan de bestaande woningen. De nieuwe grondgebonden woningen blijven wel met de nok binnen de maximaal toegestane bouwhoogte van 11 meter (namelijk 10,7 m). Ook zijn er appartementen gepland ter hoogte van de Beatrixlaan. Het appartementengebouw wordt groter dan het bouwvlak en wordt ook hoger dan 11 meter, namelijk ongeveer 15 meter. En er zijn in de bestemming geen gestapelde woningen toegestaan. Daarmee is het project in strijd met zowel de bouw- als de gebruiksregels van het bestemmingsplan.

In hoofdstuk 3 van het bestemmingsplan 'Dorp Voorhout' zijn verschillende mogelijkheden opgenomen voor het overschrijden van de maatvoeringen en wijzigen van bestemmingsgrenzen. Deze bieden echter niet voldoende ruimte om het bouwplan mogelijk te maken. Ook bieden ze niet de mogelijkheid om gestapelde woningbouw toe te staan.

Zodoende is een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit nodig.

1.4 Leeswijzer

In deze onderbouwing is beoordeeld of het project op grond van een evenwichtige toedeling van de functie aan de locatie inpasbaar is. Hiervoor is de ruimtelijke situatie beoordeeld (hoofdstuk 2), is op hoofdlijnen getoetst aan het beleid van het rijk, provincie en gemeente (hoofdstuk 3) en zijn de milieu- en omgevingsaspecten afgewogen (hoofdstuk 4). De economische uitvoerbaarheid van het project is beschreven in hoofdstuk 5. Tot slot is in hoofdstuk 6 de conclusie van de onderbouwing beschreven.

2 Het project

2.1 Bestaande situatie

De projectlocatie betreft het bestaande wooncluster van Woonstichting Stek aan de Julianalaan, Marijkestraat, Beatrixstraat, Margrietstraat en Irenestraat. De locatie ligt in het oosten van Voorhout, vlakbij het winkel- en voorzieningencluster langs de Herenstraat. De bestaande 43 woningen zijn eind jaren ’50 van de 20e eeuw gebouwd. Het zijn allen rijwoningen. Rond de projectlocatie staan ook voornamelijk grondgebonden rijwoningen.

Het parkeren vindt plaats langs de straat (parallel geparkeerd). Langs de Julianalaan zijn parkeerinsteekhavens dwars op de weg. Dit zijn allen openbare parkeerplaatsen.

Achter de achtertuinen van de woningen aan de Beatrixstraat-Margrietstraat-Julianalaan is een groen binnenterrein met een klein gebouwtje, wat de tuin is van Margrietstraat 10. Dit terrein maakt ook onderdeel uit van de projectlocatie. Binnen de projectlocatie staan langs de weg in de openbare ruimte meerdere bomen. Er is geen oppervlaktewater binnen de projectlocatie.

Binnen de projectlocatie komen geen rijks- of gemeentelijke monumenten voor. Ook is het plangebied niet gelegen in een beschermd dorps- of stadsgezicht.



afbeelding 3: ligging projectlocatie met rode stippellijn aangeduid (bron: pdok.nl)

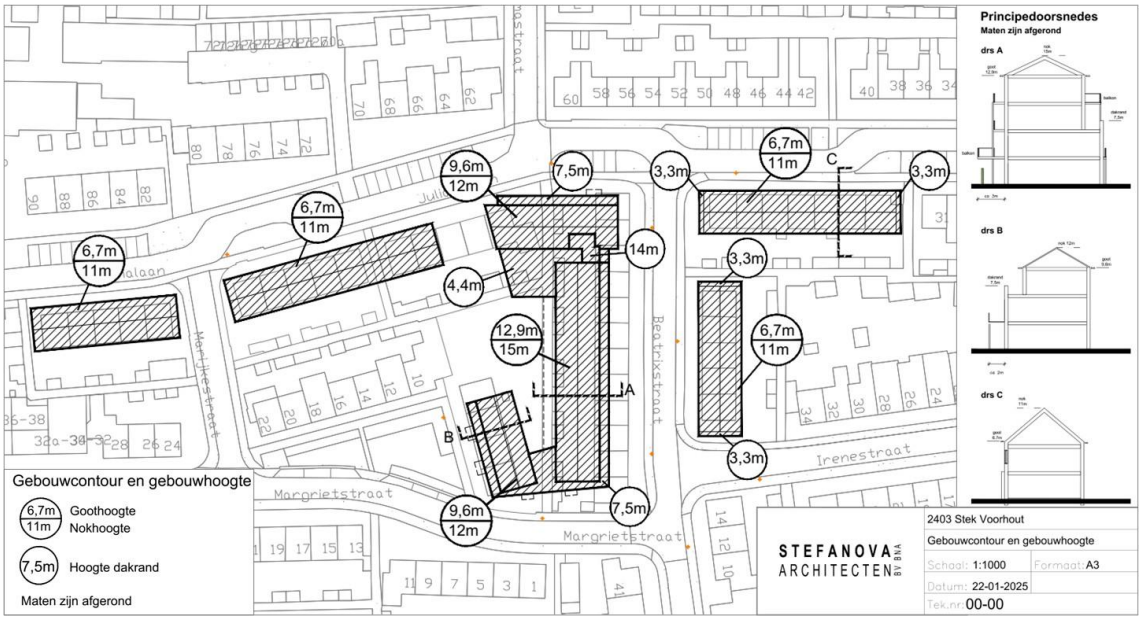
2.2 Het project

Het voornemen bestaat uit de sloop van de bestaande 43 woningen en de nieuwbouw van 70 woningen. Hiervoor is een stedenbouwkundig ontwerp gemaakt (zie afbeelding 5). Binnen de projectlocatie komen 29 grondgebonden woningen en 41 appartementen terug.

De grondgebonden woningen krijgen een goothoogte van ongeveer 6,5 meter en een bouwhoogte van ongeveer 10,7 meter (zie afbeelding 6 voor een impressie van de doorsnede). De woningen worden ongeveer op dezelfde plek teruggebouwd als de bestaande woningen. Ze worden iets dieper, waardoor de rijwoningen iets dichter op de straat komen. Aan de straat krijgt elke woning een kleine voortuin. Elke grondgebonden woning krijgt, net als nu het geval is, een eigen achtertuin met berging. Deze achtertuinen worden via de bestaande achterpaden ontsloten.

Aan de Beatrixstraat komt een appartementengebouw met 41 appartementen. Het appartementengebouw bestaat deels uit vier lagen (deel aan de Beatrixstraat) en deels uit drie lagen (deel aan de Margrietstraat). Het deel van vier lagen krijgt een goothoogte van ongeveer 12,5 meter en bouwhoogte van bijna 15 meter hoog. De 2e en 3e verdieping liggen hier iets terug ten opzichte van de begane grond en 1e verdieping. Het deel van het appartementengebouw aan de zijde van de Margrietstraat is een bouwlaag lager. Hier ligt de 2e verdieping iets terug ten opzichte van de bouwlagen er onder (zie afbeelding 7).

De appartementen op de begane grond hebben een voortuin. De gevel van de appartementen komt iets terug te liggen ten opzichte van de bestaande woningen aan de Beatrixstraat. Daarmee wordt ruimte gecreëerd voor insteekhavens voor parkeren langs de weg in plaats van het langsparkeren in de huidige situatie (zie afbeelding 5). In afbeelding 8 en afbeelding 9 zijn impressies weergegeven van het ontwerp van de toekomstige situatie. In afbeelding 4: is de bouwmassa en footprint van de nieuwe bebouwing getoond.



afbeelding 4: aanvraag strijdigheid met het omgevingsplan (bron: Stefanova Architecten)

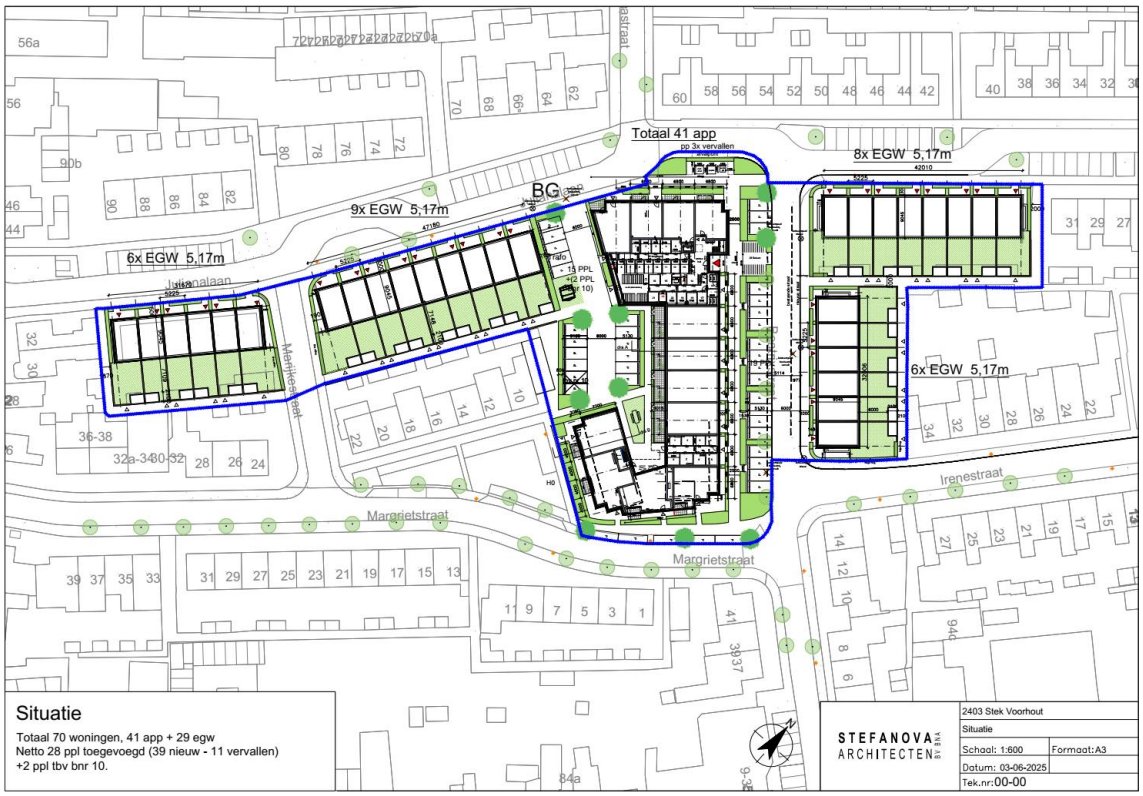
Er komen 19 nieuwe parkeerplaatsen langs de Beatrixstraat, 5 parkeerplaatsen langs de Margrietstraat en 15 parkeerplaatsen voor het project op het parkeerterrein achter het appartementengebouw. Hier komen ook nog 2 parkeerplaatsen voor Margrietstraat 10, maar deze woning maakt geen onderdeel uit van de nieuwe woningen. Er komen 6 autoparkeerplaatsen meer dan wat nodig is om aan de parkeernormen te voldoen.

Voor het fietsparkeren komen er stallingsplekken voor de entree van het appartementengebouw. Deze openbare fietsenstalling voor de entree voldoet ruimschoots aan de gestelde eis uit

het gemeentelijk beleid Teylingen voor bezoekersparkeren voor fietsen. Het overige fietsparkeren wordt opgelost middels individuele bergingen en deels door een collectieve fietsenstalling.

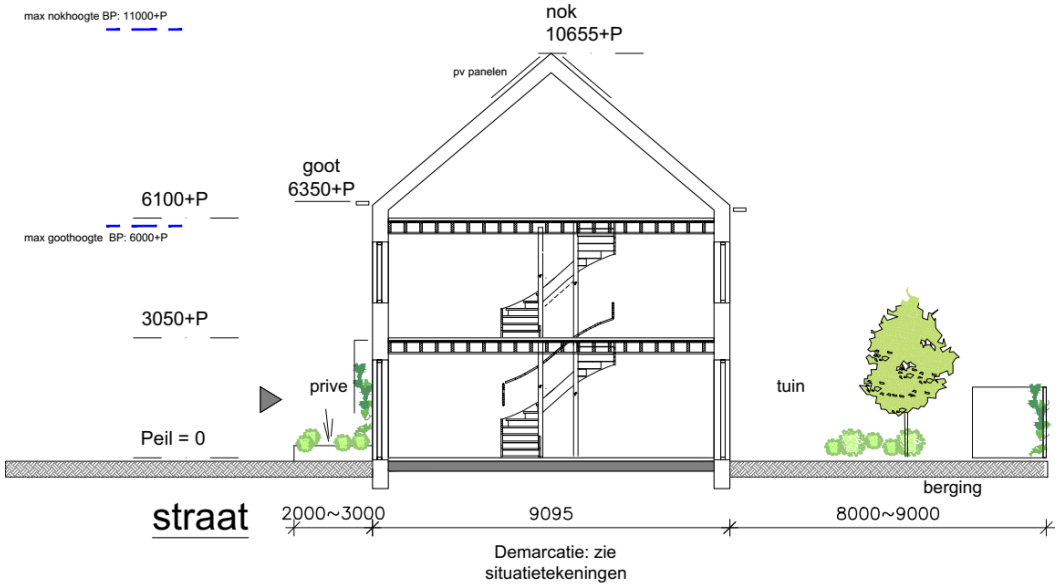
In paragraaf 4.8 is nader ingegaan op de gevolgen van het project voor de verkeer- en parkeersituatie voor de fiets en de auto en de toets aan de parkeernormen van de gemeente. Uit de parkeertoets volgt dat er wordt voldaan aan de auto- en fietsparkeernormen.

In de toekomstige situatie komen er bomen langs de Beatrixstraat, tussen de parkeervakken in. De meeste hiervan zijn bestaande bomen. Ook komen er bomen langs de Margrietstraat en bij het parkeerterrein achter het appartementengebouw.



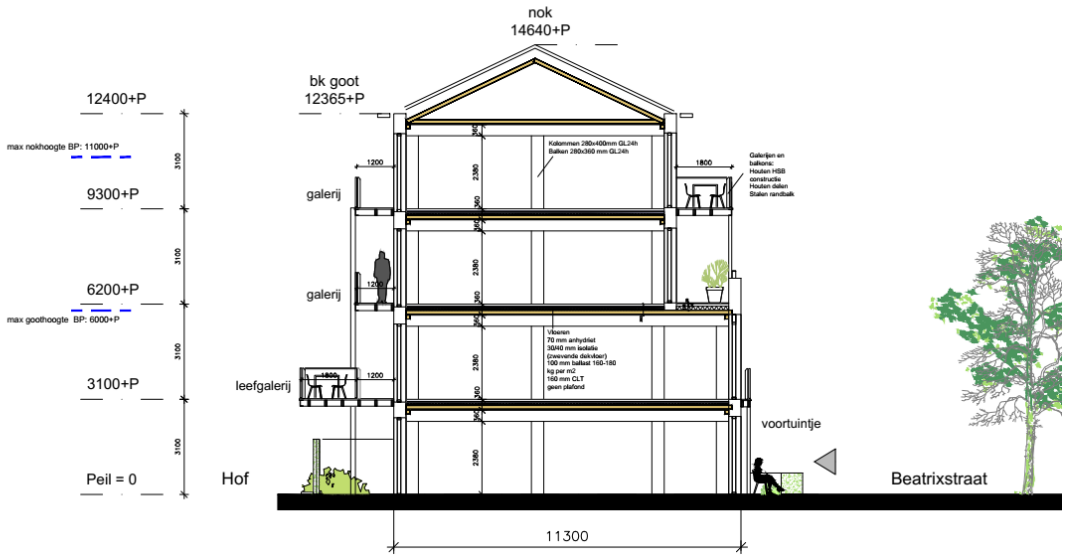
afbeelding 5: stedenbouwkundig ontwerp toekomstige situatie (bron: Stefanova Architecten)

Type E1, eengezinswoning (22x)



afbeelding 6: doorsnede eengezinswoning (bron: Stefanova Architecten)

Principedoorsnede A



afbeelding 7: doorsnede appartementengebouw deel vier lagen aan de Beatrixstraat (bron: Stefanova Architecten)



afbeelding 8: 3D impressie ter illustratie (bron: Stefanova Architecten)



afbeelding 9: 3D impressie ter illustratie (bron: Stefanova Architecten)

2.2.1 Duurzaamheid

Er is in het project op meerdere niveaus aandacht voor duurzaamheid en klimaatverandering.

Op gebiedsniveau wordt ingezet op de volgende zaken:

- waterberging/-infiltratie: Er komen voorzieningen voor het tijdelijk bergen en kunnen infiltreren van het hemelwater dat valt op de daken en verharde oppervlakken.
- De bomen worden terug geplant. Ook komt groen toegevoegd onder meer in de vorm van groene hagen rond de parkeerplaatsen.
- Er komen toekomstbestendige afvalvoorzieningen.

Op gebouwniveau wordt het volgende gedaan:

- Er komen nestvoorzieningen in gevels voor vleermuizen. Dit is ook onderdeel van de aanvraag vergunning flora en fauna activiteit.
- Het gebouw wordt omheind door groene hagen. Dit bevordert de biodiversiteit.

- Ter versterking van de sociale cohesie tussen de bewoners komen er twee gemeenschappelijke daktuinen/-terrassen. Ook komen er Delftse stoepen aan Beatrixstraat, wat zorgt voor meer ruimte voor ontmoeting. De realisatie van doorwerppostkasten die vanuit de gemeenschappelijke hal droog geopend en leeggehaald kunnen worden draagt daarnaast verder bij aan het bevorderen van ontmoetingen;
- Stek heeft duurzaamheidsafspraken staan in de Prestatieafspraken 2026 die gemaakt zijn met de gemeente Teylingen (over energiebesparing en klimaatmaatregelen). Met deze afspraken houdt Stek rekening. Er wordt ingezet op de toepassing van duurzame warmteopwekkingsinstallaties als warmtepompen, PV-panelen en duurzame ventilatiesystemen. Over de wijze van toepassing hiervan is bij de technische bouwactiviteit definitief uitsluitsel te geven.
- Biobased bouwmateriaal: Stek is aan het onderzoeken of het mogelijk is om het casco van het gebouw en de woningen uit te voeren in hout. Dit wordt bij de indiening van de aanvraag voor de technische bouwactiviteit duidelijk.
- Circulair bouwmateriaal: Stek heeft het voornemen om waar mogelijk enkele bouwonderdelen uit te voeren in gerecycled en/of hergebruikt materiaal. Het is nog onduidelijk wat dit betekent voor de bouwkosten en de beschikbaarheid. Zodoende wordt de keuze hierin gemaakt als onderdeel van de indiening van de aanvraag voor de technische bouwactiviteit.

2.2.2 Welstand

Het bouwplan is voorgelegd geweest aan de commissie ruimtelijke kwaliteit (dossiernummer DSL TLG25-0212-1). Op 24 november 2025 is het plan behandeld geweest en in principe akkoord bevonden. Het plan kenmerkt zich door een goede dorpse inpassing van een groot aantal woningen. In het plan is op overtuigende wijze tegemoetgekomen aan eerdere opmerkingen. De uitwerking van de details en de keuze van materialen en kleuren geeft het complex een eigen sfeer in aansluiting op de context.

3 Beleidskader

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk schaalniveau. Dit beleid vormt het kader waarbinnen de nieuwe ontwikkeling plaats dienen te vinden.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Het Rijk heeft op 11 september 2020 de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050.

In de NOVI zijn de maatschappelijke opgaven samengevat in vier prioriteiten:
- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- duurzaam economisch groeipotentieel
- sterke en gezonde steden en regio's
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Met betrekking tot 'sterke en gezonde steden en regio's' is in de NOVI aangegeven dat vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig zijn voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Tegelijk streeft men naar een verbetering van de leefbaarheid en klimaatbestendigheid in steden en dorpen. Schonere lucht, voldoende groen en water en genoeg publieke voorzieningen waar mensen kunnen bewegen (wandelen, fietsen, sporten, spelen), ontspannen en samenkomen.

Betekenis voor het project

In de omgevingsvisie is in beleidskeuze 2.4 het volgende opgenomen: "overheden investeren in een aantrekkelijke, gezonde en veilige leefomgeving in steden en regio's en bevorderen een onderscheidend en aantrekkelijk vestigingsklimaat".

In opgave 5 uit de Nationale Omgevingsvisie is beschreven dat de woningvoorraad met circa 1,1 miljoen woningen vergroot moet worden binnen 30 jaar. Met de Nationale Omgevingsvisie wordt er gebouwd aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden. Een doelstelling is om woningbouw vooral binnen het Stedelijk Netwerk Nederland plaats te laten vinden. Voorhout valt onder het Stedelijk Netwerk Nederland en er is in Voorhout en in de regio een grote woningbehoefte voor de komende 30 jaar. Het Rijk kiest ervoor om bereikbaarheid en omgevingskwaliteit als belangrijkste voorwaarden te stellen ten aanzien van nieuwe woon- en werklocaties.

De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan de benodigde versnelling van de bouw van nieuwe woningen. De beoogde ontwikkeling sluit goed aan bij de beleidsdoelen die op rijksniveau in de NOVI zijn gesteld.

3.2.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

Artikel 8.0b, eerste lid, van het Bkl bepaalt dat bij een aanvraag om een buitenplanse omgevingsvergunning de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies het beoordelingskader vormen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Uit het tweede lid van artikel 8.0b van het Bkl volgt dat de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit geweigerd wordt als:
a. de activiteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van instructie(regel)s;
b. de omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan (opvolger van het voorbereidingsbesluit);
c. de omgevingsplanactiviteit het uitvoeren van een project waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door provincie of Rijk, belemmert.

De hoofdonderwerpen waarvoor rijksinstructieregels gelden zijn hieronder opgesomd:
1. waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2)
2. beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3)
3. beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
4. beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
5. het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
6. het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
7. het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).
8. Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen.

Betekenis voor het project
De onderhavige ontwikkeling bestaat uit de sloop en nieuwbouw van sociale huurwoningen binnen het bestaand stedelijk gebied. Op de specifieke milieu- en omgevingsaspecten zoals veiligheid, water, geluid en bodemkwaliteit, wordt in hoofdstuk 4 ingegaan (punten 1 t/m 4 van bovenstaande opsomming). Hierbij wordt geconcludeerd dat wordt voldaan aan de instructieregels.

De toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking uit punt 4 is beschreven in paragraaf 3.2.3 hieronder.

Aan punt 5 wordt voldaan, het project gaat niet ten koste van ruimte voor toekomstige autowegen, buisleidingen of natuur- of recreatiegebieden. Ook heeft het project geen negatieve gevolgen voor de staat en werking van de infrastructuur of andere nationale voorzieningen die zijn genoemd onder punten 6 of punt 8. Met punt 7 wordt rekening gehouden in het ontwerp van de buitenruimte in overleg met de gemeente. Dit is overigens geen onderdeel van de omgevingsvergunning voor de BOPA.

3.2.3 Ladder duurzame verstedelijking
De Ladder voor duurzame verstedelijking (vaak kortweg aangeduid als Ladder) is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand en is opgenomen in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er echt behoefte aan is en of de ontwikkeling binnen het stedelijk gebied kan. Het bevoegd gezag past de Ladder toe bij een wijziging van het omgevingsplan en de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

Voor zover een omgevingsplan (of een BOPA) voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:
a. a.de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en

b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

Een stedelijke ontwikkeling is gedefinieerd in artikel 5.129g lid 1 van het Bkl . Deze luidt: 'ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is'.
Op basis van jurisprudentie is te concluderen dat het realiseren van meer dan 11 woningen wordt gezien als een stedelijke ontwikkeling.

In voorliggend plan is er sprake van de realisatie van meer dan 11 woningen. Er is dus sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het plangebied ligt in het bestaand stedelijk gebied. Hierna wordt nader op de ladder ingegaan.

Betekenis voor het project
Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet bij het initiatief een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de nieuwe woningen die mogelijk worden gemaakt. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

Voorliggend project voorziet in het realiseren van 70 sociale huurwoningen in de vorm van grondgebonden woningen en appartementen. Deze woningen vervangen de 43 bestaande sociale huurwoningen. Er is zodoende een toevoeging van 27 woningen aan de woningvoorraad.

De nieuwbouw maakt onderdeel uit van de Meerjarige Prestatieafspraken die Stek met de gemeente Teylingen 2022-2025 heeft afgesproken. Eind 2025 heeft onder andere Stek met de gemeenten Hillegom, Lisse en Teylingen nieuwe prestatieafspraken gemaakt voor 2026. Een van de belangrijkste doelen is meer sociale huurwoningen bouwen om het woningtekort aan te pakken. In aanvulling hierop is in de paragrafen 3.3.4 en 3.4.2 aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling zowel kwalitatief als kwantitatief passend is binnen het actuele regionale en gemeentelijke woonbeleid. Er kan dan ook worden geconcludeerd dat sprake is van een actuele behoefte naar de voorgenomen woningbouw en dat er sprake is van duurzaam ruimtegebruik.

Conclusie:
De ontwikkeling is getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Op basis van deze toetsing kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een zorgvuldig ruimtegebruik.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Algemeen

De provincie Zuid-Holland heeft al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie, een Omgevingsprogramma en een Omgevingsverordening. De documenten vormen het omgevingsbeleid van de provincie. De Omgevingsvisie bevat het strategische beleid. Het ruimtelijk-relevante, operationele beleid is opgenomen in het Omgevingsprogramma. De verplichtingen voor plannen van de provincie of lagere overheden zijn opgenomen in de Omgevingsverordening. Omdat het hier gaat om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, is deze getoetst aan de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening. Hiervoor is gebruik gemaakt van de versie van 1 juli 2025.

3.3.2 Zuid-Hollandse Omgevingsverordening

Voor het project is de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (ZHOV) geraadpleegd. De locatie ligt in de volgende relevante werkingsgebieden (zie afbeelding 10).

- Hoogheemraadschap van Rijnland
- Peilbesluitgebieden
- Regionale wateren

- Stationsomgeving
- Zuid-Holland

De eerste drie werkingsgebieden hebben geen relevantie voor het project. De ligging in het werkingsgebieden ‘stationsomgeving’ en ‘Zuid-Holland’ wel.



afbeelding 10: uitsnede Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (bron: Regels op de kaart)

3.3.2.1 Stationsomgeving (artikel 7.45e)

In artikel 7.45e (parkeernorm stationsomgevingen) is vastgelegd dat voor een omgevingsplan (of in dit geval een BOPA) dat voorziet in nieuwe woningen in een stationsomgeving dient uit te worden gegaan van een parkeernorm van maximaal 0,7 autoparkeerplaats per woning. In afwijking hiervan kan een andere parkeernorm worden gehanteerd, als de gemeente op de lokale situatie afgestemde regels of beleid voor parkeren heeft vastgesteld gebaseerd op het autobezit per woningtype of woonoppervlak.

In paragraaf 4.8 is ingegaan op de parkeernormen. Op grond hiervan is te concluderen dat het project voldoet aan artikel 7.45e.

3.3.2.2 Zuid-Holland

Er gelden in algemene zin regels voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen de provincie Zuid-Holland. Deze zijn opgenomen in de volgende artikelen:

- artikel 7.44 (afgestemde regionale behoefte)
- artikel 7.45 (ladder voor duurzame verstedelijking)
- Artikel 7.45b (dichtheid en verscheidenheid woningbouw)
- Artikel 7.45c (bereikbaarheid)
- Artikel 7.45ca (kansen voor biodiversiteit)
- Artikel 7.45f (parkeernorm sociale huur)

Hieronder is op de artikelen ingegaan en is de toetsing van het project beschreven.

Artikel 7.44 (afgestemde regionale behoefte)

Een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling voor wonen, bedrijventerreinen of kantoren mogelijk maakt, houdt rekening met de op de behoefteramingen van gedeputeerde staten gebaseerde afgestemde regionale behoefte aan deze ontwikkeling. De afgestemde regionale behoefte kan blijken uit regionale bestuurlijke afspraken, waaronder een regionale programmering, waarmee gedeputeerde staten geheel of gedeeltelijk hebben ingestemd of die door gedeputeerde staten zijn vastgesteld.

Het project past in de regionale woningbouwafspraken. Er wordt voldaan aan artikel 7.44.

Artikel 7.45 (ladder voor duurzame verstedelijking)
Een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt gaat in de motivering in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Als over de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling regionale bestuurlijke afspraken zijn gemaakt, waarmee gedeputeerde staten hebben ingestemd of die door gedeputeerde staten zijn vastgesteld, dan kan de motivering van de behoefte, bedoeld in artikel 5.129g, tweede lid, onder a van het Besluit kwaliteit leefomgeving, bestaan uit een verwijzing naar die afspraken.

Het project is getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking, zie paragraaf 3.2.3. Ook past het project in de regionale woningbouwafspraken zoals is aangegeven bij de toets aan artikel 7.44. Er wordt voldaan aan artikel 7.45.

Artikel 7.45b (dichtheid en verscheidenheid woningbouw)
Een omgevingsplan voor een stedelijke ontwikkeling met de functie wonen houdt rekening met een zo hoog mogelijke woningdichtheid en draagt bij aan een goede woon- en leefomgeving. Het omgevingsplan, bedoeld in het eerste lid, betrekt de mogelijkheden voor gevarieerde woningtypen bij het toelaten van woningbouw.

Voor het project is gezocht naar een balans tussen verdere verdichting en de leefbaarheid in de buurt. Een deel van de bestaande grondgebonden woningen maakt plaats voor appartementen. Daarmee is ook een meer gevarieerde typologie geboden in de toekomstige situatie. Er wordt voldaan aan artikel 7.45b.

Artikel 7.45c (bereikbaarheid)
Een omgevingsplan voor een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling houdt rekening met de gevolgen van die ontwikkeling voor de bereikbaarheid.

Het project vindt plaats binnen het bestaande wegennetwerk van Voorhout. Er is sprake van een beperkte toename van het aantal woningen. De toekomstige verkeersintensiteiten zijn goed op het bestaande wegennetwerk af te wikkelen. Er wordt voldaan aan artikel 7.45c.

Artikel 7.45ca (kansen voor biodiversiteit)
Een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, betrekt daarbij de mogelijkheden voor het bevorderen van de biologische diversiteit.

Binnen het project is aandacht voor duurzaamheid en biodiversiteit. Voor de beplanting rond de parkeerplaatsen wordt gekozen voor inheemse soorten. Op de grens openbaar- prive komen er rondom de bebouwing vaste blokhagen. Ook in het parkeerhof komen er hagen rondom de parkeerplaatsen. De bestaande bomen worden zoveel mogelijk behouden en er worden nieuwe bomen toegevoegd in het parkeerhof en aan de Beatrixstraat. Ook worden er nestvoorzieningen in de bebouwing aangebracht voor o.a. vleermuizen. Er wordt voldaan aan artikel 7.45ca.

Artikel 7.45f (parkeernorm sociale huur)
In artikel 7.45f is opgenomen dat een omgevingsplan dat voorziet in nieuwe sociale huurwoningen een parkeernorm hanteert van maximaal 0,7 autoparkeerplaats per sociale huurwoning. In afwijking van het eerste lid kan een andere parkeernorm worden gehanteerd, als er op de lokale situatie afgestemde regels of beleid voor parkeren zijn vastgesteld gebaseerd op het autobezit per woningtype of woonoppervlak.

In paragraaf 4.8 is ingegaan op de parkeernormen. Op grond hiervan is te concluderen dat het project voldoet aan artikel 7.45f.

3.3.3 Regionale Investeringsagenda

De Regionale Investeringsagenda (RIA), vastgesteld op 3 april 2024, geeft uitvoering aan de regionale ambities om te zetten in concrete resultaten. De agenda richt zich op thema's: woningbouw, economie, natuur, klimaat, bereikbaarheid en duurzaamheid.

De RIA benoemt één duidelijke, overkoepelende opgave, namelijk de bouw van 30.500 woningen in Holland Rijnland (tot circa 2040/2050).

Betekenis voor het project

De gemeente Teylingen wordt in de RIA gezien als onderdeel van De Stedelijke As. Nieuwe woningbouw dient zoveel mogelijk binnenstedelijk te komen. De vraag naar woningen is in het gebied hoog. Dit geldt zowel voor de bestaande inwoners als toekomstige bewoners van buitenaf. Het voorgenomen project aan de Julianalaan wordt gerealiseerd in het bestaand stedelijk gebied in de buurt van verschillende voorzieningen. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt invulling gegeven aan de kernpunten tot concentratie van stedelijke ontwikkeling en de ambitie om als topwoonregio te fungeren. Met de nieuwe sociale huurwoningen wordt een bijdrage geleverd aan de kwantitatieve taakstelling.

3.3.4 Regionale woonagenda Holland Rijnland 2023

Het Algemeen Bestuur van Holland Rijnland heeft de Regionale Woonagenda 2023 en Huisvestingsverordening 2026 op 12 november 2025 vastgesteld. De Regionale Woonagenda beschrijft de afspraken over woningbouw in de regio. Die afspraken gaan over het aantal te bouwen woningen, waar deze moeten komen, wat voor soort woningen het zijn en voor wie. De gemeenten in Holland Rijnland maken zich sterk om tot en met 2030 maar liefst 30.500 nieuwe woningen te bouwen, waarvan 30% een sociale huurwoning is en 35% een middeldure huurwoning of een betaalbare koopwoning. De nieuwbouw moet aansluiten bij de woonbehoeften. Uitgangspunten zijn het verbeteren van de doorstroom, het versnellen van de woningbouw, het realiseren van betaalbare woningen en het geven van ruimte aan aandachtsgroepen, dat zijn mensen met specifieke zorg- en ondersteuningsbehoeften. Alle gemeenten leveren hieraan een bijdrage. De afspraken in de Woonagenda vormen de kaders waarbinnen gemeenten hun eigen ruimtelijke projecten kunnen realiseren.

De Woonagenda speelt in op de verwachtingen die de provincie in het kader van haar verantwoordelijkheid heeft van regionaal woonbeleid. Kort samengevat betekent dit dat in de Woonagenda rekening is gehouden met:

- De gewenste kwalitatieve en kwantitatieve ontwikkelrichting voor de bestaande en gewenste woningvoorraad binnen de regio. Met als doel voldoende passende woningen te hebben voor verschillende doelgroepen. Dit is het kader en onderbouwing van het regionale woningbouwprogramma en de beoordeling daarvan door de provincie. De Woonagenda is voor de provincie de basis voor toetsing van nieuwe initiatieven en omgevingsplannen.
- Een passend aanbod voor de doelgroepen van het huurbeleid.
- Beleid voor de energietransitie en klimaatadaptatie als gevolg van bodemdaling;
- Voorkeur voor nieuwbouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied, georiënteerd op (hoogwaardig) openbaar vervoer.

Actualisatie prognoses

Sinds de vorige Regionale Woonagenda 2017 is de regio erin geslaagd goede stappen te zetten in de woningproductie. In de periode van 2015 tot 2020 zijn 14.384 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad (inclusief sloop). De provinciale Woningbehoefteraming uit 2021 valt echter aanzienlijk hoger uit dan de laatste raming uit 2019. Dit betekent dat er verdere versnelling nodig is. De regionale woningbehoefte komt uit op 30.500 nieuwe woningen vergeleken met 22.800 in de vorige prognose. Dit komt neer op ongeveer 3.000 woningen per jaar.

Voor de periode 2021-2030 zijn in de regio plannen voor ongeveer 36.500 woningen (direct uitvoerbaar, passende kansen en plannen op basis van afspraken). Gelet op de verhoogde prognose en het risico dat plannen kunnen uitvallen, is dat echter niet voldoende. Om in de programmering rekening te houden met planuitval en -vertraging (30%), wordt namelijk op regionaal niveau gestuurd op een aantal van 130% harde plannen, wat neerkomt op een programma

van 39.650 woningen. Het aantal woningen in harde plannen tot en met 2030 ligt zodoende op regionaal niveau 3.150 woningen lager.

De gemeente Teylingen behoort tot de subregio Noord, samen met de gemeenten Hillegom, Lisse en Noordwijk. Voor de subregio noord geldt voor de periode tot en met 2030 de opgave om 6.500- 7.500 nieuwe woningen te bouwen (nog zonder 30% extra programmering voor uitval). Deze opgave wordt gezien als vertrekpunt en niet als contigent (harde grens). Van de totale nieuwbouw binnen de gemeente dient minimaal 30% sociale huur te zijn en minimaal 35% voor middeninkomens. Dit wordt gemonitord op het niveau van het totale programma in de gemeente, dus niet op het niveau van afzonderlijke projecten.

Betekenis voor het project
Het project, bestaande uit 70 sociale huurwoningen, waarvan 27 nieuw toegevoegd aan het huidige aantal, komt tegemoet aan de vraag naar woningen in de regio en in het bijzonder betaalbare woningen. Het toevoegen van sociale huurwoningen gaat verdringing op de woningmarkt tegen. Daarbij gaat het om een inbreidingslocatie die een goede bereikbaarheid kent, nabij diverse voorzieningen en in de nabijheid van het treinstation.

Uit de eerdere regionale woonagenda 2017 was al gebleken dat er het aantal plannen lager ligt dan de vraag. Er was sprake van een vraag van 790 extra woningen in de periode 2017-2030. Inmiddels is de regionale opgave nog groter, wat betekent dat de opgave voor Teylingen ook groter is geworden. Zodoende is te concluderen dat het nieuwbouwplan bijdraagt aan het invullen van de behoefte aan nieuwe woningen en geen verdringing veroorzaakt op de woningmarkt. Ook sluit het plan aan bij de opgave om betaalbare woningen te realiseren en de opgave om de woningbouw bij voorkeur binnenstedelijk te realiseren.

3.3.4.1 Conclusie
Er is geen belemmering voor het project vanuit de Regionale Structuurvisie en de Regionale Woonagenda. Het realiseren van extra sociale huurwoningen draagt bij aan de grote opgave in de regio om over voldoende woningen te beschikken.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Teylingen
De omgevingsvisie Teylingen biedt een strategische en termijnblik op de fysieke leefomgeving van de gemeente.

Het doel van gemeente Teylingen is om een toekomstgerichte balans te vinden tussen behoud, versterking en innovatie van de unieke kwaliteiten van Teylingen, met een centrale focus op duurzaamheid, leefbaarheid en economische vitaliteit. Dit wordt gedaan aan de hand van drie ambities:

- Goed leven met verbinding tussen mensen
- Beleefbaar en toekomstbestendig hart in de Duin- en Bollenstreek
- Werken aan een vitale en duurzame economie

Deze ambities zijn vertaald naar 9 hoofdopgaven:
1. Natuurlijk en groen, behoud en versterking van landschappen en biodiversiteit, met aandacht voor klimaatadaptatie en duurzaam ruimtegebruik.
2. Cultureel en beleefbaar, bescherming en herbestemming van erfgoed, versterking van historische verhalen en promotie van cultuur in de leefomgeving.
3. Energieneutraal en klimaatbestendig, investeren in duurzame energie, klimaatadaptieve inrichting en samenwerking voor een energieneutraal Teylingen.
4. Fijn wonen voor iedereen, ontwikkeling van inclusieve, betaalbare en duurzame woningen in groene en goed bereikbare wijken.
5. Sociaal en vitaal, stimuleren van sociale cohesie, verbeteren van zorgtoegang en een leefomgeving die beweging en ontmoeten bevordert.

6. Veilig en leefbaar, verkeersveiligheid, sociale samenhang en klimaatweerbaarheid staan centraal voor een prettige leefomgeving.
7. Ondernemend, ondersteuning van lokaal ondernemerschap, functiemenging en een duurzame, innovatieve economie.
8. Recreatief en toeristisch, balans tussen recreatie en natuurbehoud, met verbeterde toegankelijkheid van toeristische en culturele hotspots.
9. Bereikbaar, duurzame mobiliteit, betere regionale verbindingen en focus op actieve en autoluwe vervoersopties.

Het projectgebied ligt voor het overgrote deel in het 'Woongebied van de drie dorpen'. Een klein deel aan de zuidzijde aan de Margrietstraat ligt in het gebied 'Dorpscentra van de drie dorpen'. Omdat het voor het grootste deel valt binnen het 'woongebied' ligt is enkel daarop ingegaan.

In de omgevingsvisie is voor 'Woongebied van de drie dorpen' een prioritering gemaakt van de hierboven genoemde negen hoofdopgaven. Hoe hoger de waarde, hoe belangrijker dit gevonden wordt in het woongebied. De opgaven 'fijn wonen voor iedereen' en 'veilig en leefbaar' worden samen met 'energieneutraal en klimaatbestendig' als de belangrijkste opgaven gezien (zie afbeelding 11). Daarna zijn de opgaven 'sociaal en vitaal' en 'natuurlijk en groen' belangrijk. De opgaven met een score van 3 of lager is voor de beoordeling niet meegenomen.

Fijn wonen (score 5)
Binnenstedelijke ontwikkeling speelt een belangrijke rol in de opgave 'fijn wonen voor iedereen'. Door verdichting en herstructurering binnen bestaande stedelijke gebieden, wordt optimaal gebruik gemaakt van de beschikbare ruimte zonder dat er nieuwe uitbreidingen nodig zijn. Dit biedt kansen voor woningbouw op locaties met goede bereikbaarheid, zoals nabij OV-hubs, waardoor de woonomgeving zowel aantrekkelijk als goed bereikbaar is voor diverse doelgroepen. Bij binnenstedelijke ontwikkeling wordt extra aandacht besteed aan het behoud van groen en het verbeteren van de openbare ruimte, wat bijdraagt aan de leefbaarheid en het welzijn van bewoners. Het combineren van woningbouw met voorzieningen op loopafstand zorgt ervoor dat de ontwikkeling goed aansluit bij de behoefte van de gemeenschap en het woongemak van elke bewoner wordt gewaarborgd.

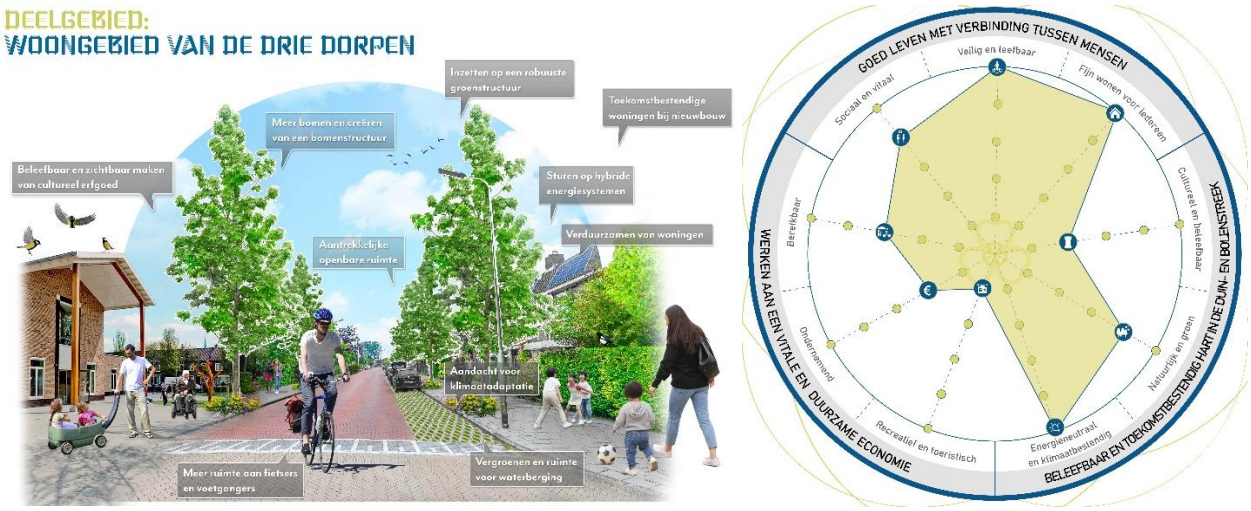
Veilig en leefbaar (score 5)
Bij het thema 'veilig en leefbaar' is veel nadruk gelegd op het waarborgen van een veilige woonomgeving, waarbij rekening wordt gehouden met milieuvriendelijke maatregelen en het behoud van een hoge leefkwaliteit. Veiligheid heeft binnen de woongebieden de prioriteit boven bedrijvigheid, waarbij de focus ligt op een woongebied dat een rustige en gezonde plek biedt voor bewoners.

Energieneutraal en klimaatbestendig (score 5)
Het thema 'energieneutraal en klimaatbestendig' is ook een belangrijke opgave in de woongebieden. De ambitie is om de woonomgeving klimaatbestendig te maken door maatregelen tegen hittestress en wateroverlast, wat ook bijdraagt aan een aangename leefomgeving. Ook ziet de gemeente graag de verduurzaming van de woongebieden door energiebesparing en het gebruik van duurzame energiebronnen bij bestaande woningen en bij nieuwbouw.

Natuurlijk en groen (score 4)
Binnen de opgave 'natuurlijk en groen' valt het versterken van de groenstructuur door het creeren van een bomenstructuur en het verbinden van groengebieden in de woongebieden. De gemeente zet in op multifunctioneel gebruik van groen, zoals voor biodiversiteit, waterberging en spel- en beleefdoelen. Dit draagt bij aan een klimaatadaptieve en duurzame woonomgeving, waarbij bewoners ook betrokken worden bij het onderhoud en de verbetering van het groen.

Sociaal en vitaal (score 4)
Daarnaast vindt de gemeente het belangrijk dat in de woongebieden aandacht is voor het bevorderen van een gezonde leefstijl door het creëren van aantrekkelijke openbare ruimte met groen, speelgelegenheden en ontmoetingsfaciliteiten. Dit valt onder de opgave 'sociaal en vi-

taal'. Het stimuleren van gezond gedrag en meedoen in de samenleving zijn belangrijke doelstellingen, waarbij ook maatschappelijke voorzieningen worden afgestemd op de lokale behoeften. Dit draagt bij aan een inclusieve, levendige wijk waar iedereen kan participeren.



afbeelding 11: ambities uit de omgevingsvisie voor het woongebied (bron: Omgevingsvisie Teylingen

Betekenis voor het project
Het project zorgt voor een verdichting van het bestaande woongebied en leidt tot de toevoeging van extra sociale huurwoningen. De woningen komen in de nabijheid van winkels en andere voorzieningen en zijn goed bereikbaar met OV. Daarmee sluit het project goed aan bij de opgave 'fijn wonen voor iedereen'. Met het realiseren van zowel rijwoningen als appartementen wordt een gevarieerd aanbod geboden, zodat bewoners met verschillende woonwensen hier een plek kunnen vinden.

Er is aandacht voor een groene inrichting van het gebied. De ruimte is beperkt, maar daar waar het kan, wordt groen toegevoegd. In de toekomstige situatie komen er bomen langs de Beatrixstraat, tussen de parkeervakken in. Ook komen er bomen langs de Margrietstraat en bij het parkeerterrein achter het appartementengebouw. De parkeerplaatsen langs de Beatrixstraat zullen omringd worden met groene hagen. Ook is het mogelijk om de verharde oppervlakken en daken af te koppelen en halfverharding toe te passen bij de parkeervakken en het parkeerhof, en zo het hemelwater ter plekke te laten infiltreren. Dit kan bijdragen aan het klimaatadaptiever en leefbaarder maken van de wijk. Het project sluit aan bij de opgaven 'natuurlijk en groen' en 'energieneutraal en klimaatbestendig' uit de gemeentelijke omgevingsvisie.

Het project is in overeenstemming met de Omgevingsvisie Teylingen.

3.4.2 Woonprogramma 2020-2024 'naar een evenwichtige woningmarkt'

In Het Woonprogramma 2020-2024 heeft de gemeente haar visie en ambities staan op het gebied van wonen voor de komende jaren. Ook is aangegeven wat de gemeente hieraan wil bijdragen en hoe zij de samenwerking ziet met haar partners, waaronder Woningstichting Stek. De geschetste ambities en opgaven zijn daarbij de kaders. De gemeente vat de opgave samen in de volgende thema's:

- Aanpakken van de druk op de woningmarkt: zorgen voor kansen voor starters, jongeren en ouderen: voldoende woningbouw en het bouwen van de juiste woning.
- Verduurzaming van het woonaanbod in de kernen
- Mensen kunnen in de kernen zelfstandig wonen. Iedereen kan onderdeel zijn van de gemeenschap, ook als zij zorg nodig hebben.

Betekenis voor het project
Voorliggend project voorziet in het realiseren van 70 sociale huurwoningen in de vorm van grondgebonden woningen en appartementen. Deze woningen vervangen de 43 bestaande sociale huurwoningen. Er is zodoende een toevoeging van 27 woningen aan de woningvoorraad.

In het woonprogramma is opgenomen dat er aanvullende plancapaciteit nodig is. Ook is aangekondigd dat er met Stek prestatieafspraken worden gemaakt over de sociale huurvoorraad. Het voorliggende project maakt onderdeel uit van de Meerjarige Prestatieafspraken die Stek met de gemeente Teylingen heeft afgesproken. Eind 2025 heeft onder andere Stek met de gemeenten Hillegom, Lisse en Teylingen nieuwe prestatieafspraken gemaakt voor 2026. Een van de belangrijkste doelen is meer sociale huurwoningen bouwen om het woningtekort aan te pakken. Door het toevoegen van 27 sociale huurwoningen draagt het project bij aan de opgave van het woonprogramma en de prestatieafspraken.

In het ontwerp is ook rekening gehouden met de verduurzamingsopgave die in het woonprogramma staat. Behalve dat de nieuwe woningen veel beter geïsoleerd en zuiniger zijn dan de bestaande woningen, wordt ook nog ingezet op het duurzaam opwekken van elektriciteit. En de dakoppervlakken zullen worden afgekoppeld van de riolering, zodat hemelwater ter plekke kan infiltreren in plaats van worden afgevoerd.

3.5 Conclusie beleidskader

Op basis van voorgaande paragrafen wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling passend is binnen de beleidskaders op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij de activiteit rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (etfal). De aspecten sluiten aan op en dekken de onderdelen zoals genoemd in artikel 1.2 Omgevingswet. De beschrijving wordt per aspect in een aparte paragraaf opgenomen en kan vervolgens in subparagrafen worden onderverdeeld.

De gemeente kan omgevingswaarden vaststellen in het omgevingsplan. Het moet dan gaan om omgevingswaarden die het gemeentebestuur kan beïnvloeden of beheersen door de inzet van beleidsinstrumenten, zoals voor geur of geluid. Door de gemeente zijn nog geen omgevingswaarden in het omgevingsplan vastgesteld.

4.2 Cultureel erfgoed, landschap en stedenbouw

4.2.1 Algemeen

Wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan is opgenomen in bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

4.2.2 Betekenis voor het project

De locatie heeft geen specifieke cultuurhistorische, monumentale of landschappelijke waarden. Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect cultuurhistorie en landschap er geen belemmeringen bestaan voor het project.

4.3 Archeologie

4.3.1 Algemeen

Door ondertekening van het Verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet (2016) is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

4.3.2 Betekenis voor het project

Voor de projectlocatie geldt een archeologisch beschermingsregime in het bestemmingsplan ‘Dorp Voorhout’. Er is een archeologisch onderzoek uitgevoerd (De Steekproef, 12 november 2025). Het rapport is opgenomen in bijlage 1.

Uit het bureauonderzoek bleek dat er een middelhoge tot hoge verwachting was voor archeologische waarden in het plangebied. Uit het verkennende veldonderzoek blijkt de bodem in het plangebied echter te zijn verstoord, of ongeschikt voor bewoning. Er zijn geen archeologisch relevante lagen en/of indicatoren aangetroffen. Hierdoor is de verwachting voor nog intacte archeologische waarden in het plangebied laag. Zodoende adviseert het onderzoeksbureau om de projectlocatie vrij te geven wat betreft archeologie voor de voorgenomen werkzaamheden. De gemeente Teylingen is akkoord met de uitkomst van het onderzoek en neemt het advies over . Indien in de toekomst aanvullende graafwerkzaamheden worden gepland die dieper reiken dan 1,6 meter onder NAP wordt dit opnieuw beoordeeld. In dat geval kan het noodzakelijk zijn om opnieuw archeologisch (veld)onderzoek uit te laten voeren.

Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect archeologie er geen belemmeringen bestaan voor het project.

4.4 Bodemkwaliteit

4.4.1 Algemeen

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang:

- beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen.

4.4.2 Betekenis voor het project en conclusie

Voor de projectlocatie is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Aveco de Bondt, 10 februari 2025). Het rapport is opgenomen als bijlage 2.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat de milieuhygiënische kwaliteit van de grond voldoet aan de toelaatbare kwaliteit voor de bouw van een bodemgevoelig gebouw. Ten aanzien van de milieuhygiënische bodemkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor het project.

4.5 Water

4.5.1 Beleid en regelgeving

Voor alle ruimtelijke plannen is de uitvoering van een watertoets wettelijk verplicht. Het doel van de watertoets is om waterbelangen vroegtijdig en evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten.

Op verschillende bestuursniveaus zijn beleidsnota's verschenen die zich richten op een (zowel kwalitatief als kwantitatief) duurzaam waterbeheer. Op het hoogste niveau zijn de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) en het Nationaal Waterplan (NW) richtinggevend. Op een lager schaalniveau is met name het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland en van de gemeente Voorhout relevant voor het plangebied. Dit beleid is in lijn met, en in aanvulling op, de plannen

die Rijk en provincies hebben op het gebied van waterbeheer. Daarom wordt hier alleen kort ingegaan op de hoofdpunten uit het beleid van het Hoogheemraadschap.

4.5.1.1 Waterbeheerprogramma 6: Water wijst de weg

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het hoogheemraadschap Rijnland. Op 8 februari 2022 heeft het Hoogheemraadschap van Rijnland het Waterbeheerprogramma 6 (WBP6) gepubliceerd. Dit programma beschrijft het waterbeheer voor de periode tussen 2022 en 2028.

De ondertitel van het programma luidt: Water wijst de weg. Binnen het programma worden er 5 maatschappelijke opgaves benoemd, waar het Hoogheemraadschap de kerntaken aan koppelt:
- Bijdragen aan klimaatbestendige woningbouw;
- Tegengaan van bodemdaling;
- Versterking van de biodiversiteit;
- Energieneutraal werken;
- Nederland circulair in 2050.

Per deelgebied heeft het Hoogheemraadschap een interactieve visiekaart gemaakt, met de 4 landschapstypen (veen, steen, zand en zout). Afhankelijk van de ligging van het plangebied geldt een andere beleidsvisie.

Door de klimaatverandering stijgt de zeespiegel en wordt er meer water afgevoerd via de grote rivieren. Dit kan grote gevolgen hebben voor de (primaire) waterkeringen. Rijnland heeft als taak het leefgebied, de inwoners en bedrijven te beschermen tegen overstromingen vanuit de zee, de rivieren en het regionale watersysteem. Voor het beschermen van het gebied is samenwerken van belang. Rijnland zorgt er op die manier voor dat er bij ruimtelijke plannen waterveiligheid wordt meegenomen. Ook de overige (water gerelateerde) onderwerpen zoals peilbeheer, het watersysteem en wateroverlast) komen aan bod in het WBP6).

4.5.1.2 Waterschapsverordening de Rijnlandse Keur

Rijnland beschikt over de Waterschapsverordening de Rijnlandse Keur (laatst gewijzigd 1 mei 2025). In de Waterschapsverordening zijn klimaatregels opgenomen. Deze nieuwe regels zijn op basis van het Convenant Klimaatadaptief Bouwen nader uitgewerkt voor het beheergebied van Rijnland. Verder zijn de regels uit de Keur overgenomen en waar nodig geactualiseerd. De bevoegdheden en taken van het Hoogheemraadschap zijn erin vastgelegd, zijnde de zorg voor het watersysteem, de zorg voor het zuiveren van afvalwater, de zorg voor andere waterstaatsaangelegenheden en waterbeheer.

De verordening bevat ge- en verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. De verordening vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. De verordening is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Uitvoeringsregels, die bij de verordening horen, is het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland nader uitgewerkt. Zo zijn er voorwaarden ter compensatie van toename aan verhard oppervlak. Indien een initiatiefnemer meer dan 500 m^2 extra verhard oppervlak wil aanleggen is er compensatie in de vorm van open water vereist van 15% van de totale verharde oppervlakte. Als er boven de 10.000 m^2 verhard oppervlak wordt aanlegt moet dit gecompenseerd worden aan de hand van een maatwerkberekening.

4.5.1.3 Riolering en afkoppelen

Overeenkomstig het rijksbeleid geeft Rijnland de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater, mits het doelmatig is. De voorkeursvolgorde voor de omgang met afvalwater houdt in dat het belang van de bescherming van het milieu vereist dat:
a. Het ontstaan van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
b. Verontreiniging van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
c. Afvalwaterstromen gescheiden worden gehouden, tenzij het niet gescheiden houden geen nadelige gevolgen heeft voor een doelmatig beheer van afvalwater;

d. Huishoudelijk afvalwater en afvalwater dat daarmee wat biologische afbreekbaarheid betreft overeenkomt, worden ingezameld en naar een afvalwaterzuiveringsinrichting getransporteerd;
e. Ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d:
- zo nodig na zuivering bij de bron, wordt hergebruikt;
- lokaal, zo nodig na retentie of zuivering bij de bron, in het milieu wordt gebracht.

De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). Deze voorkeursvolgorde is echter geen dogma. De uiteindelijke afweging zal lokaal moeten worden gemaakt, waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal moet staan.

4.5.1.4 Klimaat adaptief bouwen

Het klimaat in Nederland is aan het veranderen. De gevolgen van deze veranderingen hebben een grote impact op de maatschappij. De provincie Zuid-Holland heeft samen met verschillende partijen het 'Convenant Klimaatadaptief bouwen in Zuid-Holland' in het leven geroepen om de delta waarin we liggen adaptief te maken op deze veranderingen. Met klimaat adaptief bouwen wordt er gestreefd naar minder wateroverlast, minder hittestress, minder langdurige droogte inclusief de nodige gevolgen, minder bodemdaling inclusief de nodige gevolgen en meer biodiversiteit in vergelijking met de oude situatie. Er kan gedacht worden aan natuurinclusief bouwen, minder verharding aanleggen, meer groen in de openbare ruimte en in tuinen, zonwering plaatsen, meer regenwateropslag en verhoogde trottoirs.

4.5.2 Betekenis voor het project

Riolering

Het plan maakt 27 extra woningen mogelijk ten opzichte van de bestaande situatie en leidt daarmee tot een lozing van meer dan 15 huishoudens op de aanwezige riolering. Bij een grote toename van woon- en bedrijfseenheden heeft dit invloed op de waterketen en het aanbod van afvalwater op de Rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI). Daarnaast kan een toename invloed hebben op het watersysteem. Vanuit dit oogpunt vraagt het hoogheemraadschap om op de hoogte te worden gehouden van dergelijke ontwikkelingen. Het hoogheemraadschap zal dan ook op de hoogte worden gebracht van het initiatief.

Afkoppelen hemelwater

Door het project wijzigt de omvang in verharding. Er komt verharding en bebouwing bij en er gaat verharding en bebouwing weg. Per saldo neemt de hoeveelheid verharding en bebouwd oppervlak toe. De exacte omvang hangt af van het definitief ontwerp en het inrichtingsplan. Op basis van de laatste tekeningen neemt de hoeveelheid verharding binnen de projectgrens toe met ruim 900 m2. Hemelwater dat valt op de bebouwing en verharding zal afvloeien naar omliggend groen. Er worden op het dakoppervlak en aan de gevels van de nieuwe bebouwing geen uitlogende bouwmaterialen toegepast. Bij een toename van meer dan 500 m² geldt er vanuit de waterschapsverordening van Rijnland een vergunningsplicht en compensatieplicht.

Om te voldoen aan het streven om vuil water en schoon water zoveel mogelijk te scheiden, zal de afvoer van hemelwater worden ontkoppeld van de afvoer van afvalwater in het plangebied. Er zullen voorzieningen komen in het projectgebied om het hemelwater te kunnen laten infiltreren in de bodem. Gedacht wordt om delen van het parkeerterrein in te richten met halfopen verharding. De exacte manier wordt uitgewerkt in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen. In de anterieure overeenkomst zullen wel afspraken worden gemaakt over hoe om te gaan met de afvoer van regen- en afvalwater, hiervoor is een Leidraad (Inrichting Openbare Ruimte) vastgesteld door de gemeente Teylingen.

Klimaatadaptief bouwen

In de huidige situatie is het plangebied voor het grootste deel verhard en bebouwd. Enkel in de tuinen en aan de Margrietstraat is sprake van groen en langs de wegen staan op enkele plekken bomen. Het plan zal bijdragen aan de urgente woningbouwopgave in Teylingen en biedt de mogelijkheid om extra sociale huurwoningen te realiseren op deze binnenstedelijke locatie door

te verdichten. Dat betekent dat er ook een opgave is om tot voldoende parkeerplekken te komen in en rond het projectgebied. Er is daardoor weinig ruimte over om tot vergroening te komen ten opzichte van de huidige situatie. Daar waar ruimte is, zal in de definitieve inrichtingstekening worden getracht groenstroken aan te brengen. Dit zal hoofdzakelijk in de tuinen van de grondgebonden woningen en de appartementen op de begane grond zijn, evenals rond de parkeerplaatsen.

4.5.3 Resultaat Wateradvies

Voor het project is de digitale tool www.hetwateradvies.nl doorlopen. Het resultaat is opgenomen in bijlage 3. Op basis van de locatie en de gegeven antwoorden blijkt dat er waterschapsbelangen spelen. Het gaat dan om de toename aan verhard oppervlak die het project met zich meebrengt. Als onderdeel van de procedure zal de onderbouwing met de waterparagraaf formeel ter beoordeling worden voorgelegd aan Hoogheemraadschap van Rijnland. Zoals aangegeven wordt in de uitwerking tot de aanvraag omgevingsvergunning bouwen rekening gehouden met de voorwaarden ten aanzien van de berging en afvoer van hemelwater. Gelet op de verwachte toename aan verharding zal een watervergunning nodig zijn en geldt er een compensatieplicht.

4.5.4 Conclusie

De effecten op de waterhuishouding zijn beperkt. Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect water geen belemmeringen bestaan voor het project.

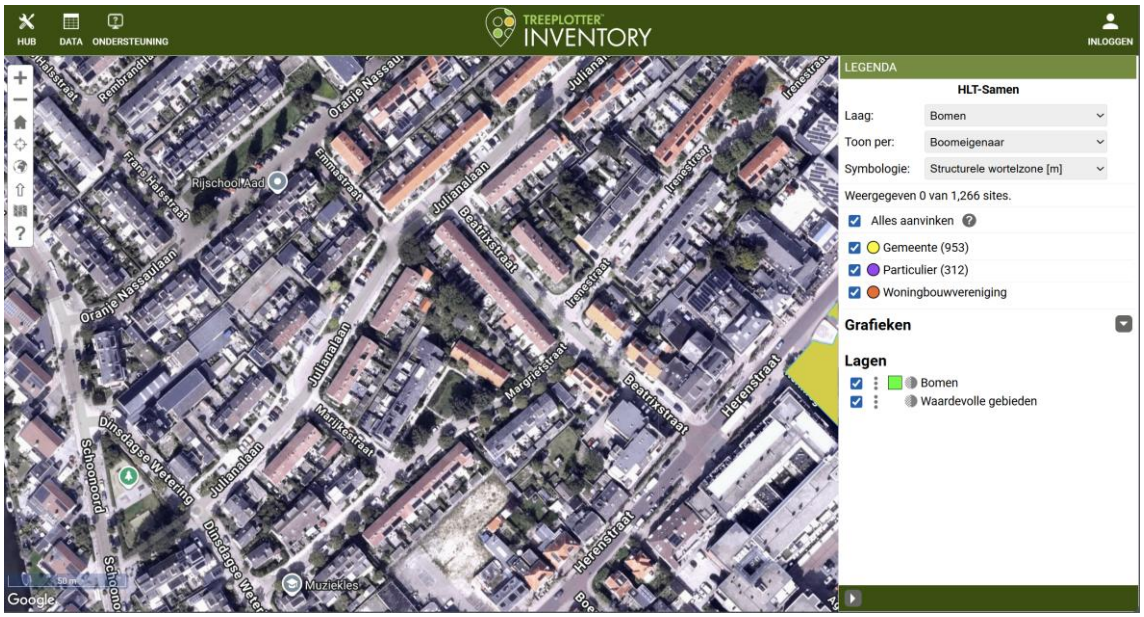
4.6 Houtopstanden

Langs de Beatrixstraat staan bomen. Ook zijn er enkele bomen in de achtertuinen aanwezig en in de groenstrook aan de Margrietstraat. Bij de inrichting van de toekomstige situatie zijn waar mogelijk de bestaande bomen ingepast. De bomen die niet ingepast kunnen worden, zullen gekapt worden. In de nieuwe situatie komen er weer extra bomen terug langs de straten.

De bomen staan binnen de bebouwingscontour houtkap en vallen onder de gemeentelijke regels voor het kappen van bomen. De gemeente beschikt over het Bomenbeleidsplan en een digitale kaart.

Voor het kappen van bomen is altijd een omgevingsvergunning nodig als:
- De boom op de lijst staat voor waardevolle bomen en structuren Teylingen.
- De boom in het beschermd dorpsgezicht staat.
- De boom in een tuin van een beschermd monument/gebied staat.

De projectlocatie ligt niet in een beschermd dorpsgezicht of beschermd gebied en ook zijn de woningen geen beschermd monument. De digitale kaart waardevolle bomen is geraadpleegd voor de projectlocatie (zie afbeelding 12). Geen van de bomen zijn op deze kaart aangewezen als waardevolle boom of waardevolle boomstructuur. Zodoende is er geen vergunning nodig voor het kappen.



afbeelding 12: digitale kaart waardevolle bomen (bron: gemeente Teylingen)

Voor het kappen van bomen in de achtertuinen van de bestaande woningen geldt geen meldingsplicht of herplantplicht. Voor de bomen in de openbare ruimte langs de wegen geldt wel een meldingsplicht voorafgaand aan het kappen. Ook geldt een herplantplicht. Er komen ook weer nieuwe bomen terug ter vervanging van de te kappen bomen. Daarmee wordt voldaan aan de herplantplicht.

4.7 Natuur

4.7.1 Wettelijk kader

In de natuurwetgeving worden gebiedsbescherming en soortenbescherming onderscheiden. Beide beschermingsregimes zijn van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een gebied.

4.7.2 Beoordeling en onderzoek

Het project is beoordeeld op de gevolgen voor beschermde gebieden en beschermde soorten. Dit is hieronder beschreven.

4.7.2.1 Gebiedsbescherming

De projectlocatie ligt niet in of in de directe omgeving van Natura 2000-gebied, Natuurnetwerk Nederland (NNN), of ander beschermd natuurgebied. De projectlocatie ligt op ongeveer 4 kilometer afstand van het meest nabijgelegen (stikstofgevoelige) Natura 2000-gebied ‘Coepelduynen’. Gezien de grote afstand, afscherming door stedelijk gebied en de aard van de uit te voeren werkzaamheden, worden op voorhand geen directe negatieve gevolgen verwacht van het project zoals licht, geluid of optische verstoring. Er is geen nadere toetsing nodig.

Stikstofdepositie

Stikstofemissies kunnen op grotere afstand effect hebben. Er is daarom een stikstofdepositie onderzoek uitgevoerd (Van der Goes en Groot, 31 maart 2026). Het rapport is opgenomen als bijlage 5. Uit de berekening volgt dat de maximale projectbijdrage van de aanleg- en gebruiksfase op Natura-2000 gebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Voor het aspect stikstofdepositie is geen vergunning Natura-2000 activiteit benodigd. Op basis hiervan is te concluderen dat het project geen negatieve gevolgen heeft voor een beschermd natuurgebied.

4.7.2.2 Soortenbescherming

Er is een quickscan naar beschermde soorten uitgevoerd (van der Goes en Groot, 4 februari 2025). Het rapport is opgenomen als bijlage 4. Uit de quickscan kwam naar voren dat enkel na-

der onderzoek naar huismus, gierzwaluw en vleermuizen noodzakelijk is. Vervolgens is een nader onderzoek uitgevoerd naar gierzwaluwen, huismussen en vleermuizen (Eelerwoude, 30 januari 2026). Dit rapport is opgenomen als bijlage 6. Uit het nader onderzoek is naar voren gekomen dat er verblijfplaatsen zijn aangetroffen van de gierzwaluw, de gewone dwergvleermuis en de laatvlieger.

Voor het uitvoeren van de verstorende werkzaamheden is door de initiatiefnemer een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit aangevraagd bij de Omgevingsdienst Haaglanden. In het nader onderzoek is ingegaan op de verkrijgbaarheid van de vergunning en uitvoerbaarheid van het plan. De procedure voor de vergunning flora en fauna activiteit is lopende. Er is een projectplan en activiteitenplan opgesteld waarin is ingegaan op de wijze waarop de instandhouding van de aangetroffen soorten wordt gegarandeerd en invulling wordt gegeven aan de zorgplicht. Ter compensatie van de verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis, laatvlieger en gierzwaluw zijn onder andere de volgende maatregelen opgenomen.

- aanbieden nieuwe en meer verblijfplaatsen vóór verwijderen huidige;
- in stand houden voldoende functioneel leefgebied (foerageergebied en dergelijke);
- voorkomen van aantasten/doden dieren bij uitvoering, bijvoorbeeld door uit te voeren buiten de gevoelige periodes.

Door bovengenoemde maatregelen te nemen wordt de functionaliteit van het plangebied (en/of directe omgeving) voor de dieren in stand gehouden. Daarmee is er geen sprake van negatief effect op de staat van instandhouding. In dat geval kan een vergunning worden aangevraagd voor het verstoren van de dieren. In het activiteitenplan dat is opgesteld is ook ingegaan op het wettelijk belang. De vergunning voor overtreding van art. 5.1 lid 2 (Het is verboden opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels te vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen) van de Omgevingswet wordt aangevraagd in het belang van de volksgezondheid of de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, waaronder sociale en economische belangen, zoals het realiseren van meer woningen met verbeterde energieprestaties, beter wooncomfort en lagere energiekosten en milieubelangen, zoals het realiseren van duurzame, energie neutrale woningen.

De vergunning voor overtreding van art. 5.1 lid 2 (Het is verboden dieren opzettelijk te verstoren) en art. 5.1 lid 2 (Het is verboden de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren te beschadigen of te vernielen) van de Omgevingswet wordt aangevraagd in het belang van de volksgezondheid of de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, waaronder: sociale en economische belangen, zoals het realiseren van meer woningen met verbeterde energieprestaties, beter wooncomfort en lagere energiekosten en milieubelangen, zoals het realiseren van duurzame, energie neutrale woningen.

Ten slotte moet aangetoond worden dat er geen alternatieven zijn. Een alternatieve locatie is niet aan de orde. De slechte staat van de woningen heeft specifiek betrekking op de huidige locatie. Alternatieven in het kader van de werkwijze en planning zijn ingevuld als onderdeel van het activiteitenplan en de vergunning flora en fauna activiteit.

Het is aannemelijk dat de omgevingsvergunning voor de flora- en fauna-activiteit wordt verkregen, met inachtneming van de juiste maatregelen. Zodoende staat dit de besluitvorming over de omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit niet in de weg.

4.7.2.3 Zorgplicht

Ten alle tijde geldt de zorgplicht op grond van artikel 11.27 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Hiervoor zijn de volgende maatregelen nodig:

- Aangetroffen dieren krijgen de gelegenheid om te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- Potentiële schuilplekken worden gecontroleerd op aanwezigheid van schuilende dieren.
- Schuilplekken worden zoveel mogelijk intact gelaten.
- Broedende vogels mogen niet worden verstoord en in gebruik zijnde nesten mogen niet worden vernietigd. Activiteiten welke verstorend zijn voor broedende vogels, zoals rooi- en sloopwerkzaamheden, dienen buiten de broedperiode te worden gestart. Het broedseizoen

verschilt per soort. Globaal moet rekening gehouden worden met de periode tussen half februari en eind augustus. Voordat gestart wordt met verstorende activiteiten, moet door een deskundig ecoloog worden gecontroleerd of er geen broedende vogels in en direct rond het plangebied aanwezig zijn.
- Voer de werkzaamheden uit tussen zonsopgang en zonsondergang, zodat vleermuizen en andere nacht actieve dieren niet verstoord worden.
- Indien werkzaamheden na zonsondergang onvermijdelijk zijn, beperk dan zoveel mogelijk het gebruik van licht op het terrein en maak gebruik van gerichte lichtbronnen waarbij de boven- en achterzijde afgeschermd zijn. Hierdoor worden vleermuizen en andere nacht actieve dieren niet verstoord.
- Om kolonisatie door de rugstreeppad te voorkomen worden:
    - de werkzaamheden zoveel mogelijk aanéén gesloten uitgevoerd zodat de rugstreeppad geen kans krijgt om het plangebied te koloniseren;
    - eventueel aanwezig bandensporen, kuilen, plassen worden uitgevlakt, of worden voorkomen door rijplaten te gebruiken;
    - opslag van zand wordt afgedekt met plastic en de randen van het afdek plastic worden ingegraven zodat de rugstreeppad niet onder dit plastic kan komen.

De initiatiefnemer houdt rekening met de zorgplicht en hieruit voortvloeiende maatregelen.

4.7.3 Conclusie

Er zijn geen directe of indirecte negatieve effecten op Natura-2000 gebieden of op het Natuurnetwerk Nederland. Uit de Aeriusberekening volgt dat er geen sprake is van depositie op een Natura-2000 gebied. Uit het soortenonderzoek is gebleken dat een omgevingsvergunning voor flora- en fauna-activiteit nodig is, maar dat de uitvoerbaarheid niet in het geding is. De vergunning is al aangevraagd. Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect ecologie geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

4.8 Verkeer en parkeren

4.8.1 Algemeen

Voor de beoordeling van de effecten op de leefomgeving is het van belang om na te gaan of het project leidt tot meer verkeersbewegingen en wat de gevolgen zijn voor de verkeersdrukte en verkeersveiligheid op omliggende wegen. Ook is het belangrijk dat er voldoende parkeergelegenheid geboden wordt, om zo knelpunten op de omgeving te voorkomen.

4.8.2 Beoordeling project

4.8.2.1 Verkeerssituatie en afwikkeling

Het project ligt in het woongebied van Voorhout. Op de wegen rond de projectlocatie geldt een maximumsnelheid van 30 km/u. Het toevoegen van de extra woningen leidt tot een beperkte toename aan verkeersbewegingen. De gemeente Teylingen beschikt niet over cijfers voor de verkeersgeneratie. Daarom is aansluiting gezocht bij de verkeersgeneratie van de CROW op basis van de kerncijfers uit 'CROW-publicatie 744'. In deze kerncijfers wordt gebruik gemaakt van een bandbreedte (minimum-maximum), de Nota Parkeernormen 2024 hanteert als uitgangspunt dat in alle zones het gemiddelde van de bandbreedte wordt gehanteerd. De projectlocatie is te zien als 'rest bebouwde kom' in een sterk stedelijk gebied. Onderstaand is de verkeergeneratie berekend van de bestaande situatie en van het project.

Bestaande situatie				
soort woning	**aantal**	**verkeersgeneratie**	**totaal**	
sociale huurwoningen	43	4,9	210,7	
sociale huur appartementen	0	3,6		
Totaal bestaand			**210,7**	**mvt/etm**

Toekomstige situatie				
soort woning	**aantal**	**verkeersgeneratie**	**totaal**	
Sociale huurwoningen	29	4,9	142,1	
sociale huur appartementen	41	3,6	147,6	
Totaal nieuw			**289,7**	**mvt/etm**

Toename verkeersbewegingen (nieuw - bestaand)	**79**	**mvt/etm**

Er is sprake van een toename van 79 verkeersbewegingen per dag door het project. De locatie is echter goed ontsloten en er is sprake van een overzichtelijke situatie. Het extra verkeer verdeelt zich over de diverse wegen rondom de locatie en leidt niet tot significante knelpunten.

4.8.2.2 Autoparkeren

De gemeente heeft de parkeernormen staan in de Nota parkeernormen 2024. Afhankelijk van het gebied gelden verschillende normen. De projectlocatie ligt in het gebied 'kern' van Voorhout. De parkeernormen zijn gerelateerd aan het gebruiksvloeroppervlak van de woning (m2 gbo). Voor woningen in de categorie sociale huur gelden specifieke parkeernormen.

Voor het project zijn de volgende parkeernormen relevant:

wonen	overig		eenheid
	bewoners	bezoekers	
sociale huurwoningen (*)			
- kleiner dan 100 m² gbo	1,1	0,2	woning
- groter dan 100 m² gbo	1,3	0,2	woning
sociale huurappartementen (*)			
- kleiner dan 50 m² gbo	0,6	0,2	woning
- 50 tot 75 m² gbo	0,7	0,2	woning
- groter dan 75 m² gbo	0,9	0,2	woning

afbeelding 13: parkeernormen sociale huurwoningen en sociale huurappartementen (bron: Nota Parkeernormen 2024)

In de Nota Parkeernormen is opgenomen dat bij sloop/nieuwbouw, verbouw of functiewijziging alleen het parkeeraanbod hoeft te worden gerealiseerd voor de 'extra parkeervraag'. Ook is aangegeven dat bij de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen rekening mag worden gehouden met de parkeerbehoefte van de bestaande situatie. Zodoende dat voor het project alleen het verschil aan parkeerplaatsen extra benodigd is door eerst de bestaande situatie te berekenen en daarna de nieuwe situatie, om vervolgens het verschil te bepalen. Daarnaast mag rekening worden gehouden met dubbelgebruik van een parkeerplek.

Voor het project is door Stefanova Architecten een parkeerberekening opgesteld (december 2025). Deze berekening is opgenomen als bijlage 7 bij de onderbouwing. Hieronder zijn de bevindingen weergegeven.

Bestaande situatie (vrij te komen parkeerplaatsen):
43 eengezinswoningen sociale huur worden gesloopt. 41 stuks van de bestaande woningen zijn kleiner dan 100 m2 gbo en 2 bestaande woningen zijn groter. Dit betekent dat er in de bestaande situatie sprake is van een parkeervraag van 56,3 parkeerplaatsen (41x1,3 + 2x1,5).

Nieuwe situatie (parkeerplaatsen benodigd voor nieuwbouw):
Er komen 29 grondgebonden sociale huurwoningen groter dan 100 m2 gbo en 41 appartementen van verschillende groottes. Hieronder is de berekening getoond. In totaal is sprake van een parkeervraag van 80,8 parkeerplaatsen.

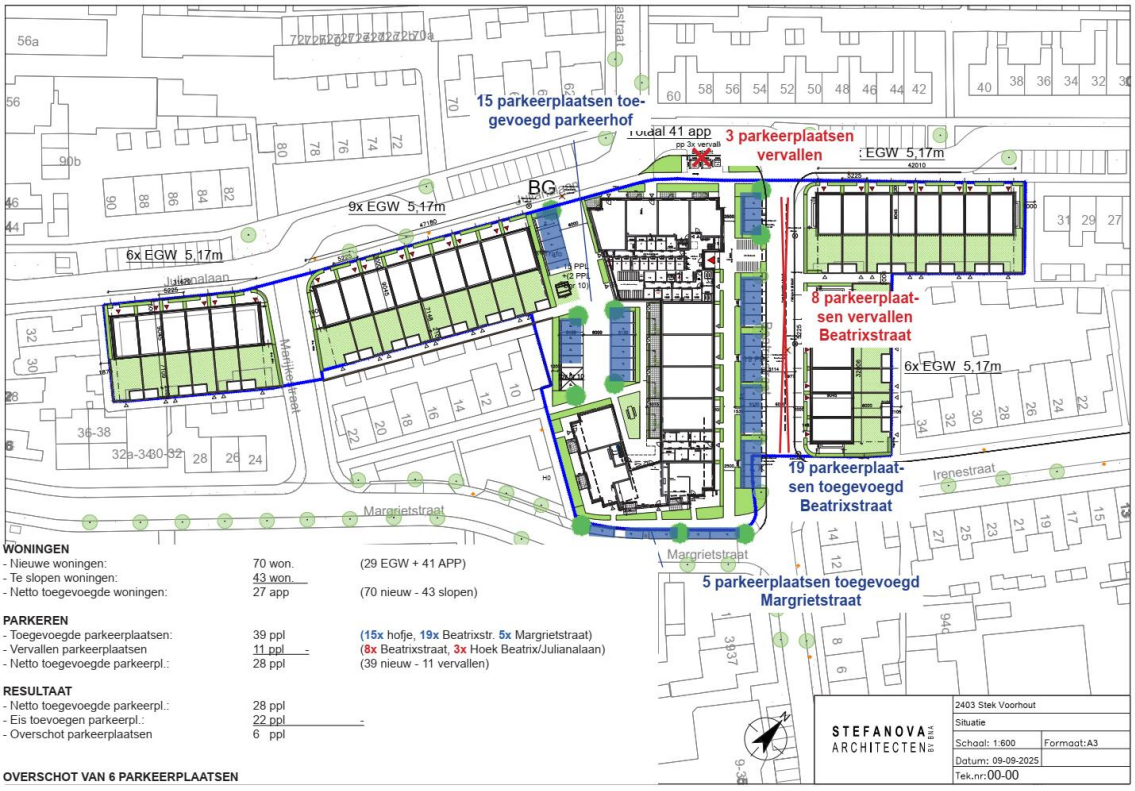
Type woning	Grootte	Parkeer-norm	Parkeervraag
sociale huurwoningen			

• 29	> 100 m2	1,3 + 0,2	43,5 pp
Sociale huurappartementen			
• 4	< 50 m2	0,6+0,2	3,2 pp
• 33	50-75 m2	0,7+0,2	29,7 pp
• 4	>75 m2	0,9+0,2	4,4 pp
Totaal			*80,8 pp*

Te realiseren parkeerplaatsen (verschil bestaand en nieuwe situatie)
Volgens de salderingsmethode uit de gemeentelijke parkeernota is de opgave voor het project 24,5 parkeerplaatsen (80,8-56,3). Afgerond moeten er in het project 25 parkeerplaatsen gerealiseerd worden.

Dubbelgebruik
Volgens de parkeernorm mag dubbelgebruik worden toegepast, waarbij in dit geval onderscheid is te maken tusen bewonersparkeren en bezoekersparkeren. De aanwezigheidspercentages uit bijlage C Nota parkeernormen Teylingen 2024 laten zien dat het drukste moment de werkdagavond is. Dan is de behoefte van de bewoners 90% en die van de bezoekers 80%. Dit komt neer op 90% van 19,1 en 80% van 5,4, wat in totaal 21,5 plekken is. Met toepassing van dubbelgebruik dienen er in totaal 22 plekken toegevoegd te worden.

Er komen 19 nieuwe parkeerplaatsen langs de Beatrixstraat, 5 parkeerplaatsen langs de Margrietstraat en 15 parkeerplaatsen voor het project op het parkeerterrein achter het appartementengebouw. Hier komen ook nog 2 parkeerplaatsen voor Margrietstraat 10, maar deze woning maakt geen onderdeel uit van de nieuwe woningen en telt zodoende niet mee. In totaal komen er 39 parkeerplaatsen. Vanwege de herinrichting van de Beatrixlaan en Julianalaan verdwijnen er 11 bestaande parkeerplaatsen. Daarmee is er sprake van een toename van 28 parkeerplaatsen. Er worden zodoende 6 parkeerplaatsen meer toegevoegd dan de 22 die nodig zijn. Op onderstaande afbeelding is dit in beeld gebracht. Deze extra plaatsen worden mede toegevoegd omdat uit de participatie met omwonenden volgt dat parkeeroverlast een van de zorgen is. Hiermee wordt aangenomen dat eventuele parkeeroverlast zeer beperkt zal zijn.



afbeelding 14: analyse parkeren obv parkeernormen 2024 (bron: Stefanova architecten)

4.8.2.3 Fietsparkeren

In de Nota parkeernormen 2024 is ook ten aanzien van fietsparkeren aangegeven waar mee rekening moet worden gehouden. Fietsparkeren moet binnen het project worden opgelost, waarbij voor vaste gebruikers de voorzieningen afgesloten en overdekt moeten zijn. Voor bezoekers dienen de fietsparkeerplaatsen vrij toegankelijk te worden aangeboden. Hiervoor is ruimte gereserveerd bij de entree van het appartementengebouw. Deze openbare fietsenstalling voor de entree voldoet ruimschoots aan de gestelde eis uit het gemeentelijk beleid van Teylingen voor bezoekersparkeren voor fietsen. Het overige fietsparkeren wordt opgelost middels individuele bergingen en deels door een collectieve fietsenstalling.

Het Besluit bouwwerken leefomgeving ((artikel 4.171 – 4.173) verplicht bij nieuwbouwwoningen een afsluitbare bergruimte om fietsen en/of scootmobielen op te bergen voor bewoners. Het voorzien in stallingruimte voor de fiets bij nieuwbouwwoningen is hiermee gewaarborgd middel het Besluit bouwwerken leefomgeving.

4.8.3 Conclusie

Het project zal niet leiden tot significante gevolgen voor de parkeer- en verkeerssituatie. Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor het project.

4.9 Bedrijven en Milieuzonering

4.9.1 Algemeen

Met de invoering van de Omgevingswet is een nieuwe Handreiking Activiteiten en Milieuzonering 2024 opgesteld.
Echter, omdat in het bestemmingsplan is gewerkt met de systematiek uit de VNG-uitgave ‘Bedrijven en Millieuzonering’ uit 2009, is de systematiek uit 2009 voor het project aangehouden.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden maakt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gebruik van een lijst met milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) waarbij per activiteit richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie.

Onderstaande tabel geeft de relatie weer tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een ander omgevingstype is het gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemening. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Binnen gemengd gebied is het mogelijk om gemotiveerd voor één of meer milieuaspecten een kleinere afstand aan te houden dan wordt geadviseerd voor een rustige woonwijk.

Milieucategorie	Richtafstand (rustige woonwijk)	Richtafstand (gemengd gebied)
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m

Tabel 1: Bedrijven en milieuzonering (bron: VNG, Brochure Bedrijven en milieuzonering, 2009)

4.9.2 Betekenis en conclusie voor het project

Het project bestaat uit het realiseren van woningen binnen het bestaand woongebied. Er worden geen nieuwe bedrijfsfuncties gerealiseerd en er komen ook geen woningen dichter bij bestaande bedrijven dan nu al is toegestaan. Er zijn bedrijfsbestemmingen aanwezig ten noord-

westen (Dinsdagse Wetering 8a) en ten zuidwesten (Dinsdagse Wetering 56a) van het plangebied. Hier is bedrijvigheid tot en met categorie B1 toegestaan. Beide bedrijven worden beperkt door woningen op kortere afstand en vormen geen belemmering voor het plan.

Er wordt voldaan aan de richtafstanden voor milieuzoneringen is sprake van een evenwichtige toedeling van de functie aan de locatie. Zodoende bestaan er vanuit het aspect milieuzonering geen belemmeringen ten aanzien van het project.

4.10 Geluid

4.10.1 Wettelijk kader

Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Het Bkl bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid en het Aanvullingsbesluit geluid regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van spoorwegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron.

4.10.2 Betekenis voor het project

Het project maakt geluidgevoelige functies mogelijk binnen de onderzoekszone van wegen. Er is dan ook een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting vanwege de omliggende wegen (Peutz, 9 april 2026). Het rapport is opgenomen als bijlage 8.

Uit het onderzoek volgt dat de geluidbelastingen op de gevels van de woningen voldoen aan de standaardwaarde voor gemeentewegen van 53 dB en de voorkeurgrenswaarde voor provinciale wegen van 48 dB. Vanwege luchtvaart is sprake van een geluidbelasting van 48 dB. De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt tot 57 dB, een dergelijke geluidbelasting kan inpasbaar worden geacht. Het gezamenlijk geluid bedraagt tot 55 dB. Hier wordt bij de nadere dimensionering van de gevels rekening mee gehouden. Er bestaan, vanuit het aspect geluid, dan ook geen belemmeringen voor de realisatie van het project.

4.10.3 Conclusie

Er bestaat vanuit het aspect geluid geen belemmeringen ten aanzien van het project.

4.11 Luchtkwaliteit

4.11.1 Wettelijk kader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO2) en fijnstof (PM10).

Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:
- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

4.11.2 Betekenis voor het project

Voor woningen geldt dat kan worden aangeduid als niet in betekenende mate. Voor dit soort situaties is de NIBM-tool ontwikkeld, die eenvoudig aangeeft of sprake is van een ontwikkeling die wel of niet in betekenende mate kan leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor het project is deze tool ingevuld. Hieronder is het resultaat weergegeven. Er is geen luchtkwaliteitonderzoek nodig en er is geen belemmering voor het project.

Daarnaast is het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) geraadpleegd om de luchtkwaliteit ter plaatse van de projectlocatie vast te stellen. Hieruit blijkt dat ten aanzien van NO2, PM10, PM2,5 en EC geen grenswaarden worden overschreden in de omgeving van de projectlocatie. Zodoende is geconcludeerd dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024

	Jaar van planrealisatie	2027
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	290
	Aandeel vrachtverkeer	2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in $\mu g/m^3$	**0,13**
	PM_{10} in $\mu g/m^3$	**0,03**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu g/m^3$		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

afbeelding 15: uitkomst berekening NIBM tool

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van het project.

4.11.3 Conclusie

Uit het onderzoek komt naar voren dat het project per saldo niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse en dat ter plekke geen overschrijding is van de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het project.

4.12 Omgevingsveiligheid

4.12.1 Wettelijk kader

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden.

Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. In het plan moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen.

4.12.2 Betekenis voor het project

De nieuwe woningen zijn te zien als een kwetsbaar object. Voor het project is de Atlas Leefomgeving geraadpleegd, zie afbeelding 16). De projectlocatie ligt niet in een risicocontour of aandachtgebied van een risicobron. Zodoende is er voor het project geen belemmering vanuit het aspect omgevingsveiligheid.



afbeelding 16: projectlocatie aangeduid op uitsnede kaartbeeld externe veiligheid van de Atlas Leefomgeving

4.12.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect omgevingsveiligheid geen belemmeringen bestaan ten aanzien van het project.

4.13 Milieueffectrapportage

4.13.1 Wettelijk kader

Of een besluit over een project-mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit. Bijlage V heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van het project van de initiatiefnemer. In kolom 4 staan de besluiten genoemd waarvoor dan de mer-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend. In dit geval is dat de omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit.

Of er voor het besluit een mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, geldt een mer-plicht. Anders geldt een mer-beoordelingsplicht, tenzij ook in kolom 3 nog voorwaarden staan.

4.13.2 Betekenis voor het project

De beoogde activiteiten kunnen worden beschouwd als een stedelijk ontwikkelingsproject (J11). Voor deze activiteit geldt geen directe mer-plicht. Wel is een mer-beoordeling nodig, wat betekent dat het bevoegd gezag moet beoordelen of belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu als gevolg van de activiteiten kunnen worden uitgesloten.

Er is een mer beoordeling voor het plan opgesteld op grond van de voor het plan uitgevoerde onderzoeken (DNS Planvorming, april 2026). De mer beoordeling is opgenomen als bijlage 9. Hieruit volgt dat het niet te verwachten is dat het vaststellen van het omgevingsplan leidt tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Het opstellen van een milieueffectrapport is dan ook niet aan de orde.

4.14 Gezondheid

4.14.1 Wettelijk kader

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen.

4.14.2 Betekenis voor het project

De gemeente heeft nog geen specifiek beleid vastgesteld met betrekking tot gezondheid. Gelet op de conclusies met betrekking tot de hiervoor benoemde aspecten omtrent de effecten of de fysieke leefomgeving, kan met betrekking tot gezondheid worden geconcludeerd dat er als gevolg van het project geen sprake is van negatieve effecten.

De gemeente heeft de concept stukken laten beoordelen door de GGD. Met de adviezen die zijn gegeven houdt Stek zoveel mogelijk al rekening. Zo zullen de woningen gasloos worden. En wordt waar mogelijk in het ontwerp rekening gehouden met het situeren van het slaapvertrek aan de geluidluwe zijde / zijde die het minst geluidsbelast is.

Stek heeft het voornemen de inrichting van de daktuinen/-terrassen af te stemmen met toekomstige bewoners, zodat deze voorzieningen en gemeenschappelijke ruimten ook daadwerkelijk gebruikt worden en aansluiten bij hun leefstijl en behoeften.

Daarnaast besteedt Stek zorgvuldig aandacht aan het realiseren van een gezond binnenklimaat door systemen toe te passen die zorgen voor een goede balans tussen het afvoeren van vervuilde lucht en het naar binnen brengen van schone buitenlucht. In het grootste gedeelte van de woningen is het daarnaast mogelijk te spuien door ramen tegen elkaar open te zetten. Verder neemt het ontwerp aansluitpunten op waarop kookafzuigsinstallaties zoals een recirculatiekap op kunnen worden aangesloten. De ventilatievoorzieningen zijn regelbaar per verblijfsruimte. De oost-/zuid-/westgevels worden voorzien van de benodigde elektrische voorbereiding zodat bewoners daar gemakkelijk buitenzonwering op kunnen aansluiten.

Op deze manier zet Stek zich in voor het realiseren van toekomstbestendige en een gezond woon- en leefklimaat.

4.15 Conclusie effecten fysieke leefomgeving

Gelet op de conclusies uit de voorgaande paragrafen wordt geconcludeerd dat de effecten op de fysieke leefomgeving als gevolg van het plan aanvaardbaar zijn.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Kostenverhaal geldt voor kostenverhaalplichtige activiteiten. Dat zijn:
- aangewezen bouwactiviteiten;
- aangewezen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen.

Op grond van artikel 13.11 Omgevingswet is de gemeente verplicht tot kostenverhaal, indien sprake is van één of meerdere aangewezen bouwactiviteiten. Het gaat om zogenaamde kostenverhaalsplichtige activiteiten zoals genoemd in artikel 8.13 Omgevingsbesluit (hierna: 'een aangewezen bouwactiviteit'). Dit houdt in dat de gemeenteraad kostenverhaalsregels dient vast te stellen in het omgevingsplan, tenzij middels onder andere een anterieure overeenkomst de kosten die het vanwege artikel 8.15 Omgevingsbesluit maakt, anderszins verzekerd zijn dan wel vrijstelling wordt verleend voor de kosten in de gevallen genoemd in artikel 8.14 Omgevingsbesluit.

Om de economische uitvoerbaarheid te borgen, wordt tussen initiatiefnemer en gemeente een anterieure overeenkomst gesloten. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is voldoende gewaarborgd door de initiatiefnemer.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De gemeente Teylingen beschikt over het 'Beleidskader Participatie' en de 'Leidraad participatie & omgevingsvergunning'. Voor het project is aan de hand van de leidraad beoordeeld wat de impact is en welk participatieniveau er nodig is.

Met behulp van het model zoals opgenomen in de Leidraad Participatie & Omgevingsvergunnning van gemeente Teylingen is het geschikte participatieniveau bepaald:

		5.	4.	3.	2.	1.
Categorie	In welke categorie past het bouwplan?	**50 of meer woningen**	12 t/m 50 woningen	3 t/m 11 woningen	1 of 2 woningen	Bouwen in voor-/zijtuin
Verkeer	Zorgt het bouwplan voor meer verkeer of drukte?	Ja, veel meer	Behoorlijk	**Een beetje**	Bijna niet	Nee
Groen	Heeft het bouwplan gevolgen voor het groen?	Zeer veel	Behoorlijk	**Een beetje**	Bijna niet	Nee
Beleving	Verandert het bouwplan het karakter van de straat of buurt?	Enorm	Behoorlijk	**Een beetje**	Bijna niet	Nee

De score bepaalt de passende participatietrede: 5 + 3 + 3 + 3 = 14 -> 14 / 4 = 3,5. Dit resulteert in niveau 3:
Niveau 3: Gemiddeld effect op de omgeving -> Gemiddelde participatie (meepraten / belangen meewegen)

Stek hecht veel waarde aan een transparant en zorgvuldig participatieproces. Er wordt in de participatie en informatieverstrekking onderscheid gemaakt tussen de bewoners van de bestaande woningen en de omwonenden/belanghebbenden. De initiatiefnemer Stek informeert de bewoners van de bestaande woningen regelmatig over de voortgang van het project.

In december 2024 heeft een eerste informatiebijeenkomst plaatsgevonden (https://www.stek-wonen.nl/Home/Nieuws/2024/Informatiebijeenkomst-Julianalaan-Voorhout.html), waarbij omwonenden zijn geïnformeerd over het project op basis van het Schetsontwerp (SO). Tijdens deze bijeenkomst konden bewoners vragen stellen en zorgen uiten. De algemene ontvangst was positief, met enkele aandachtspunten die we serieus nemen, waaronder: zorgen over parkeren, behoud van het groene karakter van de buurt, hinder en overlast van de toekomstige bouw. Een verslag is bijgevoegd als bijlage 10.

In januari 2026 is een tweede informatiebijeenkomst geweest (https://www.stek-wonen.nl/Home/Nieuws/2026/Tweede-bijeenkomst-over-plannen-Julianalaan.html). Hierin is de laatste stand van het ontwerp gepresenteerd. Er zijn bij Stek geen grote bezwaren naar voren gekomen. De participatie heeft tot nu toe waardevolle inbreng opgeleverd van bewoners. Hoewel het ontwerp over het algemeen positief wordt ontvangen, zijn er ook zorgen over praktische aspecten zoals parkeervoorzieningen, behoud van voldoende groen en bouwoverlast. Deze punten zijn waar mogelijk meegenomen in de verdere uitwerking. Er worden bijvoorbeeld meer parkeerplaatsen gerealiseerd dan vanuit de geldende parkeernorm vereist is.

Stek heeft omwonenden geïnformeerd middels informatiebijeenkomsten en informeert hen in het vervolg via nieuwsbrieven. Zij worden op de hoogte gehouden van de stand van zaken en het proces van de omgevingsvergunningaanvraag voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) en de aanvraag van de omgevingsvergunning bouwen Ook tijdens de bouw zal Stek en/of de aannemer de omwonenden op de hoogte houden.

De gemeente zal voor de aanvraag de uitgebreide procedure hanteren, waarbij het college van B&W een ontwerp besluit ter inzage zal leggen. Dit betekent dat door eenieder op dit ontwerp zienswijzen kan indienen. Deze zienswijzen worden meegenomen in de besluitvorming. Als het college overgaat tot het verlenen van de vergunning staat nog de mogelijkheid voor beroep open.

Op het project is adviesrecht van de gemeenteraad van toepassing (conform de lijst van gevallen waarvoor bindend advies van de raad benodigd is, zoals vastgesteld op 23 september 2021). De gemeenteraad brengt dit advies uit aan het college.

6 Belangenafweging en conclusie

6.1 Is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?

Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt de omgevingsvergunning alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (Etfal, artikel 8.0a, lid 2 Bkl).

Naast de regel dat omgevingsvergunningen slechts kunnen worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, gelden de beoordelingsregels in artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl (zie ook 'beleidskader Rijk en provincie', hoofdstuk 3).

De vraag bij de vergunningverlening is of het initiatief – de gevraagde activiteit - leidt tot een situatie, waarbij er sprake is van een evenwichtige toedeling (van functies aan locaties).
Anders gezegd: is er – na een zorgvuldige belangenafweging - met het toestaan van de activiteit nog steeds of weer sprake van een evenwichtige toedeling?

Om dit te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader onderzocht en afgewogen
(zie de hoofdstukken 3, 4 en 5).

6.2 Conclusie

Gelet op de conclusies uit de voorgaande hoofdstukken met betrekking tot het beleidskader, de effecten op de fysieke leefomgeving en de betrokken belangen wordt geconcludeerd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Alles overwegende is de ontwikkeling aanvaardbaar.

DNS Planvorming BV | Klaprozenweg 75 C | 1033 NN Amsterdam | info@dnsplanvorming.nl