1E PARTIËLE HERZIENING BEDRIJVENTERREINEN TEYLINGEN, VEERPOLDER 53, WARMOND

bestemmingsplan

23 september 2021

RHO ADVISEURS

1e Partiële herziening Bedrijventerreinen Teylingen, Veerpolder 53, Warmond

Teylingen

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:
NL.IMRO.1525.BP2020TEY02008-VA01

projectnummer:
44002846.20200702

opdrachtleider:
ir. J.L.H.C. Bakker

planstatus

datum:	status:
09-09-2020	concept
16-02-2021	voorontwerp
20-04-2021	ontwerp
23-09-2021	vastgesteld

RHO ADVISEURS

Weena 505
Postbus 150
3000 AD Rotterdam
T: 010-20 18 555
E-mail: info@rho.nl

© RHO ADVISEURS BV
Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs bv, behoudens voorzover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**7**
1.1	Aanleiding	7
1.2	Plangebied	7
1.3	Planologische regeling	8
1.4	Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2	**Planbeschrijving**	**11**
Hoofdstuk 3	**Beleidskader**	**13**
Hoofdstuk 4	**Omgevingsaspecten**	**15**
Hoofdstuk 5	**Juridische planbeschrijving**	**19**
5.1	Inleiding	19
5.2	Toelichting planregels	19
5.3	Toelichting verbeelding	19
Hoofdstuk 6	**Uitvoerbaarheid**	**21**
6.1	Economische uitvoerbaarheid	21
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1	**Akoestisch onderzoek Veerpolder 53**

Regels

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**29**
Artikel 1	Van toepassing verklaring	29
Artikel 2	Begrippen	30
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**31**
Artikel 3	Bedrijf - 2	31
Artikel 4	Water	32
Artikel 5	Waarde - Archeologie 8	33
Artikel 6	Waterstaat - Waterkering	35
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**37**
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	37
Artikel 8	Overige regels	38
Artikel 9	Anti dubbeltelregel	39
Artikel 10	Overige algemene regel	40
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**41**
Artikel 11	Overgangsrecht	41
Artikel 12	Slotregel	42

TOELICHTING

RHO ADVISEURS

Hoofdstuk 1 Inleiding

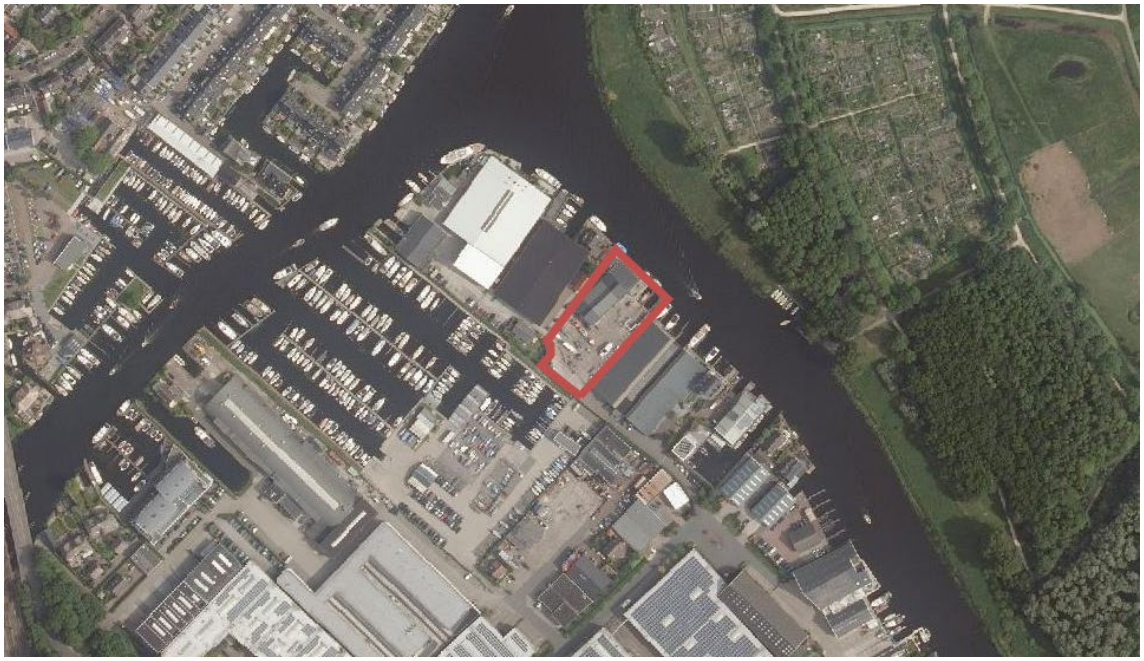
1.1 Aanleiding

Op het perceel Veerpolder 53 te Warmond (gemeente Teylingen) stond een bedrijfswoning. Deze bedrijfswoning is gesloopt en in 2018 is er zonder omgevingsvergunning een nieuwe bedrijfswoning gebouwd. De nieuwe bedrijfswoning is op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Teylingen' niet toegestaan. De bedrijfswoning bevindt zich namelijk niet binnen de functieaanduiding 'bedrijfswoning', welke zich elders op het perceel bevindt. Buiten deze functieaanduiding is geen bedrijfswoning toegestaan.

Om de illegaal gebouwde bedrijfswoning juridisch-planologisch te legaliseren wordt het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Teylingen' ter plaatse van het perceel Veerpolder 53 herzien. Dit wordt gedaan door het vlak met de functieaanduiding 'bedrijfswoning' te verplaatsen naar de plek waar de illegaal gebouwde bedrijfswoning is gerealiseerd.
Deze voorliggende partiële herziening van het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Teylingen voorziet hierin.

1.2 Plangebied

Het plangebied bevindt zich op het perceel Veerpolder 53, zoals weergegeven in figuur 1.1. Dit perceel bevindt zich op het gelijknamige bedrijventerrein Veerpolder, dat in het zuidoosten van Warmond ligt (gemeente Teylingen). Aan de voorzijde (zuidwest) bevindt zich de entree van het perceel. Het perceel ligt tussen verschillende havenbedrijven. Aan de achterzijde (noordoost) ligt water.



Figuur 1.1 Plangebied Veerpolder 53 te Warmond

1.3 Planologische regeling

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Teylingen' dat op 20 september 2012 is vastgesteld. Een uitsnede van de plankaart wordt weergegeven in figuur 1.2. Voor het perceel Veerpolder 53 zijn de volgende bestemmingen van toepassing:

- 'Bedrijf - 2', met de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2'.
  Deze gronden zijn bestemd voor bedrijven uit ten hoogste categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Tevens komt binnen deze bestemming de aanduiding 'bedrijfswoning' voor. Deze aanduiding ligt aan de zuidzijde van het plangebied;
- 'Water'.
  Deze gronden zijn bestemd voor water, waterverkeer, bruggen, duikers en steigers en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - stalling, onderhoud en reparatie van boten' tevens het aanmeren, stallen, onderhouden en/of repareren van vaartuigen langs de kade ten behoeve van de aangrenzende functie;
- 'Waterstaat - Waterkering'.
  De gronden met deze dubbelbestemming zijn mede bestemd voor de aanwezige waterkering.

Het huidige gebruik van het perceel, voor zover het de bedrijfswoning betreft, komt niet overeen met het vigerende bestemmingsplan. De illegaal gebouwde bedrijfswoning op het perceel ligt namelijk niet in de daarvoor bestemde aanduiding 'bedrijfswoning'. Om de illegaal gebouwde bedrijfswoning juridisch-planologisch te realiseren wordt ter plaatse van het perceel Veerpolder 53 het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Teylingen' herzien.

Ter plaatse van het plangebied vigeert naast het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Teylingen' ook het 'paraplubestemmingsplan parkeren Teylingen' dat op 28 juni 2018 is vastgesteld. Hieraan wordt getoetst in hoofdstuk 4.

Figuur 1.2 Uitsnede vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Teylingen'

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding komen de volgende onderdelen van deze toelichting aan bod:

- Hoofdstuk 2 geeft een planbeschrijving weer van de huidige situatie en de beoogde ontwikkeling;
- Hoofdstuk 3 beschrijft het beleidskader op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau en toetst of de beoogde ontwikkeling daaraan voldoet;
- Hoofdstuk 4 gaat in op de toetsing van de relevante omgevingsaspecten;
- Hoofdstuk 5 geeft een uitleg van de bij dit plan behorende regels;
- Hoofdstuk 6 beschrijft de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

Deze planherziening ziet op een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Teylingen' (NL.IMRO.1525.BP2010TEY02003-0401).

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een bedrijfsperceel. Op de achterzijde (noorden) van dit perceel staat een bedrijfswoning. Op grond van het vigerende bestemmingsplan is deze bedrijfswoning niet toegestaan. De bedrijfswoning bevindt zich namelijk niet binnen de functieaanduiding 'bedrijfswoning'. Deze functieaanduiding bevindt zich elders op het perceel. Buiten deze functieaanduiding is geen bedrijfswoning toegestaan.

Om de feitelijke situatie juridisch-planologisch te legaliseren wordt deze herziening opgesteld. Met deze herziening wordt het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied op twee onderdelen aangepast:

1. De bestaande functieaanduiding 'bedrijfswoning' en de bijbehorende maatvoeringen worden verwijderd (ter plaatse van het geel omkaderde vlak in figuur 2.1).
2. De bestaande bedrijfswoning wordt juridisch-planologisch vastgelegd middels het toevoegen van de aanduiding 'bedrijfswoning' (ter plaatse van het groen omkaderde vlak in figuur 2.1). De maatvoeringen van de feitelijk gebouwde 'bedrijfswoning' worden hieraan toegevoegd. Dit gaat om een goothoogte van 4 meter en een bouwhoogte van 4 meter.

Deze herziening voorziet alleen in het planologisch legaliseren van de illegaal gebouwde bedrijfswoning. Ten opzichte van de bestaande situatie wordt het bouwperceel fors verkleint. Nu bedraagt dit 750 m2. Met de herziening wordt dit teruggebracht naar 212 m2. Ook de bouwhoogte wordt gewijzigd. Deze bedraagt nu 8 meter, maar wordt verlaagd naar 4 meter. Met dit plan worden verder geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De toekomstige situatie komt overeen met de feitelijke situatie.

Figuur 2.1 Uitsnede vigerend bestemmingsplan met weergave oude (geel) en nieuwe (groen) locatie van de aanduiding 'bedrijfswoning'

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Door de verschillende overheden is beleid geformuleerd ten aanzien van ruimtelijke aangelegenheden. Het planvoornemen omvat het juridisch-planologisch legaliseren van een bedrijfswoning door de functieaanduiding 'bedrijfswoning' op het perceel te verplaatsen. Er is geen beleid op rijks-, provinciaal, regionaal of gemeentelijk niveau dat, gezien de aard van het plan, een belemmering vormt voor het planvoornemen.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening en op basis van jurisprudentie dient de uitvoerbaarheid van een ruimtelijk plan te worden aangetoond en dient te worden onderbouwd dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk zijn de omgevingsaspecten beschreven die voor dit plan relevant zijn. Gezien de aard van het plan, die zich beperkt tot het juridisch-planologisch legaliseren van de illegaal gebouwde bedrijfswoning waarbij er feitelijk niets verandert, kan voor deze aspecten worden volstaan met een korte kwalitatieve onderbouwing.

Verkeer en parkeren
In het plangebied blijft het aantal bedrijfswoningen (1) gelijk. Hierdoor neemt de verkeersgeneratie niet toe. Daarnaast is op eigen terrein voldoende ruimte aanwezig om in de parkeerbehoefte te voorzien. Ook is de ontsluiting van de locatie goed. Het plan zal niet leiden tot problemen in de verkeersafwikkeling en parkeren: het aspect verkeer staat het plan dan ook niet in de weg.

Geluid
Om de bestaande situatie vast te leggen wordt de aanduiding 'bedrijfswoning' verplaatst naar de werkelijke locatie van de bedrijfswoning. Omdat een woning op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) een geluidsgevoelige functie is, dient te worden aangetoond dat sprake is van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat. De bedrijfswoning wordt geprojecteerd in de geluidzone van de hoofdspoorwegen van Prorail. Hierom is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 1. Uit dit onderzoek blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van het spoorwegverkeer ten hoogste 51 dB bedraagt ter plaatse van de bedrijfswoning. Deze geluidbelasting is lager dan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Dit betekent dat er ter plaatse van de bedrijfswoning sprake is van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat.

Bedrijven en milieuzonering
In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:
- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Er wordt geen (bedrijfs)woning toegevoegd aan het plangebied. Het planvoornemen bestaat uitsluitend uit het vastleggen van de feitelijke situatie door de verplaatsing van de aanduiding 'bedrijfswoning'.

In de vigerende situatie is elders op het perceel de bouw van een bedrijfswoning toegestaan. Met het vastleggen van een nieuwe situatie zouden nabijgelegen bedrijven mogelijk gehinderd kunnen worden in de bedrijfsvoering. De nieuwe locatie van de bedrijfswoning ligt echter op dezelfde afstand tot nabijgelegen bedrijven aan de noordwestzijde ten opzichte van de vigerende situatie. Tot nabijgelegen bedrijven aan de zuidoost- en zuidwestzijde ligt de nieuwe bedrijfswoning zelfs op een grotere afstand dan voorheen. Aan de noordoostzijde zijn geen relevante bedrijven die mogelijk belemmerd kunnen worden. De beoogde ontwikkeling voorziet niet in een verslechtering van de bedrijfsvoering van nabijgelegen bedrijven.

Verder is een bedrijfswoning een gevoelige functie die bewust op een bedrijventerrein is gesitueerd. Deze situatie valt buiten de kaders van de richtafstanden van bedrijven tot gevoelige functies (Handreiking Bedrijven en Milieuzonering (VNG, 2009)). Geconcludeerd wordt dat er ter plaatse van de bedrijfswoning sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Externe veiligheid
Bij ruimtelijke plannen wordt ten aanzien van externe veiligheid gekeken naar bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt én vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor, het water of door buisleidingen.

Het plan ligt niet in het invloedsgebied van een bedrijf waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen of geproduceerd en niet in het invloedsgebied van een weg, spoorlijn, waterweg of buisleiding die wordt gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen.
Hierdoor vormt het aspect externe Veiligheid geen belemmering voor het realiseren van het plan.

Luchtkwaliteit
Onderhavig bestemmingsplan voorziet niet in de toevoeging van één of meerdere woningen en daarmee valt het plan onder het Besluit niet in betekenende mate. Dit betekent dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit ter plaatse en dat nader onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

Water
Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Rijnland, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Er is onderzocht of het planvoornemen in strijd is met duurzaam waterbeheer.

Het plangebied is grotendeels verhard, met uitzondering van het aanwezige oppervlaktewater. Met het vastleggen van de bestaande situatie neemt het percentage verharding in het plangebied niet toe. Watercompensatie is daarom niet noodzakelijk.
De locatie van de nieuwe aanduiding voor de bedrijfswoning bevindt zich in een regionale waterkering. Het planvoornemen is het vastleggen van de feitelijke situatie waarbij geen werkzaamheden plaatsvinden die mogelijke negatieve gevolgen hebben voor de waterkering.

Geconcludeerd kan worden dat het plan geen negatieve gevolgen heeft voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse. Ook heeft het plan geen negatieve gevolgen voor de waterveiligheid in de omgeving.

Ecologie
Omdat de feitelijke situatie behouden blijft, en er geen bebouwing wordt toegevoegd, zijn directe ecologisch negatieve gevolgen niet aannemelijk. Door het behouden van de feitelijke situatie leidt dit bestemmingsplan verder niet tot negatieve effecten op beschermde natuurgebieden. Het aspect ecologie vormt dan ook geen belemmering.

Bodemkwaliteit
In de toelichting van het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Teylingen' is het plangebied weergegeven als gesaneerde locatie. De ontwikkeling voorziet in het toestaan van gevoeliger gebruik op de nieuwe locatie van de bedrijfswoning (van bedrijfsterrein naar wonen). Vanwege deze wijziging is verkennend bodemonderzoek noodzakelijk om vast te stellen of de locatie geschikt is voor het nieuwe gevoeligere gebruik. Uit eerdere bodemonderzoeken voor deze locatie is gebleken dat de grond en het grondwater ter plaatse van de bedrijfswoning niet tot licht verontreinigd is met de onderzochte stoffen. De bodem is geschikt voor het gebruik als bedrijfswoning. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

Archeologie en cultuurhistorie
Op de 'Archeologische verwachtings-(waarden)kaart en beleidskaart gemeenten Katwijk, Noordwijk, Noordwijkerhout, Lisse, Teylingen en Hillegom' is het plangebied aangegeven met een archeologische waarde van categorie 8 (lage verwachting). Hiervoor geldt een vrijstellingsgrens voor archeologisch onderzoek tot ingrepen van dieper dan 30 cm onder maaiveld met een oppervlakte van 1.000 m^2. Onderhavig plan voorziet niet in grondroerende werkzaamheden. Archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk. Ter bescherming van mogelijke toekomstige ontwikkelingen in het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 8' opgenomen in de regeling van dit plan.

Op de Cultuurhistorische atlas van de Provincie Zuid-Holland staat er geen cultuurhistorisch erfgoed in of nabij het plangebied weergegeven. Daarnaast heeft de gemeente Teylingen de bestaande bebouwing in het plangebied niet aangemerkt als beeldbepalend pand. Het planvoornemen heeft geen invloed op cultuurhistorische waarden in en rondom het plangebied.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Met voorliggende partiële herziening wordt de plaats van de functieaanduiding 'bedrijfswoning' verplaatst naar de plek van de illegaal gebouwde bedrijfswoning, ter plaatse van de locatie Veerpolder 53 en daarmee positief bestemd. Er is voor gekozen om de planvorm partiële herziening toe te passen. De geldende regeling, het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Teylingen' blijft onverminderd van toepassing.

5.2 Toelichting planregels

In de regels is opgenomen dat de regels van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Teylingen' overeenkomstig van toepassing zijn, met dien verstande dat:

a. aan de bestemming 'Bedrijf - 2' wordt toegevoegd dat er binnen de aanduiding 'bedrijfswoning' ten hoogste één woning gebouwd mag worden;
b. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 8' wordt toegevoegd ter bescherming van mogelijke archeologische waarden in het plangebied.
c. de voor het plangebied relevante regels uit het 'paraplubestemmingsplan parkeren Teylingen' worden overgenomen in de algemene regels van dit plan.

5.3 Toelichting verbeelding

De verbeelding van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Teylingen' blijft onverminderd van toepassing, met dien verstande dat de verbeelding op de volgende onderdelen wordt aangepast:

1. de bestaande functieaanduiding 'bedrijfswoning', inclusief bijbehorende maatvoering, wordt verwijderd;
2. een nieuwe functieaanduiding 'bedrijfswoning' wordt toegevoegd overeenkomstig de werkelijke situering van de bedrijfswoning in het plangebied. Hieraan wordt de hoogte toegekend overeenkomstig de illegaal gebouwde bedrijfswoning, namelijk een goothoogte van 4 meter en een bouwhoogte van 4 meter;
3. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 8' wordt toegevoegd ter bescherming van mogelijke archeologische waarde in het plangebied.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Ingevolge het Bro heeft de gemeente de onderzoeksverplichting om de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan te toetsen (artikel 3.1.6 lid 1 sub f Bro). Aangezien het in dit geval het juridisch-planologisch vastleggen van een reeds bestaande situatie betreft, is het vaststellen van een exploitatieplan zodoende niet noodzakelijk en is de economische uitvoerbaarheid voldoende gewaarborgd. Er wordt immers geen nieuw bouwplan mogelijk gemaakt.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voorontwerpbestemmingsplan
Het voorontwerpbestemmingsplan met de daarbij behorende stukken heeft van donderdag 4 maart 2021 tot en met woensdag 14 april 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn van 6 weken dat het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen was er voor ingezetenen en voor in de gemeente belanghebbende natuurlijke of rechtspersonen, de mogelijkheid om hun inspraakreactie schriftelijk of mondeling kenbaar te maken. Gedurende deze termijn zijn geen inspraakreacties ontvangen.

Op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerpbestemmingsplan tevens voor vooroverleg toegezonden aan diverse overleginstanties. Er zijn geen vooroverlegreacties ontvangen.

Ontwerpbestemmingsplan
Het ontwerpbestemmingsplan met de daarbij behorende stukken heeft vanaf 27 mei 2021 tot en met woensdag 7 juli 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode van 6 weken was het voor eenieder mogelijk om mondeling of schriftelijk een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan te geven. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

RHO ADVISEURS

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek Veerpolder 53

MEMO

Van	:	Arthur Kramer
Project	:	Veerpolder 53, Warmond
Opdrachtgever	:	Bakker Protech Marine Service
Datum	:	19-08-2020
Betreft	:	Akoestisch onderzoek bedrijfswoning

1. Inleiding

Voor de locatie Veerpolder 53 te Warmond wordt een herziening van het bestemmingsplan voorbereid. De huidige bedrijfswoning is in het vigerend plan niet op de juiste locatie ingetekend. Met de herziening wordt de juiste locatie van de bedrijfswoning aangewezen. Juridisch gezien wordt hiermee de realisatie van een nieuwe bedrijfswoning mogelijk gemaakt. In het kader van de Wet geluidhinder dient daarom te worden onderbouwd of ter plaatse van de 'nieuwe' woning sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat. Deze memo vormt hiervan de invulling.

In figuur 1 is met geel de bestemde bedrijfswoning weergegeven en in groen de bestaande bedrijfswoning. Voor deze groene locatie is akoestisch onderzoek nodig.

Figuur 1 Locatie bedrijfswoning (in groen)

2. Aanpak onderzoek

De bedrijfswoning wordt geprojecteerd in de zone van de hoofdspoorwegen van Prorail. Dit geeft aanleiding voor het uitvoeren van akoestisch onderzoek. Er zijn geen overige relevante geluidbronnen aanwezig in de omgeving.

Voor het onderzoek zijn de gebouwen en bodemgebieden van het onderzoeksgebied gedownload uit PDOK en is het model voorzien van hoogte-informatie met behulp van het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN). bij de bedrijfswoning zijn beoordelingspunten geplaatst op een hoogte van 1,5 en 4,5 meter boven maaiveld.

De geluidemissie van het spoor is ingevoerd door het importeren van het geluidregister spoor, versie 16-07-2020.

De berekeningen zijn uitgevoerd volgens de richtlijnen van het Reken-en Meetvoorschrift Geluid 2012 met Geomilieu v2020.1 van DGMR.

3. Toetsingskader

Geluidzone
Voor spoorwegen geldt dat de zonebreedte afhankelijk is van de hoogte van de geluidproductieplafonds. De zonebreedten zijn aangegeven in artikel 1.4a van het Besluit geluidhinder. Op het maatgevende referentiepunt 52700 bedraagt het gpp 68,2 dB. De bijbehorende zone heeft een breedte van 600 meter. Het plangebied valt binnen deze zone.

Dosismaat Lden
De geluidhinder wordt berekend aan de hand van de Europese dosismaat Lden (L day-evening-night). Deze dosismaat wordt weergegeven in dB. De berekende waarde in Lden vertegenwoordigt het gemiddelde geluidniveau over een etmaal.

Grenswaarde
Voor railverkeerslawaai geldt een voorkeursgrenswaarde van L_{den} = 55 dB en een maximale ontheffingswaarde van L_{den} = 68 dB.

4. Resultaten

Uit de berekeningen volgt dat de geluidbelasting in L_{den} ten gevolge van het spoorwegverkeer ten hoogste 51 dB bedraagt ter plaatse van de bedrijfswoning. Deze geluidbelasting is lager dan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Maatregelonderzoek of het aanvragen van een hogere waarde is hierdoor niet nodig.

5. Conclusie

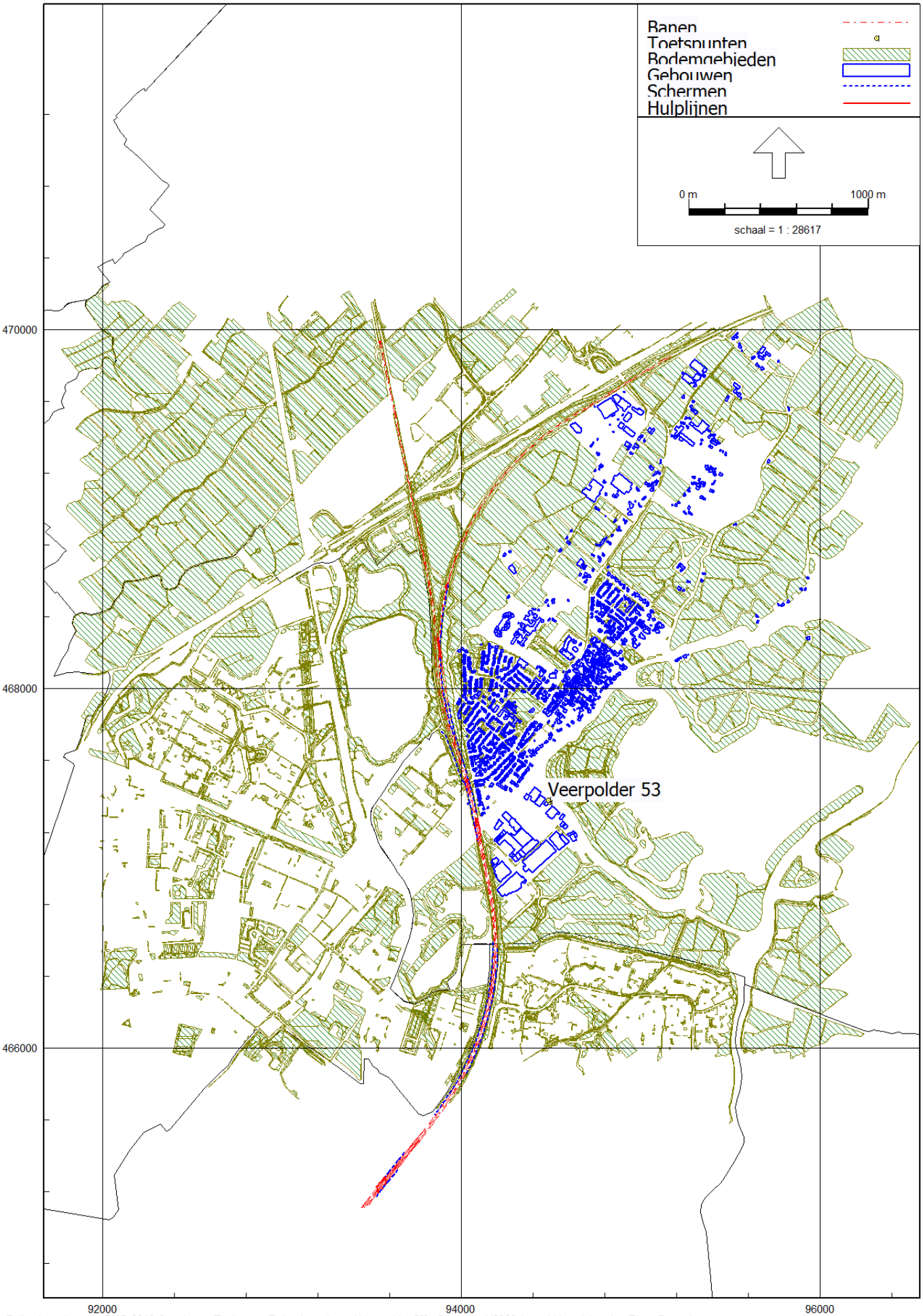
De geluidbelasting ten gevolge van het railverkeer is ter plaatse van de bedrijfswoning niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Dit betekent dat bij de bedrijfswoning sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat.

Bijlagen

Railverkeerslawaai Veerpolder 53

19 aug 2020, 13:03

Rho - Rotterdam

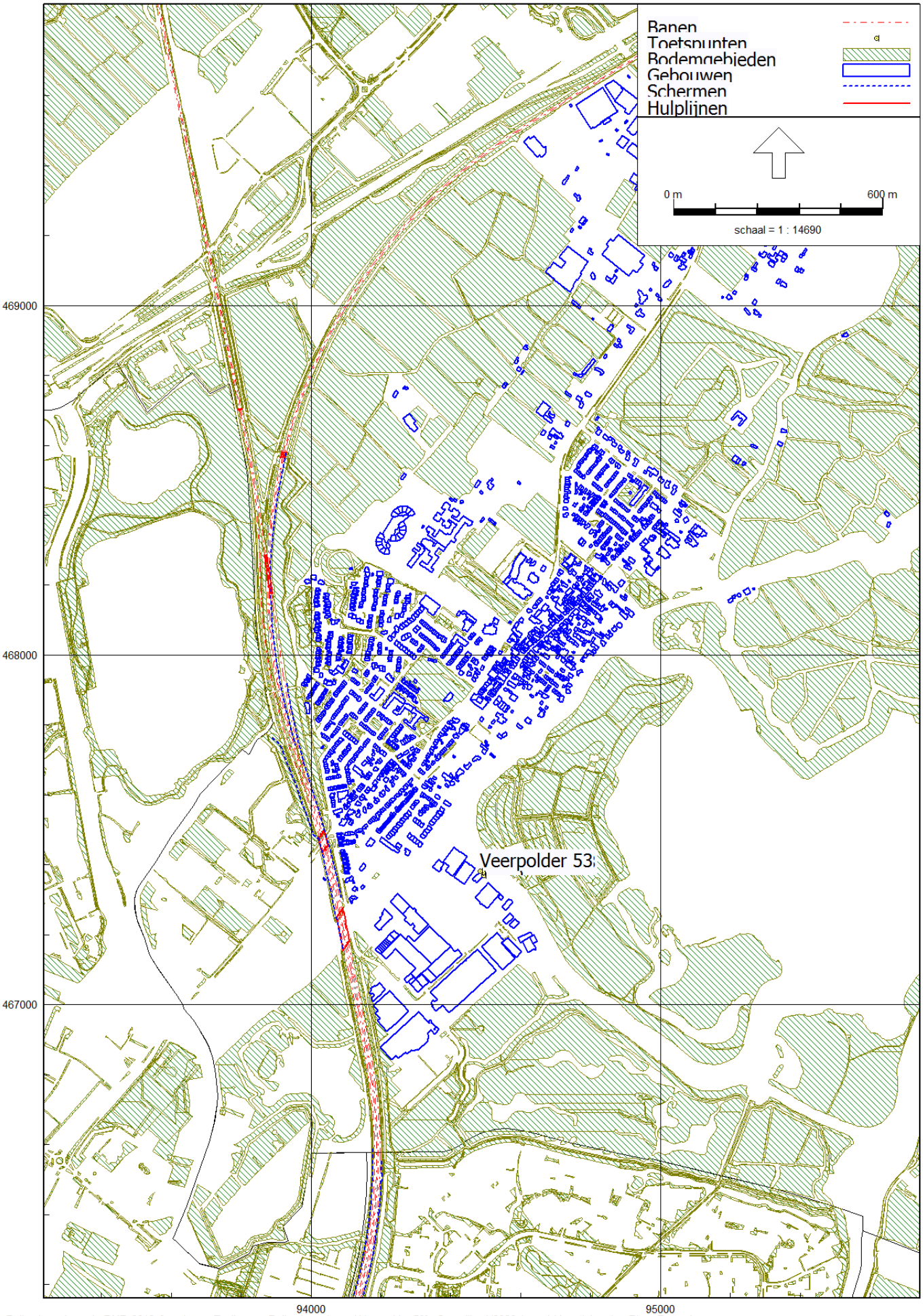


Railverkeerslawaai - RMR-2012, [versie van Teylingen - Railverkeerslawaai Veerpolder 53] , Geomilieu V2020.1 rev 1 Licentiehouder: Rho - Rotterdam

Railverkeerslawaai Veerpolder 53

19 aug 2020, 13:03

Rho - Rotterdam

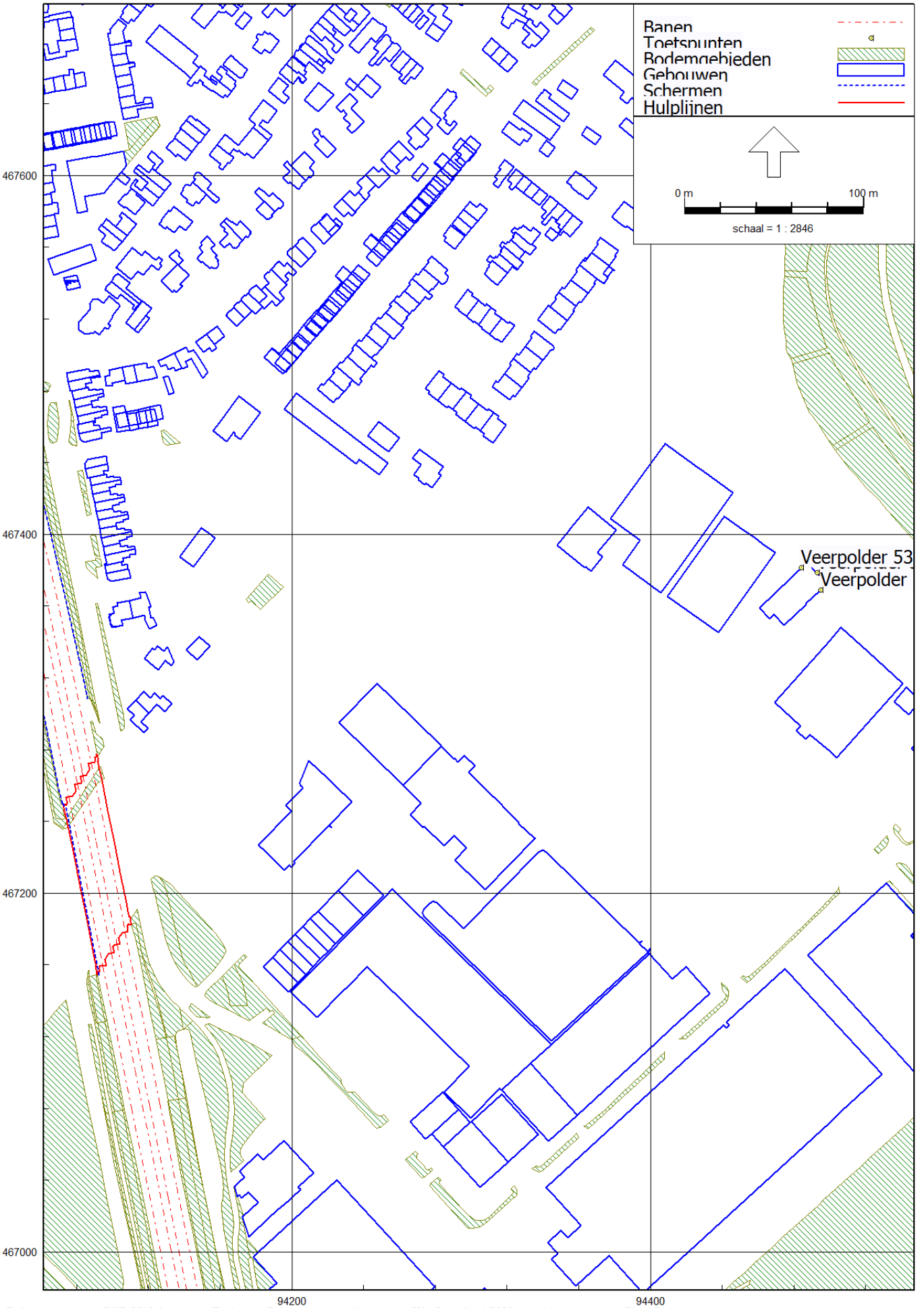


Railverkeerslawaai - RMR-2012, [versie van Teylingen - Railverkeerslawaai Veerpolder 53] , Geomilieu V2020.1 rev 1 Licentiehouder: Rho - Rotterdam

Railverkeerslawaai Veerpolder 53

19 aug 2020, 13:03

Rho - Rotterdam

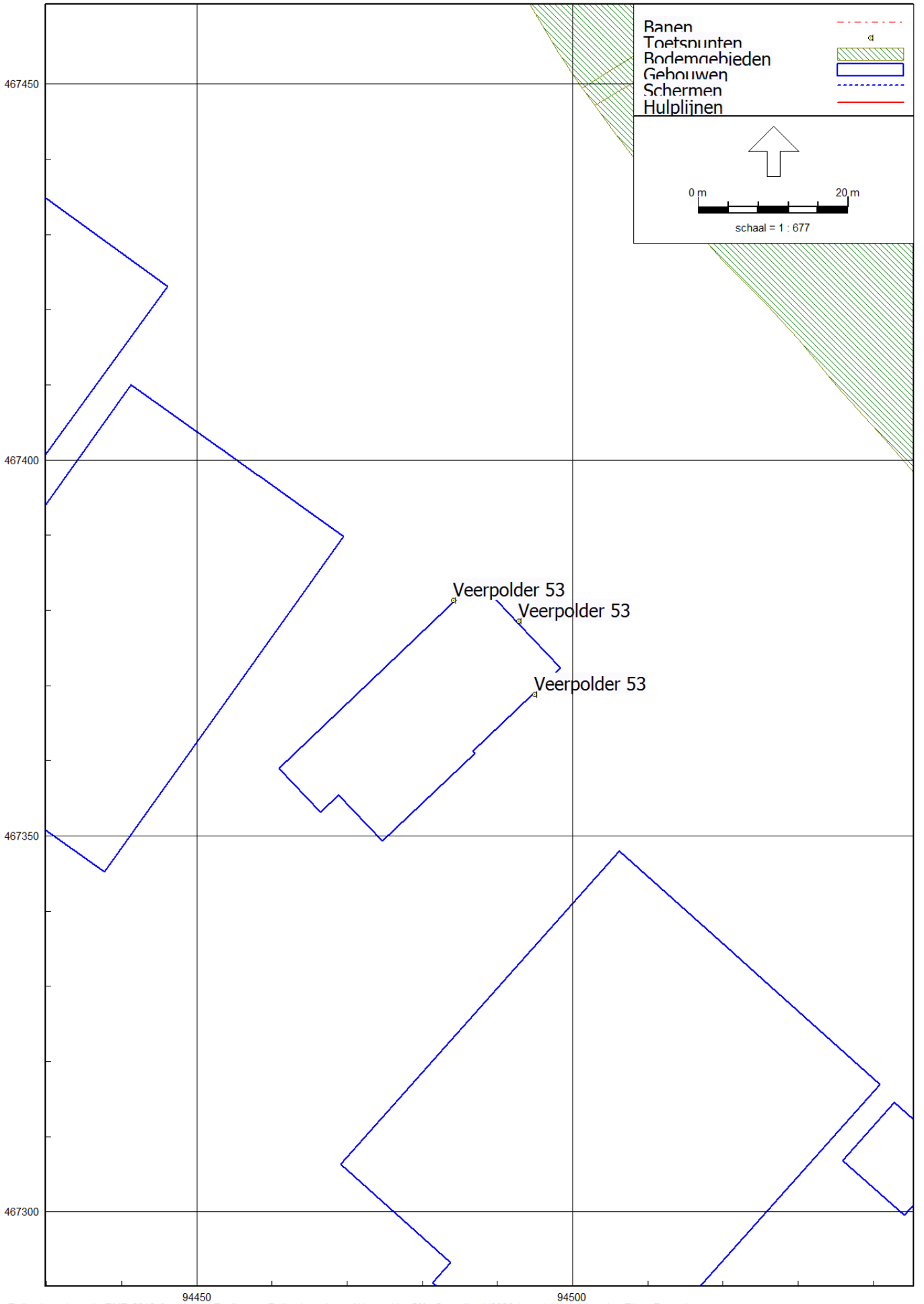


Railverkeerslawaai - RMR-2012, [versie van Teylingen - Railverkeerslawaai Veerpolder 53] , Geomilieu V2020.1 rev 1 Licentiehouder: Rho - Rotterdam

Railverkeerslawaai Veerpolder 53

19 aug 2020, 13:03

Rho - Rotterdam



Railverkeerslawaai - RMR-2012, [versie van Teylingen - Railverkeerslawaai Veerpolder 53] , Geomilieu V2020.1 rev 1 Licentiehouder: Rho - Rotterdam

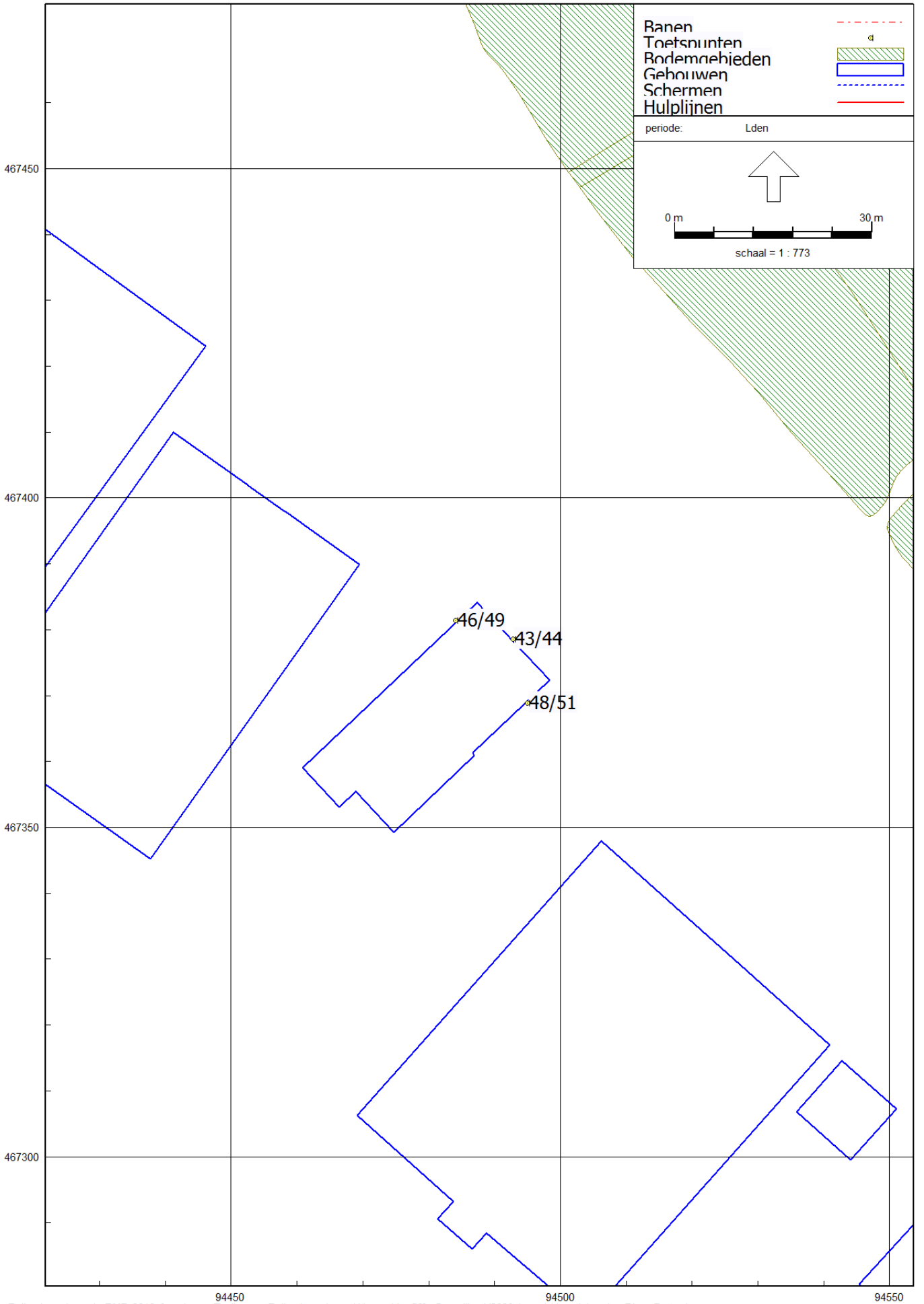
Model: Railverkeerslawaai Veerpolder 53
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Toetspunten, voor rekenmethode Railverkeerslawaai - RMR-2012

Naam	Omschr.	Maaiveld	Hdef.	Hoogte A	Hoogte B	Hoogte C	Hoogte D	Hoogte E	Hoogte F	Gevel
VP 53	Veerpolder 53	-0,75	Relatief	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja
VP 53	Veerpolder 53	-0,75	Relatief	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja
VP 53	Veerpolder 53	-0,75	Relatief	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja

Railverkeerslawaai Veerpolder 53

19 aug 2020, 13:07

Rho - Rotterdam



Rapport: Resultatentabel
Model: Railverkeerslawaai Veerpolder 53
LAeq totaalresultaten voor toetspunten
Groep: (hoofdgroep)
Groepsreductie: Nee

Naam Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
VP 53_A	Veerpolder 53	1,50	44,0	43,4	37,7	46,4
VP 53_A	Veerpolder 53	1,50	41,0	40,5	34,5	43,4
VP 53_A	Veerpolder 53	1,50	45,8	45,2	39,7	48,3
VP 53_B	Veerpolder 53	5,00	46,9	46,3	40,7	49,4
VP 53_B	Veerpolder 53	5,00	41,4	40,9	34,9	43,7
VP 53_B	Veerpolder 53	5,00	48,8	48,2	42,8	51,4

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

REGELS

RHO ADVISEURS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Van toepassing verklaring

Op deze partiële herziening zijn de regels van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Teylingen', vastgesteld op 20 september 2012 door de gemeenteraad van Teylingen van toepassing, voor zover in de regels van dit plan niet anders is bepaald.

Artikel 2 Begrippen

2.1 plan
het bestemmingsplan '1e Partiële herziening Bedrijventerreinen Teylingen, Veerpolder 53, Warmond' van de gemeente Teylingen.

2.2 bestemmingsplan
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1525.BP2020TEY02008-VA01 met de bijbehorende regels.

2.3 bestemmingsplan Bedrijventerreinen Teylingen
het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Teylingen', met IMRO-code NL.IMRO.1525.BP2010TEY02003-0401, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Teylingen op 20 september 2012.

2.4 bedrijfswoning
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf - 2

3.1 Bestemmingsomschrijving

De bestemmingsomschrijving uit artikel 5.1 behorende bij het plan zoals genoemd in artikel 2.3, voor zover relevant, zijn van toepassing, met dien verstande dat artikel 5.1 lid c als volgt wordt gewijzigd:

- uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is één bedrijfswoning toegestaan;

3.2 Bouwregels

De bouwregels uit artikel 5.2 behorende bij het plan zoals genoemd in artikel 2.3, voor zover relevant, zijn van toepassing, met dien verstande dat artikel 5.2.3 lid a als volgt wordt gewijzigd:

- uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is één bedrijfswoning toegestaan;

3.3 Specifieke gebruiksregels

De gebruiksregels uit artikel 5.3 behorende bij het plan zoals genoemd in artikel 2.3, voor zover relevant, zijn van toepassing.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

De afwijkingen van de gebruiksregels uit artikel 5.4 behorende bij het plan zoals genoemd in artikel 2.3, voor zover relevant, zijn van toepassing.

3.5 Wijzigingsbevoegdheid

De wijzigingsbevoegdheden uit artikel 5.5 behorende bij het plan zoals genoemd in artikel 2.3, voor zover relevant, zijn van toepassing.

Artikel 4 Water

De bestemmingsregels uit artikel 16 behorende bij het plan zoals genoemd in artikel 2.3, voor zover relevant, zijn van toepassing.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 8

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 8' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 5.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
    1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd van een archeologisch onderzoek, zoals gesteld in de kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie, waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld, dan wel anders dan met een archeologisch onderzoek, kan aantonen dat de grond zodanig is verstoord dat er geen archeologische waarden te verwachten zijn;
    2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op:
        - het behoud van de archeologische resten in de bodem;
        - het doen van opgravingen;
        - het begeleiden van het bouwrijp maken en van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
c. het bepaalde in lid 5.2 onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
    1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en/of waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
    2. er geen grondwerk wordt verricht dieper dan 30 cm onder maaiveld en er geen hei- en schroefwerkzaamheden zullen worden verricht óf het te bouwen oppervlak een omvang heeft die kleiner is dan 1.000 m².

5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 8' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het ophogen van de bodem met 0,5 m;
b. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en aanleggen van drainage;
c. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
e. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
f. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet-, ruiter- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;

g. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

5.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van 5.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden, die:

a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 5.2 in acht is genomen;
b. de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
d. ten dienste van het archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
e. werkzaamheden in de bodem betreffen tot een diepte van 30 cm onder het maaiveld óf het gebied van de werken een omvang heeft, die kleiner is dan 1.000 m².

5.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 5.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aan de hand van archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamhedenaanleg een rapport heeft overgelegd van een archeologisch onderzoek zoals gesteld in de kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie, waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld, dan wel anders dan met een archeologisch onderzoek, kan aantonen dat de grond zodanig is verstoord dat er geen archeologische waarden te verwachten zijn;
b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op:
    1. het behoud van de archeologische resten in de bodem;
    2. het doen van opgravingen;
    3. het begeleiden van het bouwrijp maken en van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

5.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van artikel 3.6 1e lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening, geheel of gedeeltelijk de verbeelding van het bestemmingsplan te wijzigen door:

a. op de verbeelding de aanduiding 'Waarde - Archeologie 8' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen of van omvang te veranderen indien op basis van een definitief goedgekeurd archeologisch onderzoeksrapport is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische bescherming of zorg nodig is;
b. op gronden alsnog de aanduiding 'Waarde - Archeologie 8' te leggen indien op basis van een definitief goedgekeurd archeologisch onderzoeksrapport blijkt, dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 6 Waterstaat - Waterkering

De bestemmingsregels uit artikel 26 behorende bij het plan zoals genoemd in artikel 2.3, voor zover relevant, zijn van toepassing.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Parkeren en laden of lossen

a. Tot een gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder geval begrepen het gebruiken van gronden en bouwwerken, voor zover die zijn ingericht voor parkeren ter uitvoering van het gemeentelijk parkeerbeleid, voor ander gebruik dan parkeren;

b. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a.:
   1. voor zover op andere wijze in de benodigde parkeergelegenheid of laad- of losruimte wordt voorzien, dan wel;
   2. mits het voldoen aan deze regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, tot welke bijzondere omstandigheden in elk geval worden gerekend:
      - een te verwachten meer dan gemiddeld aantal gehandicapte gebruikers of bezoekers van het gebouw;
      - een te verwachten meer dan gemiddeld aantal klanten of bezoekers, indien het gebouw bestemd is voor de vestiging van één of meer detailhandelsbedrijven, dan wel openbare dienstverlening of vermakelijkheid;
      - een bestemming van het gebouw als parkeergarage, dan wel garagebedrijf;
      - een bestemming die zich verzet tegen een gebruik ten dienste van het parkeren en/of laden of lossen.

Artikel 8 Overige regels

8.1 Parkeren en laden of lossen

a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw (waaronder mede wordt begrepen het splitsen van een bestaande woning in één of meerdere woningen) of een omgevingsvergunning voor een afwijking van het gebruik wordt slechts verleend, indien is aangetoond dat wordt of zal worden voldaan aan het gemeentelijke parkeerbeleid, zoals dat geldt op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

b. Een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw of een omgevingsvergunning voor een afwijking van het gebruik waarvoor een behoefte bestaat voor ruimte voor het laden of lossen van goederen wordt slechts verleend, indien is aangetoond dat op het betreffende bouwperceel in voldoende mate ruimte voor het laden of lossen van goederen wordt of zal worden aangebracht.

c. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a. en/of b.:
   1. voor zover op andere wijze in de benodigde parkeergelegenheid of laad- of losruimte wordt voorzien, dan wel;
   2. mits het voldoen aan deze regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, tot welke bijzondere omstandigheden in elk geval worden gerekend:
      - een te verwachten meer dan gemiddeld aantal gehandicapte gebruikers of bezoekers van het gebouw;
      - een te verwachten meer dan gemiddeld aantal klanten of bezoekers, indien het gebouw bestemd is voor de vestiging van één of meer detailhandelsbedrijven, dan wel openbare dienstverlening of vermakelijkheid;
      - een bestemming van het gebouw als parkeergarage, dan wel garagebedrijf;
      - een bestemming die zich verzet tegen een gebruik ten dienste van het parkeren en/of en laden of lossen.

Artikel 9 Anti dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij de het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 10 Overige algemene regel

De overige algemene regels uit hoofdstuk 3 behorende bij het plan zoals benoemd in artikel 2.3, voor zover relevant, zijn van toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het bestemmingsplan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,:
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;

b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk zoals bedoeld in dit lid onder a, met ten hoogste 10%;

c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;

b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;

c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;

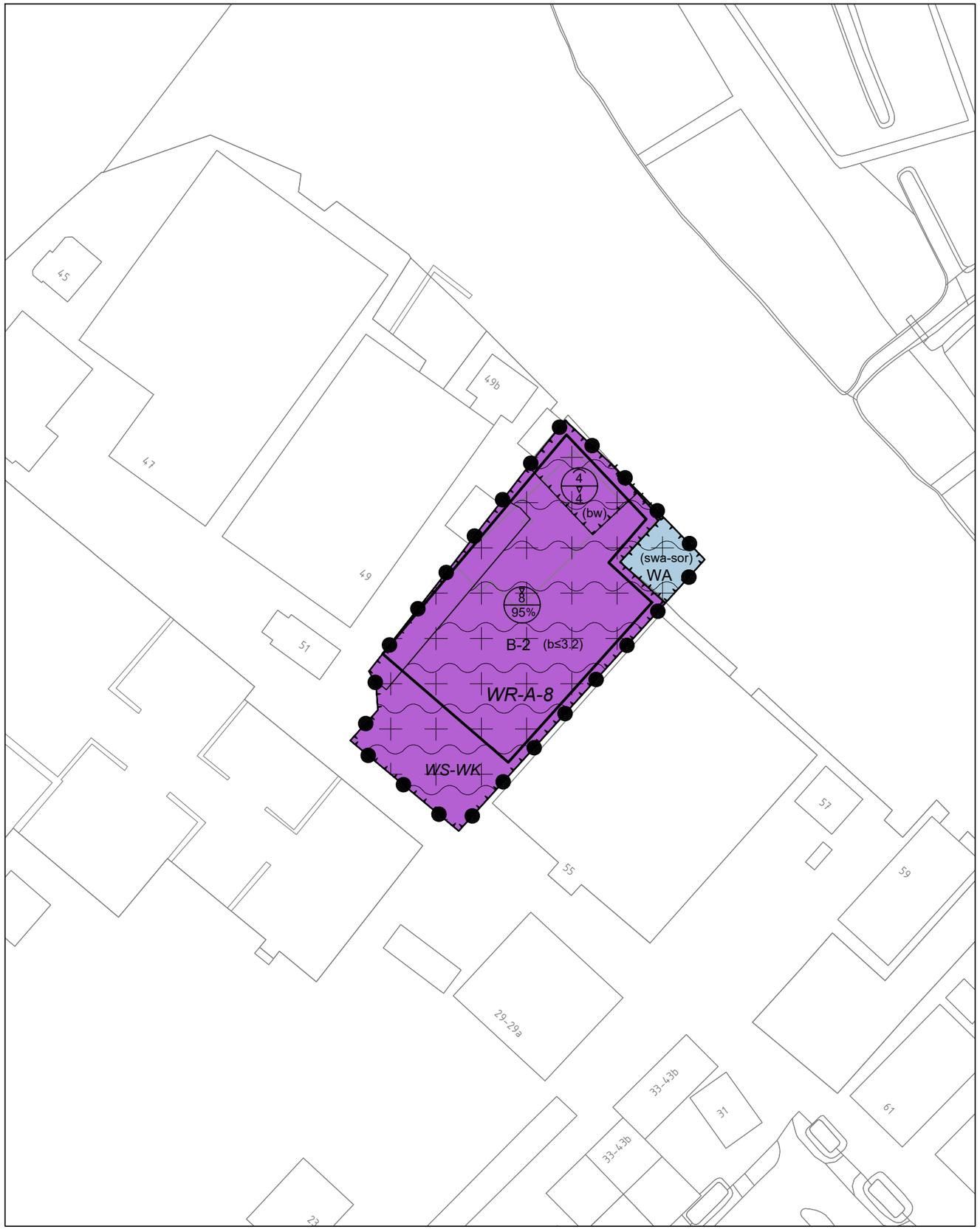
d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan 1e Partiële herziening Bedrijventerreinen Teylingen, Veerpolder 53, Warmond'.

VERBEELDING

RHO ADVISEURS



Plangebied

Plangrens

Enkelbestemmingen

B-2 — Bedrijf - 2

WA — Water

Dubbelbestemmingen

WR-A-8 — Waarde - Archeologie 8

WS-WK — Waterstaat - Waterkering

Functieaanduidingen

(b≤3.2) — bedrijf tot en met categorie 3.2

(bw) — bedrijfswoning

(swa-sor) — specifieke vorm van water - stalling, onderhoud en reparatie van boten

Bouwvlakken

bouwvlak

Maatvoeringen

8 / 95% — maximum bouwhoogte (m)
maximum bebouwingspercentage (%)

4 / 4 — maximum goothoogte (m)
maximum bouwhoogte (m)

GEMEENTE TEYLINGEN

1e Partiële herziening Bedrijventerreinen Teylingen, Veerpolder 53, Warmond
bestemmingsplan

PROJECT	20200702		
FORMAAT	A3		
SCHAAL	1:1000	Vastgesteld	23-09-2021
KAART	1/1	Ontwerp	20-04-2021
GETEKEND	P. Fijneman	Voorontwerp	16-02-2021
IDN	NL.IMRO.1525.BP2020TEY02008-VA01	Concept	09-09-2020

RHO ADVISEURS

info@rho.nl
www.rho.nl

N