

bestemmingsplan
Zijldijk 10, Warmond
Gemeente Teylingen



Planstatus: vastgesteld

Plan identificatie: NL.IMRO.1525.BP2023TEY01079-VA01

Datum: 27 juni 2024

Kenmerk Buro SRO: SR200277

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

Inhoudsopgave

1 Inleiding	4
1.1 Algemeen	4
1.2 Ligging	4
1.3 Geldende bestemmingsplannen	5
1.4 Leeswijzer	6
2 Het initiatief	7
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Toekomstige situatie	9
3 Beleidskader	13
3.1 Nationaal beleid	13
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Regionaal beleid	21
3.4 Gemeentelijk beleid	23
4 Milieuonderzoek	25
4.1 Milieueffectrapportage	25
4.2 Milieu	26
4.3 Luchthavenindelingbesluit	35
4.4 Waterhuishouding	35
4.5 Verkeer en parkeren	38
4.6 Ecologie	39
4.7 Archeologie	41
4.8 Cultuurhistorie	42
4.9 Duurzaamheid	43
5 Juridische planbeschrijving	45
5.1 Algemeen	45
5.2 Verbeelding	45
5.3 Planregels	45
5.4 Wijze van bestemmen	46
6 Economische uitvoerbaarheid	48
7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49
7.1 Algemeen	49
7.2 Participatie	49
7.3 Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg	49
7.4 Verslag zienswijzen	50

BIJLAGEN

- Bijlage 1. Landschapsadvies Zijldijk 10 te Warmond 09-02-2021
- Bijlage 2. Verkennend (asbest)bodemonderzoek Zijldijk 9-10 Warmond 19-05-2022
- Bijlage 3. Quicksan Wet natuurbescherming 15-11-2023
- Bijlage 4. Nota vooroverlegreacties voorontwerpbestemmingsplan Zijldijk 10, Warmond
- Bijlage 5. Onderzoek agrarische geurhinder Zijldijk 10, Warmond 12-03-2024
- Bijlage 6. Geurverordening Zijldijk 8, Warmond

1 Inleiding

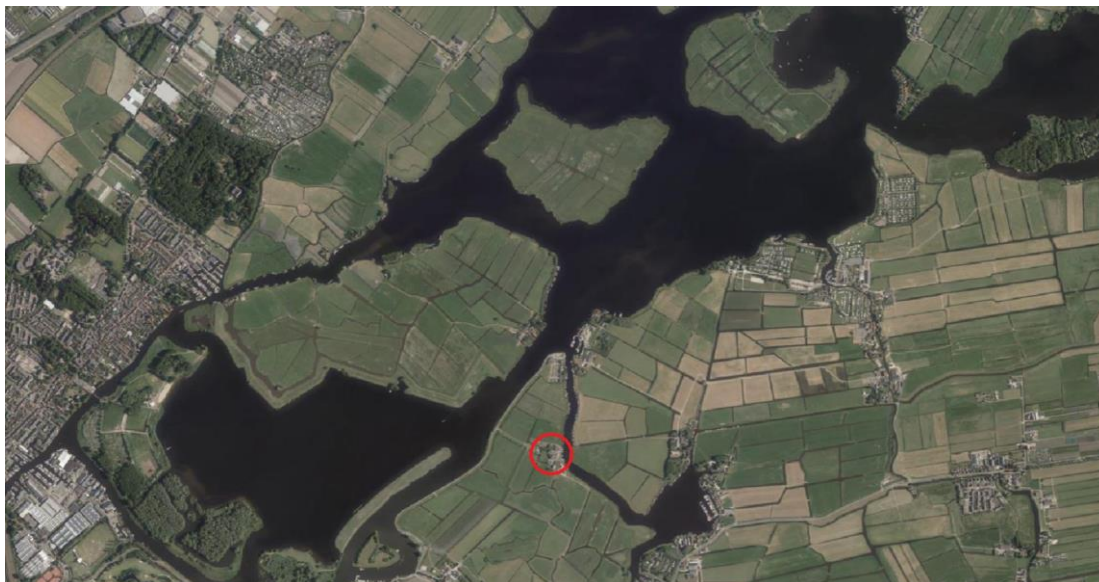
1.1 Algemeen

Initiatiefnemer is voornemens om aan de Zijldijk 9/9a en 10 in Warmond alle bedrijvigheid van het agrarisch bedrijfsperceel te beëindigen, de agrarische en recreatieve opstallen te saneren en het terrein op te schonen. Vervolgens is initiatiefnemer voornemens om de te slopen bebouwing te vervangen door twee nieuwe woningen. Het nieuwe woongebouw wordt voorgesteld ter plaatse van de huidige stal. Daarnaast worden twee woningen beoogd in de historische boerderij (Zijldijk 10) met bakhuis. In het bestaande pand Zijldijk 9 en 9A zijn twee recreatiewoningen voorzien. Dit is conform het door de initiatiefnemer bij de gemeente ingediende principeverzoek. Daarover is uitgebreid met de gemeente, de omgevingsdienst en ook de provincie gesproken. De uitkomsten daarvan vormen de randvoorwaarden voor de onderhavige ontwikkeling.

Het initiatief past niet binnen de mogelijkheden van het ter plaatse geldende bestemmingsplan, waarin de gronden de bestemming 'Agrarisch - Grondgebonden veehouderij - waardevolle graslanden' hebben. Om het beoogde initiatief juridisch-planologisch mogelijk te maken, dient een herziening van het bestemmingsplan opgesteld te worden. Onderhavig bestemmingsplan voorziet hier in.

1.2 Ligging

De percelen van de beoogde ontwikkeling zijn gelegen aan de Zijldijk, ten oosten van de kern Warmond. Het plangebied is fraai gelegen aan de Zijp, een korte rivier die twee van de Kagerplassen met elkaar verbindt.



Globale ligging plangebied (bron: google.com/maps)



globale begrenzing plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Geldende bestemmingsplannen

De gronden hebben in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen' en 'Buitengebied Teylingen, 1e herziening' de bestemming 'Agrarisch - Grondgebonden veehouderij - waardevolle graslanden'. Een groot deel van perceel bevat een bouwvlak, dat volledig bebouwd mag worden met bebouwing. Het bestaande aantal bedrijfswoningen is toegestaan; formeel is hier één bedrijfswoning aanwezig. Tevens is het bouwvlak voorzien van de functieaanduiding 'recreatiewoning', waarbij maximaal 1 recreatiewoning is toegelaten.

Ten zuiden van de toegangsweg vanaf de Zijldijk hebben twee locaties de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie - recreatiewoningen 2', waarmee de gronden bestemd zijn voor recreatiewoningen met bijbehorende voorzieningen. Uitgegaan wordt van het bestaande aantal recreatiewoningen (2).

Een deel van het plangebied heeft de enkelbestemming 'Verkeer'. Het meest oostelijke deel van het plangebied heeft de enkelbestemming 'Recreatie - Dagrecreatie - jachthaven 2'.

Tevens geldt de gebiedsaanduiding 'Wetgeviingszone - wijzigingsgebied 1.2' waarmee het agrarische bouwvlak kan worden vergroot. Voorts heeft het oostelijke deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'.

De gronden zijn in het bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen, 1e herziening' voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 8'.

De navolgende afbeelding toont een uitsnede van het bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen'.



Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen' (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Tevens geldt voor het plangebied ook het 'Paraplubestemmingsplan parkeren Teylingen' wat geldend is voor hele gemeente Teylingen. In dit bestemmingsplan wordt het parkeerbeleid van de gemeente doorvertaald in een geldend bestemmingsplan voor de hele gemeente waarmee parkeernormen van kracht worden.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de bestaande situatie en de toekomstige situatie beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante beleid opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. De juridische planbeschrijving volgt in hoofdstuk 5. Tot slot bevat hoofdstuk 6 de economische uitvoerbaarheid en hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid met de resultaten van het vooroverleg en de ter inzage legging.

2 Het initiatief

2.1 Huidige situatie

Het landschap waar het plangebied in is gelegen, is gevormd door de werking van de zee en kent hierdoor een prachtig kronkelig verloop. Het cluster aan de Zijldijk 8 t/m 10 ligt deels op de verhoging van de stroomrug en deels op de oever van de Zijp. Aan de Zijp liggen meerdere aanlegplaatsen voor boten, ook ter hoogte van het onderhavige perceel. Het betreft vooral recreatiebootjes van derden. De Boterhuispolder waar het plangebied onderdeel van uit maakt heeft een dikke veenlaag met een beperkte laag klei. Het is een open polder met een zeer bijzondere onregelmatige blokverkaveling. De omliggende gronden zijn vooral in gebruik als agrarisch grasland. Direct ten zuiden van het plangebied is een runderfokkerij (Zijldijk 8) gelegen: Lakenvelder Boerderij Boterhuispolder. Verder zijn in de omgeving enkele agrarische bedrijven, woonschepen en recreatieve functies, zoals (jacht)havens, watersport en kleinschalige horeca, aanwezig. De Zijldijk vormt de verbinding richting Leiden en de wegen N445 en A4. Aan de noordzijde is de Zijldijk doodlopend voor autoverkeer. De toegangsweg tot het agrarische ensemble Zijldijk 8, 9 en 10 is ook via een fietsverbinding door de polder (Syl-Ende) te bereiken.

Het onderhavige plangebied omvat een boerenensemble met een diversiteit aan bebouwing. De locatie bestaat uit een verzameling van diverse agrarische opstallen (veestal, hooiberg en enkele schuren), een karakteristiek hoofdgebouw van rond 1900 met een bedrijfswoning (Zijldijk 10) en een voormalig bakhuis en een pand wat oorspronkelijk uit 1780 stamt (Zijldijk 9). Ten zuiden van de toegangsweg waren tevens twee kleine recreatiewoningen aanwezig. Een aantal gebouwen is historisch en fraai maar door de mix van gebouwen heeft het erf een wat rommelig karakter en geen eenduidig uiterlijk.



Huidige situatie (Bron: Buro SRO)



Impressie bestaande situatie plangebied

2.2 Toekomstige situatie

Initiatiefnemer is voornemens om meerdere agrarische en de recreatieve opstallen te slopen. Op onderstaande afbeelding is met rood aangegeven om welke gebouwen het gaat. In totaal wordt een oppervlakte van circa 765 m² verwijderd, alsmede een paardenbak van 800 m² en circa 2.255 m² verharding. Naast de sloop van de grote veestal en de hooiberg, gaat het om diverse kleinere opstallen. Hierbij komen ook de twee toegestane recreatiewoningen aan het toegangspad te vervallen. Ook de bijbehorende aanlegplaatsen met de recreatieboten van derden in de Zijp komen te vervallen. Het opschonen levert een aanzienlijke kwaliteitswinst op. Dit komt overeen met de bevindingen uit het 'Landschapsadvies Zijldijk 10 te Warmond' d.d. 09-02-2021 van Bosch Slabbers Landschapsarchitecten (zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 1):

'Van de bebouwing zijn een aantal gebouwen historisch en fraai. Het hoofdgebouw is een typische Zuid-Hollandse boerderij met een eenvoudig zadeldak. Deze boerderij vormt tezamen met het bakhuis en de hiervoor staande volwassen boom een fraai ensemble. De sierlijsten, speklagen in het metselwerk en de monumentale positie van de voordeur (thans buiten gebruik) geven de boerderij allure. Het bakhuis kent dezelfde verfraaiingen in metselwerk. De overige bebouwing is van latere toevoeging en kent weinig waarde. De toevoeging van schuren laten het cluster uitwaaien en rekken het ruimtelijke te ver op. Storend zijn de schuurtjes en opstallen die voor het hoofdhuis gepositioneerd zijn. Deze zijn de blikvangers vanaf de doorgaande Zijldijk en ontnemen het zicht op het eigenlijke erf van nummer 10.'



Het erf met in het rood de te slopen bebouwing (bron: Buro SRO)

Het voornemen is onder meer om de te slopen bebouwing te vervangen door twee nieuwe woningen. Het nieuwe woongebouw wordt voorgesteld ter plaatse van de huidige stal. Deze woningen maken ruimtelijk onderdeel uit van het agrarisch ensemble en krijgen de uitstraling van 'stalwoningen' (in het beeldkwaliteitsplan aangeduid als 'schuurvolume'), ondergeschikt aan de hoofdbebouwing. Daarnaast worden twee woningen beoogd in de historische boerderij (Zijldijk 10) met bakhuis. In het bestaande pand Zijldijk 9 en 9A zijn twee recreatiewoningen voorzien. Deze invulling houdt verband met de eisen die hier gelden in relatie tot het aangrenzende agrarische bedrijf (geurhinder, zie verderop in deze toelichting). In de

beoogde toekomstige situatie staan er binnen het plangebied in totaal vier woningen en twee recreatiewoningen.

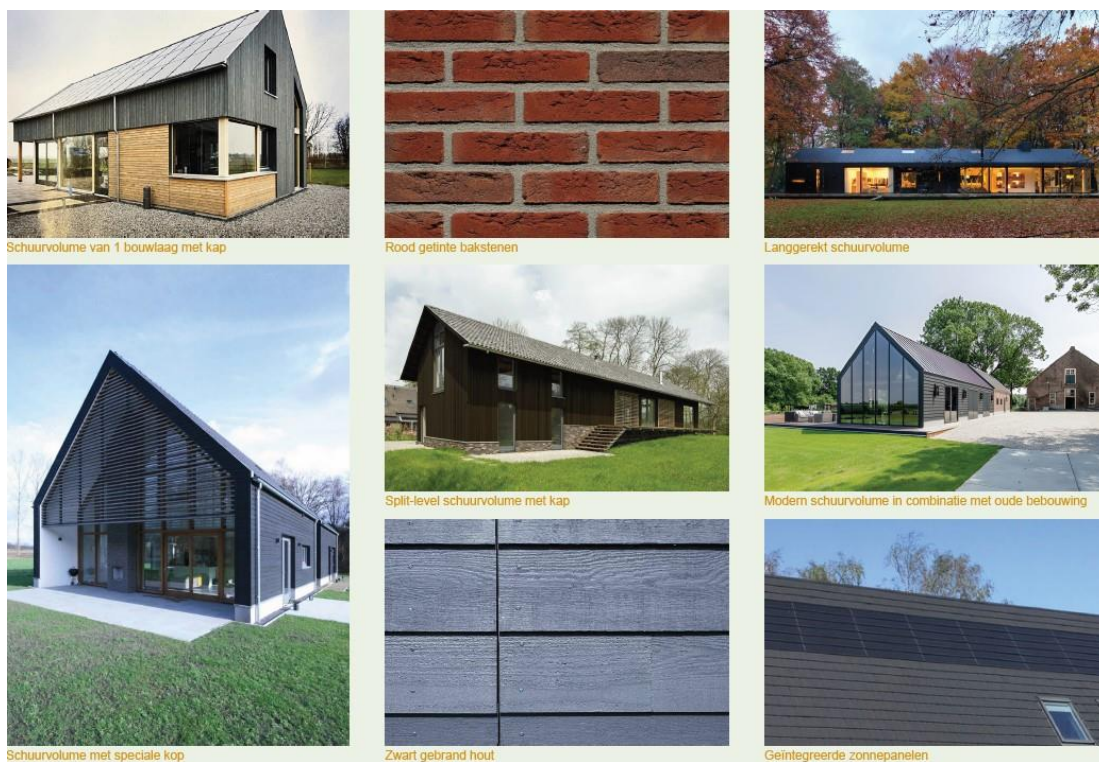
Het uitgangspunt van deze ontwikkeling is om het erf en de waterkant op te schonen en zo een compact bebouwingscluster te creëren met passende bebouwing en inpassing in een agrarische sfeer. Hierbij wordt rekening gehouden met het kenmerkende polderlandschap met de openheid en als onderdeel van een weidevogelgebied en met de landschapsstructuur en bebouwingsclusters. Om die reden worden geen mogelijkheden geboden voor bijbehorende bouwwerken en wordt ook het vergunningvrij bouwen in het plangebied uitgesloten. Om deze reden worden in de nieuwbouw inpandige bergingen opgenomen.



Beoogde ontwikkeling (bron: Buro SRO d.d. 21 augustus 2023)

De bestaande boerderij met het bakhuisje komen in de zichtlijn te staan en zijn vanaf de entreeweg duidelijk zichtbaar. Hiermee wordt het aanzicht weer in oude staat hersteld. De overige bebouwing is ondergeschikt aan dit hoofdensemble. Voor wat betreft de twee nieuwe woningen wordt uitgegaan van 1-1,5 bouwlaag met een kap en een nokhoogte van maximaal 8 meter. De breedte bedraagt maximaal 8,5 meter en de nokrichting is evenwijdig aan de verkaveling en aan de overige bebouwing, waarmee het zich goed voegt in de ruimtelijke structuur. Tevens is de voorgevel vastgelegd op de verbeelding, middels de figuur 'gevellijn'. Bij deze nieuwe woningen zijn geen aangebouwde of losse bijgebouwen toegestaan. Met de voorgestelde situering van deze nieuwe woningen wordt het ensemble compacter in vergelijking tot de huidige situatie waarin de veestal dwars op de overige bebouwing staat.

In de regels is een 'Voorwaardelijke verplichting beeldkwaliteit' opgenomen voor de nieuwbouwwoningen. Daarbij is bepaald dat uitvoering moet worden gegeven aan de beeldkwaliteitscriteria van het 'Beeldkwaliteitsplan Zijldijk 10' (d.d. 8 april 2024). Dat beeldkwaliteitsplan is als bijlagen bij de regels bijlage 1 bijgevoegd.



Referentiebeelden nieuwe woningen (bron: Beeldkwaliteitsplan Zijldijk 10, 8 april 2024)

De bestaande hoofdontsluiting (Zijldijk) blijft behouden. Het huidige pad dat gebruikt wordt voor het beheer van het noordelijke agrarisch perceel, wordt in de beoogde situatie ook gebruikt voor de ontsluiting van de twee nieuwe woningen. Per (recreatie-)woning worden ten minste twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd.

De twee nieuwe woningen worden aan een gezamenlijk erf geplaatst. Op dat erf heeft parkeren plaats en er is ruimte voor (gezamenlijke) activiteiten. Verder worden alle percelen groen en eenvoudig ingericht zodat het zowel aan de zijde van de entree als ook vanaf de Zijp een representatief en groene uitstraling krijgt. De percelen worden zo ontworpen en ingericht dat het één geheel vormt qua beplanting en uitstraling. De eventuele terrassen liggen tegen de gevel van de woningen, erfafscheidingen tussen de woonpercelen worden informeel ingericht met streekeigen groen. De overige ruimte is open in de vorm van grasland. Bestaande en enkele nieuwe bomen versterken het ensemble en geven een evenwichtig beeld tussen groen en bebouwing.

Ten westen van de nieuwe woningen worden twee sloten, die thans doodlopen met elkaar verbonden. Hiermee wordt de structuur versterkt en wordt oppervlaktewater toegevoegd. Tevens wordt aan de noordzijde een gebiedseigen haag gerealiseerd, zodat de overgang naar het agrarische gebied eenduidig en op een herkenbare en blijvende wijze vastligt. Het betreft een haag met een breedte van minimaal 0,5 m en een hoogte van maximaal 1 m, waarvoor een voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen. Voor die haag worden uitgegaan van de volgende mogelijke soorten: haagbeuk, winterlinde en/of kornoelje (zie onderstaande referentiebeelden).



Referentiebeelden haag op noordelijke perceelsgrens (bron: Buro SRO, 13 juni 2023)

Het erf wordt een aanzienlijk compacter cluster door onder andere het verwijderen van de veestal aan de noordzijde van de recreatieve bestemmingen. Bovendien wordt de waterkant van de Zijk opgeschoond, waarbij de recreatiebootjes van derden worden verwijderd. Er zullen uitsluitend aanlegplaatsen voor de toekomstige bewoners en voor de recreatiewoningen worden gerealiseerd, waarbij de lengte en breedte van de steiger niet meer mogen bedragen dan resp. 6 m en 1,5 m. Gelijktijdig met het opschonen van het terrein biedt het initiatief de ruimte voor een passende, natuurvriendelijkere inrichting.

3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI bevat een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

- a. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- b. duurzaam economisch groeipotentieel;
- c. sterke en gezonde steden en regio's;
- d. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Planspecifiek

Doordat voorliggend plan naar aard en omvang beperkt is heeft het geen effecten die van nationaal belang zijn. Wel draagt het plan bij aan de ambitie van het Rijk om het landelijk gebied toekomstbestendig te ontwikkelen.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen op het gebied van een goede ruimtelijke ordening in het geding komen, kunnen krachtens de provinciale verordening of de algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 14 nationale belangen opgenomen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied raakt niet aan één van de nationale belangen zoals benoemd in het Barro en is dus ook niet van toepassing op het plangebied.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om bij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. Per 1 juli 2017 is de nieuwe Ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 - 4 Bro als volgt omschreven:

2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
3. Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
4. Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Planspecifiek

Stedelijke ontwikkeling

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt bij 12 nieuwe woningen afhankelijk van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt. De realisatie van 3 extra woningen en 2 recreatiewoningen in plaats van de nu toegestane 3 recreatiewoningen is daarmee geen stedelijke ontwikkeling. De ontwikkeling is daarmee niet aan te merken als stedelijke ontwikkeling.

Het voorgenomen plan hoeft daarmee niet nader getoetst te worden aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De meeste recente versie van de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland is in werking getreden op 1 april 2023. De Omgevingsvisie bestaat uit vier onderdelen:

1. Ruimtelijke hoofdstructuur

De ruimtelijke hoofdstructuur toont de essentie en de samenhang van verschillende ruimtelijke beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie. Het integrale kaartbeeld van de ruimtelijke hoofdstructuur is opgebouwd uit de volgende kaartbeelden:

- het dagelijks stedelijk systeem, dat bestaat uit de stedelijke agglomeratie en de daarmee via hof (hoogwaardig openbaar vervoer) verbonden regiokernen;
- de hoogstedelijke zone tussen Leiden en Dordrecht;
- het logistiek-industriële systeem van mainport, greenports langs vaarwegen en zware infrastructuur;
- de samenhang van grote landschappelijke eenheden met de stedelijke agglomeratie;
- de groene ruimte en de groenblauwe structuur;
- het bodem- en watersysteem;
- energie.

2. Ambities en sturing

De provincie wil meer vertrouwen geven aan maatschappelijke initiatieven. De provincie werkt daarom vanuit een aantal sturingsprincipes: opgavegericht, provinciaal belang en maatwerk.

De provincie heeft zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving. Deze ambities zijn geworteld in de historie, ligging en economische structuur van Zuid-Holland en zijn gekoppeld aan de strategische uitdagingen waar de regio voor staat. De provincie heeft de volgende ambities:

- naar een klimaatbestendige delta;
- naar een nieuwe economie: the next level;
- naar een levendig meerkernige metropool;
- energievernieuwing;
- best bereikbare provincie;
- gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

3. Omgevingskwaliteit

Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan: het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. De volgende onderdelen vormen de basis van de omgevingskwaliteit:

- een beschrijving van de unieke kwaliteiten van Zuid-Holland: de drie deltalandschappen, de Zuid-Hollandse steden en de strategische ligging in internationale netwerken;
- een beschrijving van de bestaande omgevingskwaliteit op basis van de leefomgevingstoets, met aandacht voor aspecten van milieukwaliteit. Hiertoe implementeert de provincie de beleidscyclus en monitor Omgevingskwaliteit;
- een nadere uitwerking van het provinciale beleid voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, op basis van de 'kwaliteitskaart' en de 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit'.

4. Beleidskeuzes

De provincie heeft in de Omgevingsvisie een overzicht gemaakt van samenhangende beleidskeuzes (zie Omgevingsvisie Zuid Holland).

Planspecifiek

1. Ruimtelijke hoofdstructuur

De ruimtelijke hoofdstructuur is voor het beoogde initiatief niet specifiek van belang gezien de aard en omvang van het initiatief.

2. Ambities en sturing

De ambities van de provincie zijn niet specifiek van toepassing voor het beoogde initiatief, maar vormen tevens geen belemmering voor de herontwikkeling.

3. Omgevingskwaliteit

Voor de beoogde ontwikkeling is de omgevingskwaliteit wel van belang. Hiervoor zullen de relevante kaartlagen van de kwaliteitskaart en de bijbehorende richtpunten nader worden omschreven.

Laag van de ondergrond

Het plangebied bevindt zich in een Rivierdeltacomplex. De gronden in het deltacomplex bestaan overwegend uit kleigronden. Dit zijn voedselrijke, draagkrachtige gronden. De deltawateren zijn onderdeel van het deltacomplex. De estuariene dynamiek is een belangrijk natuurlijk gegeven. Nauw verbonden met de deltawateren zijn de niet ingepolderde, buitendijkse kleigronden. Dit betreft de slikken, (bekade) gorzen, grienden, wilgenbossen en de uiterwaarden langs de rivieren. Het zijn natuurlijke landschappen waar ruimte is voor dynamische processen. Richtpunt voor deze ondergrond is: ontwikkelingen dragen bij aan het behoud van ruimte voor dynamische natuurlijke processen en zoet-zoutovergangen in de Deltawateren en natuurlijke buitendijkse gebieden.

Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

Het plangebied bevindt zich in een veenlandschap. De structuur in de veengebieden is sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde weteringen en andere ontginningsbasissen. Loodrecht daarop staan de verkavelingspatronen. Richtpunten voor het veenlandschap zijn:

- Bewaren diversiteit aan verkavelingspatronen. Lengtesloten zijn beeldbepalend en worden behouden.
- Ontwikkelingen houden rekening met het behoud van kenmerkende landschapselementen
- Ontwikkelingen dragen bij aan behoud van de maat en weidsheid van de poldereenheden
- Nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen de bestaande structuren/ linten en niet in de veenweidepolders.
- Nieuwe agrarische bedrijven liggen aan bestaande ruilverkavelingslinten of op een zeer goed bereikbare locatie voor zwaar verkeer. Ze vormen visuele eilanden in het veenweidelandschap door stevige, passende beplanting en een ligging op ruime afstand van elkaar.

De nieuwe bebouwing wordt geplaatst binnen de bestaande structuren en niet in de veenweidepolders. Tevens betreft de ontwikkeling de vervanging en clustering van een bestaande en nieuwe bebouwing. Geconcludeerd wordt dat het veenlandschap niet wordt aangetast met de beoogde ontwikkeling.

Laag van de beleving

Het plangebied is gelegen binnen de groene buffer, dit is een niet verstedelijkt landschap van relatief beperkte omvang tussen of grenzend aan de steden. De bufferende werking hiervan is van grote waarde. De kwaliteit "niet-verstedelijkt gebied" of luwte blijft behouden of wordt waar mogelijk versterkt. De richtpunten voor de Groene buffers zijn dat er geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden. Daarnaast dragen nieuwe ontwikkelingen bij aan de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde en de contrastkwaliteit met het stedelijk gebied. De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan beide richtpunten doordat het geen grootschalige ontwikkeling is, maar wel een bijdrage levert aan de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde in dit gebied.

Daarnaast is het plangebied gelegen in het kroonjuweel cultureel erfgoed: De Kagerplassen. In de omgevingsvisie geeft de provincie aan dat de diversiteit aan agrarische en natuurlijke landschapstypen een belangrijke kracht is van Zuid-Holland. Het overleiden ervan vraagt zorg en aandacht. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt aandacht gevraagd voor de kenmerken en waarden van de verschillende landschapstypen in de provincie. De ambities van de provincie voor de Kagerplassen zijn:

- Respect voor de samenhang tussen de onderdelen veenmeren, onregelmatig verkavelde veenweidepolders en molens;
- In stand houden van de markante hoogteverschillen tussen de veenstromen en het ingeklonken veenweidegebied;
- Bewaren van de gave blokvormige verkaveling.

Met de beoogde ontwikkeling vindt er een transformatie plaats waarbij de ruimtelijke kwaliteit aanzienlijk verbetert. Het agrarische bouwvlak zal verdwijnen. De bovenstaande ambities die door de provincie zijn geformuleerd voor de Kagerplassen worden met de voorliggende ontwikkeling gerespecteerd. De

functiewijziging van het plangebied draagt bij aan het beter benutten en opwaarderen van wat er is. Het boerenerf oogt thans rommelig, mede door de mix van gebouwen met verschillende functies. De beoogde ontwikkeling betreft een ontwikkeling die aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap en is passen bij de schaal en aard van het landschap.

4. Beleidskeuzes

De ontwikkeling sluit aan bij de beleidskeuze: Behoud en versterking ruimtelijke kwaliteit. Het ruimtelijke kwaliteitsbeleid bestaat uit de voorgenoemde lagen van de kwaliteitskaart. Daarnaast zijn er gebiedsprofielen opgesteld, gezamenlijk met decentrale overheden en andere partijen in de regio. De gebiedsprofielen hebben de status van handreiking, maar nadrukkelijk niet de status van toetsingskader.

Het plangebied valt binnen het gebiedsprofiel 'Hollands Plassengebied'. Voor elk gebiedsprofiel zijn meerdere kaarten beschikbaar. Hieronder worden alleen de voor het plangebied relevante kaarten besproken die een aanvulling vormen op de reeds genoemde aspecten van de kwaliteitskaart:

Herkenbaar waterrijk veen(weide)

Rond de Kagerplassen liggen de oudste veenontginningen van het Groene Hart (vermoedelijk 8e eeuw) gekenmerkt door grillige, blokvormige verkaveling met verspreide bebouwing en een zeer waterrijk karakter. De Boterhuispolder is het best bewaarde voorbeeld. Aan de noordzijde liggen de (door afslag vergrote) veenmeren met daarin bewoonde eilanden die vaak alleen met een pontje te bereiken zijn. In de polders liggen brede poldersloten en boezemwateren tussen dijken. In het Kagerplassengebied heeft nooit veenwinning plaatsgevonden omdat de ondergrond teveel zand bevatte. De ambitie voor dit gebied is het handhaven en versterken van het specifieke karakter van de blokverkaveling. Het voorliggende plan draagt hier aan bij door de kavel te herstructureren en kwalitatief te versterken, zo blijft de verkaveling zichtbaar en wordt het versterkt.

Water als structuurdrager

Het plangebied is gelegen aan de plassen en vaarten in het boezemstelsel. Opvallend kenmerk is de combinatie van de hoge ligging van het boezemwater ten opzichte van het lagere ommeland (met een groot hoogteverschil in de droogmakerijen en een kleiner verschil in het veengebied), het hoge waterpeil en de verre zichten over het water en omringend landschap. Het water wordt vooral in de zomer volop bevaren met zeilboten, sloepen en andere vaartuigen. Vooral rond de grote plassen zijn dan ook tal van jachthavens te vinden. De ambities voor dit gebied zijn het behouden en versterken van een voor iedereen zichtbare, toegankelijke en beleefbare waterstructuur als dragende identiteit van het gebied. De plassen en boezems vormen de functionele en ruimtelijk dragende structuur van het gebied als 'Hollandse Meren van de Randstad'. Het voorliggende plan doet geen afbreuk aan de structuur van de Zijp, het beeld vanaf de Zijp op het landschap en vice versa wordt juist verbeterd door de herstructurering van het plangebied.

Conclusie

Met de beoogde ontwikkeling zijn er geen belemmeringen vanuit de Omgevingsvisie. De ruimtelijke kwaliteit wordt niet aangetast en er wordt aangesloten bij de genoemde beleidskeuze. De beoogde ontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie en is in lijn met de provinciale ambities.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Tegelijk met de Omgevingsvisie is de Omgevingsverordening Zuid-Holland op 1 april 2023 in werking getreden. De Omgevingsverordening omvat in aanvulling op de Omgevingsvisie toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen.

Ruimtelijke kwaliteit

In artikel 6.9 lid 5 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit, kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling:

- a. *de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, waardoor de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. In dit geval is er sprake van inpassen;*
- b. *de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van aanpassen;*
- c. *de ruimtelijke ontwikkeling past niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Een dergelijke ontwikkeling wordt uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Daarin wordt behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd en wordt ook rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van transformeren.*

Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit is sprake van een vorm van inpassen (sub a), omdat de ontwikkeling zich afspeelt op het niveau van een kavel en past bij de aard en de schaal van het gebied. Met de stedenbouwkundige invulling van de beoogde nieuwbouw is zoveel mogelijk rekening gehouden met de bestaande gebiedsidentiteit. De relevante richtpunten van de kwaliteitskaart en gebiedsprofielen zijn in toelichting paragraaf 3.2.1 toegelicht. Hieruit blijkt dat het beoogde plan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart en gebiedsprofielen voldoet.

Beschermingscategorie 1 Kroonjuwelen Cultureel Erfgoed

Het plangebied is gelegen in het Kroonjuweel 'De Kagerplassen', waarvoor beschermingscategorie 1 geldt. In artikel 6.9g van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan voor een locatie binnen een Kroonjuweel in een ruimtelijke ontwikkeling kan voorzien voor zover de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft en de ontwikkeling het behoud en de versterking van het betreffende cultureel erfgoed ondersteund en overwegend meerwaarde heeft voor kwaliteiten en de gebruikswaarde ervan. In de motivering moeten de volgende kwaliteiten betrokken worden:

- a. *de herkenbaarheid van het Kroonjuweel Cultureel Erfgoed;*
- b. *de historische context van het Kroonjuweel Cultureel Erfgoed;*
- c. *de uniciteit van het Kroonjuweel Cultureel Erfgoed;*
- d. *de kwetsbaarheid van het Kroonjuweel Cultureel Erfgoed;*
- e. *de gaafheid van het Kroonjuweel Cultureel Erfgoed;*
- f. *de samenhang van de kwaliteiten van het Cultureel Erfgoed;*
- g. *de richtpunten die zijn opgesteld voor het specifieke kroonjuweel (zoals beschreven in de omgevingsvisie beleidskeuze landschap).*

De bijzondere waarde van het kroonjuweel ligt in de samenhang tussen de natuurlijke veenmeren, het unieke patroon van onregelmatig verkavelde veenweidepolders en een groot aantal molens. De kavels zijn niet lang en smal, maar blokvormig. Dit duidt op een ontginning uit de vroege middeleeuwen. Het voorliggende plangebied is ook op deze manier te beschrijven. In de huidige situatie is het kavel qua bebouwing met verschillende functies erg verrommeld. Het voorliggende plan ziet toe op de sloop van een groot deel van deze verrommelde bebouwing en de omzetting van de functie van agrarisch bedrijf naar wonen. Met het voorliggende plan worden er geen aanpassingen gedaan aan de opzet van het kavel, het kavel blijft daardoor herkenbaar en historisch juist. De nieuwe opzet van de bebouwing zorgt daarnaast voor een ruimtelijke kwaliteitsverbetering en zorgt er voor dat het perceel aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap.

Beschermingscategorie 2 Recreatiegebied

Een bestemmingsplan voor een locatie binnen recreatiegebied waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 14 in bijlage II, kan voorzien in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen voor zover:

- a. *de ontwikkeling geen beperking oplevert voor de openbare toegankelijkheid van het gebied, rekening houdend met het huidige gebruik van het gebied;*
- b. *de ontwikkeling gericht is op de vergroting van de diversiteit en de kwaliteit van het recreatiegebied en ook de recreatieve waarde van het gebied zal versterken;*
- c. *de ontwikkeling past bij de uitstraling en het recreatieve gebruik van het gebied;*
- d. *de ontwikkeling bijdraagt aan de samenhang tussen binnenstedelijke en buitenstedelijke groen- en waterstructuren;*
- e. *de ontwikkeling zo mogelijk gekoppeld wordt aan recreatie knooppunten en cultuurhistorisch erfgoed.*

In de huidige situatie zijn er reeds drie recreatiewoningen toegestaan in het plangebied, dit wordt aangepast naar twee nieuwe recreatiewoningen in een bestaand gebouw. Deze recreatiewoning woningen worden hoogwaardiger, de toegankelijk van het gebied wordt niet beperkt en de ontwikkeling past ook bij de uitstraling het recreatieve gebruik van het gebied. Het voorliggende initiatief past binnen de beschermingscategorie.

Beschermingscategorie 2 Weidevogelgebied

Het plangebied is gelegen in een 'Belangrijk weidevogelgebied', waarvoor beschermingscategorie 2 geldt. In artikel 6.9c van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan voor een locatie in het buitengebied in een ruimtelijke ontwikkeling kan voorzien, mits geen significante aantasting tot gevolg heeft van de wezenlijke kenmerken en waarden van het weidevogelgebied. In de motivering worden de volgende kwaliteiten betrokken:

- a. *de hoge weidevogeldichtheden of de potentie daarvoor;*
- b. *de factoren die de hoge weidevogeldichtheden mogelijk maken zoals het graslandgebruik, de waterhuishouding met relatief hoge grondwaterstanden, de landschapsstructuur en de rust van het gebied.*

De ontwikkeling vindt plaats op een bestaand agrarisch erf en niet in het open grasland. Daarmee zijn er geen negatieve effecten te verwachten voor het weidevogelgebied.

Beschermingscategorie 2 Groene buffers

Het plangebied is gelegen in een 'Groene buffer', waarvoor beschermingscategorie 2 geldt. In artikel 6.9d van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan voor een locatie in het buitengebied in een ruimtelijke ontwikkeling kan voorzien, voor zover dit geen grootschalige ontwikkelingen behelzen en de bufferfunctie blijkens een afdoende motivering niet onevenredig wordt verstoord. In de motivering worden de volgende kwaliteiten betrokken:

- a. *de functie van het gebied als tegenhanger van de stedelijke verdichting en stedelijke dynamiek;*
- b. *de identiteit die het gebied verleent aan de nabij gelegen stedelijke omgeving;*
- c. *de bescherming die het gebied biedt tegen grootschalige stedelijke ontwikkeling;*
- d. *de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde en de contrastkwaliteit met het stedelijk gebied.*

Met het voorliggende plan wordt geen grootschalige ontwikkeling mogelijk gemaakt. Het betreft de transformatie van een voormalig agrarisch perceel naar een woonfunctie met vier woningen en twee recreatiewoningen. Daarmee wordt er een bijdrage geleverd aan de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde van het gebied.

Beschermingscategorie 3 Buitengebied

Het plangebied is gelegen in het 'Buitengebied', waarvoor beschermingscategorie 3 geldt. In artikel 6.9a van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan voor een locatie in het buitengebied in

een ruimtelijke ontwikkeling kan voorzien, mits de openheid en het groene karakter van het landschap niet onevenredig worden aangetast. In de motivering moeten de volgende kwaliteiten betrokken worden:

- a. *de openheid en de structuur van het landschap en de vergezichten daarin;*
- b. *de relatie tussen stad en buitengebied en het onderscheid daartussen;*
- c. *het groene karakter, het type functies en de kenmerkende verschijningsvormen van het landschap;*
- d. *de herkenbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van het landschap.*

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op sloop- en nieuwbouw. Er wordt voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt daarvoor in de plaats worden twee nieuwe woningen toegevoegd en een extra woning in de bestaande boerderij. Daarnaast wordt in de bebouwing van Zijldijk 9/9a twee recreatiewoningen gerealiseerd. Daarmee zijn er verschillende aanpassingen aan de inrichting voorzien die de ruimtelijke kwaliteit, de openheid en de structuur van het landschap positief zullen beïnvloeden.

Artikel 6.20 Bescherming recreatietoervaart

Een bestemmingsplan voor gronden waarbinnen een recreatieve vaarverbinding ligt, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 12 in bijlage II, kan voorzien in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen voor zover:

- a. *de ontwikkeling geen beperking oplevert van de recreatieve bevaarbaarheid van de vaarweg rekening houdend met het huidige gebruik; of*
- b. *de ontwikkeling is gericht op verbetering en versterking van de bevaarbaarheid of de recreatieve waarden van de vaarweg.*

De voorgenomen ontwikkeling levert geen beperking op ten aanzien van de recreatieve bevaarbaarheid, de ontwikkeling draagt juist bij aan verbetering en versterking van de bevaarbaarheid en recreatieve waarde van de vaarweg. Het plan voldoet aan de gestelde eisen.

Veiligheid

Artikel 6.22 Regionale waterkeringen

1. *Een bestemmingsplan voor gronden waarop een regionale waterkering ligt als bedoeld in artikel 2.2, bestemt die waterkering als zodanig.*
2. *Een bestemmingsplan voor gronden die deel uitmaken van een beschermingszone langs een regionale waterkering, bestemt die beschermingszone als zodanig of duidt die als zodanig aan.*
3. *Voor het bepalen van de omvang van de gronden, bedoeld in het eerste lid en in het tweede lid, wordt uitgegaan van de door de beheerder van de waterkering vastgestelde legger.*
4. *Met betrekking tot de gronden waarop een regionale waterkering of een beschermingszone ligt, kan een bestemmingsplan worden vastgesteld dat een nieuwe ontwikkeling mogelijk maakt voor zover bij de verwezenlijking daarvan geen belemmeringen kunnen ontstaan voor het onderhoud, de veiligheid of de mogelijkheden voor versterking van de regionale waterkering.*
5. *Voor de beoordeling of sprake is van belemmeringen als bedoeld in het vierde lid wordt advies gevraagd aan de beheerder van de waterkering.*

Het voorliggende plan vormt voorziet in de realisatie van nieuwe bebouwing als vervanging van bestaande bebouwing. Er komen geen nieuwe belemmeringen bij zoals gesteld onder lid 4, toch zal het plan te beoordeling worden voorgelegd aan de beheerder van de waterkering.

Risico's van klimaatverandering

In artikel 6.27a van de Omgevingsverordening is opgenomen dat rekening gehouden moet worden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering, tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van:

- a. *wateroverlast door overvloedige neerslag;*
- b. *overstroming;*

- c. hitte;
- d. droogte.

De ontwikkeling houdt rekening met de risico's van klimaatverandering. Zo wordt er veel verhard oppervlak in het plangebied verwijderd, waardoor de kans op wateroverlast door overvloedige neerslag wordt verkleind. Het perceel wordt daarmee meer groen ingericht wat een gunstig effect heeft op het tegengaan van hitte. Daarbij is het plangebied gelegen in het buitengebied waar het niet te verwachten is dat zich problemen voordoen ten aanzien van hitte en droogte.

Conclusie

Gezien het voorgaande dient er geconcludeerd te worden dat er geen belemmeringen zijn voor het voorgenomen plan vanuit de Omgevingsverordening.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland

Regio Holland Rijnland is gelegen in de Randstad en bestaat uit de gemeenten Hillegom, Kaag en Braasem, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Noordwijk, Noordwijkerhout, Oegstgeest, Teylingen, Voorschoten en Zoeterwoude. Gezamenlijk geven zij hun ruimtelijke visie op de regio. In deze visie wordt gestreefd naar een regio waar het prettig wonen, werken en recreëren is en die kansen benut en bedreigingen tegengaat. De vijftien aangesloten gemeenten werken samen aan hun ambities en opgaven. Met als doel: een goede balans realiseren tussen gebiedsontwikkeling en behoud van het oorspronkelijke karakter.

In de structuurvisie zijn zeven kernbeslissingen opgenomen waarin de gemeenten hun belangrijkste keuzes weergeven. De zeven kernbeslissingen zijn:

- a. Holland Rijnland is een topwoonregio;
- b. Leiden vervult een centrumfunctie;
- c. concentratie stedelijke ontwikkeling;
- d. groene-blauwe kwaliteit staat centraal;
- e. het Groene Hart, de Bollenstreek en Duin, Horst en Weide blijven open,
- f. twee speerpunten voor economische ontwikkeling: kennis en Greenports;
- g. verbetering van de regionale bereikbaarheid.

Planspecifiek

Onderhavig initiatief betreft het opheffen van de agrarische bedrijfsfunctie en het realiseren van een woonfunctie. Hiermee wordt invulling gegeven aan de kernpunten tot concentratie van stedelijke ontwikkeling en de ambitie om als topwoonregio te fungeren. Ook wordt aandacht besteed aan de groenblauwe kwaliteit van het gebied. Op deze wijze past het initiatief binnen de ambities van de regio.

3.3.2 Woonagenda Holland Rijnland

De Woonagenda Holland Rijnland (vastgesteld op 28 juni 2023) is er om gemeenten te helpen bij het realiseren van de nieuwe woningbouwopgave en afstemming van woningbouw op de ruimtelijke ontwikkeling van de regio. In de regionale woonagenda wordt er rekening gehouden met de gewenste kwalitatieve en kwantitatieve ontwikkelingsrichting voor bestaande en gewenste woningvoorraad binnen de regio. Met als doel voldoende passende woningen te hebben voor verschillende doelgroepen. Ook een passend aanbod hebben voor de doelgroepen van het huurbeleid. Beleid voor de energietransitie en klimaatadaptatie als gevolg van bodemdaling. Verder gaat de voorkeur uit naar nieuwbouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied, georiënteerd op (hoogwaardig) openbaar vervoer.

Door het groeiend aantal huishoudens en de gestegen huizenprijzen zal de druk op de woningmarkt alleen maar verder toenemen. Er wordt daarom sterk ingezet naar het realiseren van nieuwe (betaalbare) woningen. In de regio Holland Rijnland is er namelijk een behoefte aan ca. 30.500 woningen. Hiervoor zijn vier thema's opgesteld:

1. woningbouw versnellen
2. betaalbaar wonen
3. mensen tussen wal en schip
4. langer (en weer) zelfstandig wonen

Planspecifiek

Binnen de regio is sprake van een aanzienlijk tekort aan woningen. Het voorgenomen plan maakt in totaal 4 woningen en 2 recreatiewoningen mogelijk, wat een -zij het bescheiden- bijdrage levert aan het opheffen van het woningtekort in de regio. Daarbij betreft het een herstructurering die tevens leegstand van bestaande panden en daarmee samenhangende verloedering tegen gaat.

Gelet op het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het plan in lijn is met de Woonagenda Holland Rijnland.

3.3.3 Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek

De Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek (ISG, 2009, herzien/herbevestigd in 2016) heeft betrekking op buitengebied van de gemeenten Hillegom, Katwijk, Lisse, Noordwijk, Noordwijkerhout en Teylingen. De gemeenten kiezen in de intergemeentelijke structuurvisie voor economische versterking van Greenport Duin- en Bollenstreek, met de gedachte dat een vitale Greenport niet kan zonder vitaal landschap. De uitwerking van deze ambitie is dat:

- de economische herstructurering van de Greenport centraal staat;
- de gemeenten de herstructureringsopgave zullen combineren met landschapsverbetering;
- de gemeenten verdergaande verrommeling van het landschap tegengaan;
- met het uitvoeren van de woningbouwopgave, zoals in de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek overeen is gekomen, de maximale woningbouwbijdrage van de Duin- en Bollenstreek bereikt is;
- de gemeenten het areaal aan 1e klas bollengrond van 2625 hectare duurzaam moeten handhaven, hoewel zij met het herstructureringsproces tijdelijke krimp onder nader te bepalen voorwaarden;
- primaire greenportfuncties, zoals bollencluster, vaste planten, bloemencluster en toerisme (inclusief greenportgerelateerde handel en dienstverlening), krijgen bij conflicterende ruimteclaims prioriteit boven niet primaire greenportfuncties, zoals overige landbouw en veeteelt.

Niet het totale buitengebied van de gemeente Teylingen ligt binnen het werkingsgebied van de greenportontwikkelingsmaatschappij (GOM). Volgens de ISG ligt het Kagerplassengebied buiten het werkingsgebied van de GOM. Dit betekent dat het verkopen/kopen van bouwtitels voor greenportwoningen voor het Kagerplassengebied niet aan de orde is. Ook betekent dit, dat de GOM geen herstructureringsgelden investeert in het Kagerplassengebied.

Planspecifiek

Met het voorliggende initiatief wordt het agrarisch veehouderijbedrijf beëindigd, worden agrarische- en recreatieve opstallen gesaneerd en komt het agrarisch bouwvlak te vervallen. Met dit initiatief wordt de bestaande bedrijfswoning (Zijldijk 10) en de daar tegenaan gebouwde veestal behouden en worden omgevormd naar twee burgerwoningen. Het bestaande pand Zijldijk 9 / 9a wordt behouden en hier worden twee recreatiewoningen in ondergebracht die volgens het geldende recht reeds mogelijk waren.

Ter vervanging van het slopen van diverse opstallen wordt een twee-onder-een kapwoning teruggebouwd. Er wordt meer gesloopt dan teruggebouwd, waardoor de ruimtelijke kwaliteit van deze locatie per saldo verbetert. Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit betreft één van de uitgangspunten van de ISG. Daar wordt aan voldaan. Doordat met dit initiatief bestaande verharding komt te vervallen en waterberging toeneemt, wordt bijgedragen aan beleidsuitgangspunten van de ISG in relatie tot een duurzaam en robuust watersysteem.

Dit initiatief heeft geen effect op de Greenport en 2.625 ha in stand te houden bollengrond.

Gesteld kan worden dat het initiatief in lijn is met de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Teylingen 2030

De Structuurvisie 2030 Duurzaam Bloeiend! is 25 juni 2015 door de raad van Teylingen vastgesteld en is in belangrijke mate een vertaling van de Toekomstvisie 'Vitaal en vernieuwend' uit 2008 en de Strategische visie 2040. De structuurvisie heeft als doel om een samenhangend ontwikkelingskader te bieden voor de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen op hoofdlijnen tot 2030 vanuit een duidelijke stip op de horizon: Teylingen gaat duurzaam bloeien. De kern van de visie op Teylingen in 2030 is: Teylingen bloeit duurzaam in een krachtige regio, met ruimtelijk hoogwaardige en sociaaleconomisch sterke kernen Voorhout, Sassenheim en Warmond, een vitale Greenport en aantrekkelijk plassegebied. De leidende principes voor de structuurvisie zijn:

- Teylingen kiest voor een duurzame ontwikkeling van de gemeente;
- Teylingen versterkt de ruimtelijke kwaliteit van de drie kernen en het buitengebied;
- Teylingen verbetert de sociaaleconomische vitaliteit in de drie kernen en het buitengebied;
- Teylingen zet zich in voor een vitale greenport Duin- en Bollenstreek;
- ambities en keuzes stemt de gemeente steeds zo goed mogelijk af in regionaal verband, zodat het beleid elkaar versterkt.

Het ruimtelijk beleid voor het veenweidelandschap in en rond het kaaggebied is gericht op behoud en versterking van de kenmerkende afwisseling van het waterrijke, open, ecologische, agrarische, recreatieve en cultuurhistorische waardevolle karakter. De beleidsinzet is ook gericht op het voorkomen van het verstoren van weidevolgels. Vitale landbouw die bijdraagt aan behoud en versterking van de landschappelijke kernkwaliteiten en biodiversiteit wordt gestimuleerd. Het oprichten van agrarische bedrijfsbebouwing is vanuit de beleidsinzet alleen mogelijk als deze noodzakelijk en doelmatig is voor de bedrijfsvoering van volwaardige agrarische bedrijven.

Planspecifiek

Met het beëindigen van het agrarisch bedrijf (en daarmee het verwijderen van het agrarisch bouwvlak), het verwijderen van kleine losstaande recreatie-eenheden en het saneren van overtollige bedrijfsbebouwing wordt meer gesloopt dan teruggebouwd. De nieuw op te richten twee-onder-één kapwoning sluit in vorm en plaats aan bij de in stand te houden gebouwen waardoor het boerderijerf herkenbaar blijft en in een moderne vorm (wonen) wordt behouden.

Het initiatief doet -gezien het toekomstige gebouwenensemble- recht aan het behoud van het cultuurhistorisch karakter en karakteristiek van het Hollandse veenweidegebied. Het gebied is door de provincie aangemerkt als Kroonjuweel en mag zich volgens de provincie verder ontwikkelen tot een toeristisch aantrekkelijk watersportgebied. Van de provincie Zuid-Holland is een positieve vooroverlegreactie over dit plan ontvangen.

Gesteld kan worden dat dit initiatief past binnen de Structuurvisie Teylingen 2030.

3.4.2 Woonprogramma 2020 - 2024

In het 'Woonprogramma 2020 - 2024: naar een evenwichtige woningmarkt' beschrijft de gemeente Teylingen hun visie, ambities en keuzes op het gebied van wonen voor de komende jaren. Hierin besteedt de gemeente aandacht aan de aanpak druk op de woningmarkt, de verduurzaming van het woonaanbod in de kernen en het lang zelfstandig thuis wonen. De woonvisie vormt de basis voor strategische afwegingen die de gemeente maakt op het gebied van wonen. De volgende thema's komen in het woonprogramma aan bod:

1. Aanpak druk op de woningmarkt: kansen voor starters, jongeren en ouderen;
 - a. Voldoende woningbouw;
 - b. De juiste woning bouwen;
2. Verduurzaming van het woonaanbod in de kernen;
3. Lang zelfstandig thuis wonen in alle kernen.

In de gemeente Teylingen is de druk op de woningmarkt hoog. De ambitie van de gemeente is om minimaal te voldoen aan de lokale woningbehoefte. Totaal is er in Teylingen tot 2040 behoefte voor 1.720 koopwoningen, voor met name in het middeldure en het dure segment.

Planspecifiek

Voor het beoogde plan is met name het thema Voldoende woningbouw van toepassing. Met het plan wordt voorzien in de vraag naar woningen in een groenblauwe omgeving. Als gevolg van het toevoegen van woningen kan doorstroming in de woningmarkt bewerkstelligd worden en kan worden ingespeeld op de behoefte naar woningen binnen de gemeente.

3.4.3 Welstandsnota

Het welstandsbeleid van de gemeente Teylingen is vastgelegd in de 'Welstandsnota Teylingen loketcriteria en richtlijnen 2013'. In deze nota zijn welstandscriteria opgenomen voor cultureel erfgoed en voor veel voorkomende (bescheiden) objecten, zoals aan- en bijgebouwen, gevelwijzigingen, dakkapellen, erfafscheidingen en rolluiken. Daarnaast vormt het gebiedsgerichte welstandsbeleid een belangrijke pijler van de welstandsnota. De gebiedsgerichte welstandscriteria worden gebruikt voor de kleine en middelgrote bouwplannen, die de bestaande structuur van het gebied niet wezenlijk doorbreken. Ter ondersteuning van de verschillende niveaus van welstand is een aantal gebiedsbeschrijvingen gemaakt, waarbij per gebied een aantal criteria is opgenomen.

Planspecifiek

Het plangebied maakt deel uit van het deelgebied 'Buitengebied'. Voor dit gebied geldt een 'minimaal welstandsniveau': de gemeente stelt zich wat welstand betreft zeer terughoudend op en laat veel ruimte voor particulier initiatief. In de welstandsnota is aangegeven dat bebouwing in het buitengebied een ondergeschikte rol speelt. De beoordeling van woongebouwen is vooral gericht op afwisseling en individualiteit, een zorgvuldige detaillering en traditioneel materiaal- en kleurgebruik. Bedrijfsgebouwen worden sober en zorgvuldig vormgeven met terughoudende kleuren.

In aanvulling op de 'Welstandsnota Teylingen loketcriteria en richtlijnen 2013' is voor de twee nieuwe woningen aan de noordzijde van het plangebied het 'Beeldkwaliteitsplan Zijldijk 10' opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld omdat de twee nieuwe woningen (twee onder een kapwoning) de uitstraling van een zogenaamd schuurvolume moeten krijgen (zie paragraaf 2.2). Dit volgt uit het landschapsadvies van Boss & Slabbers en is als zodanig afgesproken met de provincie Zuid Holland. Aanvullend op de reguliere welstandsnota kan de welstandsc commissie op basis van dit beeldkwaliteitsplan sturen op het beoogde uiterlijk..

Het beeldkwaliteitsplan gaat nader in op de beeldkwaliteit van de bebouwing ten aanzien van bouwmassa, positie en oriëntatie en architectuur en vormgeving. Daarnaast komen de volgende aspecten aan bod: inpassing in het landschap, materialisatie en kleurgebruik en duurzaamheid en energiezuinigheid. Het beeldkwaliteitsplan, dat als bijlagen bij de regels (bijlage 1) is gevoegd, vormt een toetsingskader voor aanvragen om omgevingsvergunningen voor de nieuwe woningen en de bijbehorende terreininrichting.

4 Milieuonderzoek

4.1 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- a. het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
- b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
- c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.- (beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- Door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- Het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- De initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

Planspecifiek

Uit een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2018:2414, 18 juli 2018) dat het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Daarbij mogen de bestaande planologische mogelijkheden worden meegewogen bij de vraag of er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject.

In de bestaande situatie is er in het plangebied een agrarisch bedrijf (veehouderij) aanwezig met een bedrijfswoning en diverse opstallen. Met het voorliggende plan wordt alle bebouwing in het plangebied gesaneerd om daarvoor in de plaats vier woningen te realiseren, één woning ter vervanging van de

bedrijfswoning en drie nieuwe woningen. De omvang aan bebouwing in het plangebied neemt daarmee af. Derhalve kan gesteld worden dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject (activiteit D11.2) of van een landinrichtingsproject (activiteit D9). Gezien het voorgaande is het Besluit m.e.r. niet van toepassing en geldt er voor het voorliggende initiatief geen m.e.r.-plicht.

4.2 Milieu

4.2.1 Bodem

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet bodembescherming. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

Bij een bestemmingswijziging is een bodemonderzoek slechts noodzakelijk, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een strenger bodemgebruik inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, is de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet relevant en is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Planspecifiek

Om aan te tonen dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater geschikt is voor het beoogde gebruik (wonen), is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Inventerra (kenmerk: 22-2049-R01AvH, d.d. 19 mei 2022, zie bijlagen bij toelichting bijlage 2).

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek dient de hypothese 'verdacht voor verontreiniging' bij de voormalige tank verworpen te worden, aangezien geen verontreinigingen met olieproducten zijn vastgesteld.

De hypothese 'verdacht voor overige verontreinigingen' is bevestigd vanwege de aangetoonde lichte tot sterke verontreinigingen in de grond. De mate van verontreiniging is dusdanig dat een nader onderzoek nodig is, om vast te stellen of er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging en daarmee saneringsnoodzaak in de zin van de Wet bodembescherming. Hiervan is sprake indien meer dan 25 m³ grond verontreinigd is met gehalten boven de interventiewaarden. De verontreinigingssituatie op basis van onderhavig onderzoek is weergegeven op de tekening in bijlage 1.2.2.

De hypothese 'verdachte locatie' voor asbest is eveneens bevestigd, aangezien zowel in de puinhoudende grond als in de puinverharding asbest is aangetoond. De asbestgehalten in de puinhoudende grond zijn lager dan de waarde van 50 mg/kgds waarboven nader onderzoek nodig is. Van de puinverharding op het noordelijk terreindeel achter de schuur G01 t/m G04 is in het mengmonster AMM04 een gehalte aangetoond van 97 mg/kgds. Er is hier formeel gesproken sprake van een asbestweg waarop het Besluit asbestwegen milieubeheer en niet de Wet bodembescherming (Wbb) van toepassing is. Omdat het gehalte hoger is dan de waarde van 50 mg/kgds dient een nader onderzoek te worden uitgevoerd. Een asbestweg is saneringsplichtig indien het gemiddeld gewogen gehalte (bepaald middels het uit te voeren nader onderzoek) hoger is dan 100 mg/kgds. In de puinverharding op het overige terrein is geen asbest aangetoond.

Geadviseerd wordt om een nader onderzoek te verrichten om de omvang (horizontaal en verticaal) van de verontreinigingen met lood en PAK in de grond in kaart te brengen, om vast te stellen of sprake is van een saneringsnoodzaak en om meer inzicht te krijgen in de saneringskosten en de mogelijke saneringsvariant(en).

Tevens wordt geadviseerd om een nader onderzoek naar asbest uit te voeren ter plaatse van het noordelijke deel van de puinverharding om na te gaan of sprake is van een saneringsplichtige asbestweg. Indien sprake is van een asbestweg is het noodzakelijk om een melding asbest te verrichten bij IL&T voordat deze wordt verwijderd.

De Wet bodembescherming maakt onderscheid tussen historische gevallen van verontreiniging die vóór 1 januari 1987 ontstaan zijn en nieuwe gevallen van verontreiniging die ná 1 januari 1987 (voor asbest geldt 1 januari 1993) ontstaan zijn. Bij historische gevallen van verontreiniging mag bij de sanering rekening gehouden worden met de functie die de bodem ter plaatse heeft (functiegericht saneren). Voor nieuwe gevallen van verontreiniging (dus ontstaan ná 1 januari 1987/1993) geldt de saneringsregeling Wet bodembescherming niet; voor deze gevallen is het zorgplichtartikel 13 Wbb van toepassing. Dit houdt in dat ongeacht de mate van bodemverontreiniging maatregelen moeten worden getroffen om de verontreiniging en de gevolgen daarvan te beperken en zoveel als mogelijk ongedaan te maken. Vooralsnog wordt er vanuit gegaan dat de aangetoonde verontreinigingen historische gevallen van verontreiniging betreffen.

Gezien de heterogeniteit van de verontreiniging met lood en PAK en de bodemopbouw (veen) zullen, alvorens nader onderzoek wordt uitgevoerd, de aanpak of de beoogde sanerende/beschermende maatregelen worden voorbesproken met het bevoegd gezag.

Na uitvoering van vervolgonderzoek en eventuele sanering en/of afdekking van de verontreiniging is het aspect bodem geen belemmering voor het voorliggende plan.

4.2.2 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet maakt onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3% bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO2) (1,2 µg/m³) een 'betekend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3% bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 woningen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.

Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Vanaf 1 januari 2015 geldt er ook een grenswaarde voor een kleinere fractie van fijn stof namelijk PM2,5. De grenswaarde voor PM2,5 bedraagt 25 µg/m³. Gezien het grote verschil tussen de grenswaarde en de achtergrondconcentratie zullen overschrijdingen van deze grenswaarde niet vaak voorkomen. Het blijkt dat als de grenswaarde voor PM10 niet wordt overschreden, er geen overschrijding van de grenswaarde voor PM2,5 zal zijn. Het is de verwachting dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide in de toekomst nog verder afneemt.

In het kader van het opstellen van een bestemmingsplan moeten er twee aspecten in beeld gebracht worden. Ten eerste of de luchtkwaliteit de nieuwe functie toelaat. Ten tweede moet bekeken worden of het plan de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' verslechtert. Indien het plan wel 'in betekende mate' bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit, is het van belang om te toetsen of de grenswaarden niet overschreden worden. Indien geen overschrijding van de grenswaarden plaatsvindt, kan het plan alsnog gerealiseerd worden.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit het realiseren van vier woningen en twee recreatiewoningen. Het project is aan te merken als een project van 'niet in betekende mate'. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM, niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is met behulp van de Atlas leefomgeving gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. De achtergrondconcentraties over 2020 fijnstof (PM10 en PM2,5) en stikstofdioxide (NO2) nabij het plangebied bedragen respectievelijk maximaal 16,1 µg/m³, 8,2 µg/m³ en 14,4 µg/m³. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de wettelijke grenswaarden van 40 µg/m³ voor fijnstof PM10 en stikstofdioxide en 25 µg/m³ voor fijnstof PM2,5.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.3 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (bij algemene maatregel van bestuur als zodanig aangewezen terrein dat vanwege de bestemming of het gebruik daarvan bijzondere bescherming tegen geluid behoeft);
- andere geluidsgevoelige gebouwen (bij algemene maatregel van bestuur als zodanig aangewezen gebouw dat vanwege de bestemming of het gebruik daarvan bijzondere bescherming tegen geluid behoeft, niet zijnde een woning).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

De meest voorkomende vorm van geluidhinder is degene die wordt veroorzaakt door het wegverkeer. Zo stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. De voorkeursgrenswaarden is de waarde die zonder meer kan worden toegestaan. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle wegen, met uitzondering van 30 km/uur wegen, op een bepaalde afstand van de geluidsgevoelige functie(s). Indien na akoestisch onderzoek blijkt dat de grenswaarden van de gevelbelasting worden overschreden dient er een ontheffing te worden verkregen via een hogere voorkeursgrenswaarde procedure. De maximale ontheffingswaarde voor nieuw te bouwen woningen in stedelijk gebied is 63 dB. Voor een buitenstedelijke weg geldt een maximale ontheffingswaarde van 53 dB.

Planspecifiek

Voor wat betreft het wegverkeer is de Zijldijk mogelijk van belang. Deze zoneplichtige weg is evenwel doodlopend voor autoverkeer. De toegangsweg tot het agrarische ensemble Zijldijk 8, 9 en 10 is eveneens doodlopend voor autoverkeer. De Zijldijk heeft een uiterst geringe verkeersintensiteit, waarvoor geen akoestisch onderzoek nodig is. De nieuwe woningen/recreatiewoningen liggen buiten de wettelijke onderzoekszones van andere wegen in de omgeving, zoals de Leidseweg. Ook zijn er geen spoorwegen in de omgeving van het plangebied gelegen. Derhalve is een akoestisch onderzoek niet nodig.

Gezien het voorgaande dient geconcludeerd te worden dat het plan uitvoerbaar is voor het aspect geluid.

4.2.4 Milieuzonering

Het aspect milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook

landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van reeds aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komt te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

Planspecifiek

Het voorgenomen plan betreft het toevoegen van een gevoelige bestemming, namelijk woningen. Daarom is aan de hand van de feitelijke situatie ter plaatse en het bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen' bepaald welke milieubelastende activiteiten in de omgeving mogelijk zijn.

Zijldijk 8, Veehouderij Lakevelder boerderij Boterhuispolder

Op het naastgelegen perceel is een agrarisch bedrijf gevestigd. Het betreft een kleinschalige duurzame fokkerij van oud-Hollandse Lakenvelder runderen. Het vlees wordt verkocht in de eigen vleeswinkel. In het voorliggende geval gaat het met name om het aspect geur. Voor dit aspect wordt verwezen naar toelichting paragraaf 4.2.5 Geur.

Voor wat betreft de overige aspecten kan gemeld worden dat er feitelijk geen sprake is van een nieuwe situatie. Ook binnen het geldende bestemmingsplan is in het pand Zijldijk 9 ter plaatse reeds een recreatiewoning toegestaan. Op grond daarvan kan gesteld worden dat het aangrenzende agrarische bedrijf niet belemmerd wordt in de bedrijfsvoering. Voor wat betreft het aspect geluid kan gemeld worden dat bij de transportbewegingen van het bedrijf, in het kader van het Activiteitenbesluit, ook rekening dient te houden met de aanwezige (recreatie-)woningen. Het gaat overigens over een relatief beperkt aantal transportbewegingen over de Zijldijk, zodanig dat sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat passend bij deze agrarische omgeving.

Conclusie

Gezien het voorgaande belemmeren milieubelastende activiteiten een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woningen/recreatiewoningen niet en worden milieubelastende activiteiten niet belemmerd in hun mogelijkheden. Geconcludeerd wordt dat het aspect milieuzonering geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.5 Geur

Sinds 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) van kracht. In deze wet is bepaald wat geuroverlast is en in hoeverre sprake mag zijn van geuroverlast bij geurgevoelige objecten. In het kader van de realisatie van de burgerwoningen is sprake van het toevoegen van geurgevoelige objecten (GGO). Om te

bepalen of het woon- en leefklimaat acceptabel is én of veehouderijen worden belemmerd, is het aspect geur nader beschouwd.

Normaal gesproken gelden voor dieren met een geuremissiefactor maximale waarden voor geurbelasting. Maar ten opzichte van sommige geurgevoelige objecten gelden voor dieren met geuremissiefactoren toch minimum afstanden, in plaats van maximale waarden voor geurbelasting.

De afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld (zoals bij een grondgebonden veehouderij het geval is), en een geurgevoelig object, zoals een burgerwoning bedraagt:

- ten minste 100 m indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 m indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Bij het onderscheid binnen de bebouwde kom/buiten de bebouwde kom gaat het om de ligging van het geurgevoelige object. Of de veehouderij binnen (of buiten) de bebouwde kom ligt, maakt niet uit.

Planspecifiek

Zoals in de voorgaande paragraaf is aangegeven is aangrenzend aan de zuidzijde van het plangebied, op Zijldijk 8, een agrarisch bedrijf gelegen. Het betreft Lakenvelder Boerderij Boterhuispolder, een kleinschalige duurzame fokkerij van oud-Hollandse Lakenvelder runderen. In het voorliggende geval is het aspect geur ten gevolge van dit bedrijf relevant. Op de veehouderij worden dieren zonder een vastgestelde geuremissie en dieren met een vastgestelde geuremissie gehouden, hiervoor gelden geurafstanden respectievelijk geurnormen.

Voor de realisatie van nieuwe geurgevoelige objecten nabij de veehouderij Zijldijk 8 moet aan twee voorwaarden worden voldaan;

1. een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd voor de nieuwe geurgevoelige objecten
2. geen van de bestaande veehouderijen wordt onevenredig in zijn belangen geschaad.

Er is een geuronderzoek, met geurberekening uitgevoerd, om inzicht te geven in deze twee voorwaarden. Het geuronderzoek is uitgevoerd door De Milieuadviseur (kenmerk: 23094, d.d. 12 maart 2024, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 5).

Woon- en leefklimaat

Nieuwe woningen kunnen niet binnen 50 meter (afstandsnorm) van een emissiepunt worden gebouwd van stallen waarin dieren zonder vastgestelde geuremissie worden gehouden. In de onderstaande tabel staan de toetsen geurafstand en de afstand van de nieuwe woningen tot de veehouderij weergegeven.

Overzicht van de geurafstanden van Zijldijk 10		
Geurgevoelig object	Afstandsnorm uit de Wgv	Afstand van het stal tot nieuwe GGO in meters
Zijldijk 9/ga (recreatiewoningen)	--(niet geurgevoelig)	14
Zijldijk 10 (2 woningen)	50	27
2 nieuwe woningen	50	50

Overzichten van nieuwe geurgevoelige objecten (bron De Milieuadviseur, 12 maart 2024)

De beoogde recreatiewoningen in het pand Zijldijk 9 en 9A worden niet permanent bewoond en worden alleen gebruikt in weekend en vakantieperioden. Er is hierbij geen sprake van een geurgevoelig object (GGO). Deze recreatiewoningen zijn ook niet geurgevoelig op grond van de Wgv.

De twee woningen in het pand Zijldijk 10 liggen binnen de afstandsnorm van 50 meter uit de Wgv. Hier wordt niet voldaan aan de geurafstand van 50 meter uit de Wgv. Echter door middel van een gemeentelijke geurverordening kan de afstandsnorm worden verkleind naar 25 meter. Na het vaststellen van

gemeentelijke geurverordening met een kleinere geurafstand van 25 meter is de realisatie van de twee woningen in het pand Zijldijk 10 mogelijk.

De voorgrondbelasting is berekend met het model V-Stacks Vergunning. Op basis van de berekende voorgrondbelasting is het leefklimaat bepaald. In de onderstaande tabel worden de voorgrondbelastingen en de bijbehorende leefklimaat weergegeven.

Voorgrondbelastingen in de huidige situatie			
Waarneempunten	Voorgrondbelasting in ouE/m ³	Geurnorm uit de Wgv	Milieukwaliteit
1 (recreatiewoning)	2,9	--(niet geurgevoelig)	redelijk goed
2 (recreatiewoning)	2,4	--(niet geurgevoelig)	redelijk goed
3 (nieuwe woningen nr. 10)	2,5	8,0	redelijk goed
4 (nieuwe woningen nr. 10)	1,7	8,0	goed
5 (2 nieuwe woningen)	1,9	8,0	goed
6 (2 nieuwe woningen)	1,6	8,0	goed

Voorgrondbelastingen afkomstig van Zijldijk 8 (bron De Milieuadviseur, 12 maart 2024)

Uit het onderzoek naar de voorgrondbelasting blijkt dat deze maximaal 2,9 ouE/m³ bedraagt bij de nieuwe woningen. De milieukwaliteit is redelijk goed, op basis van de optredende voorgrondbelasting. De norm van 8,0 ouE/m³ uit de Wgv wordt niet overschreden bij de nieuwe woningen.

Op basis van de Wgv en het gemeentelijke geurbeleid kan worden gesteld dat bij de nieuwe geurgevoelige objecten een redelijk goed woon- en leefklimaat wordt gegarandeerd. Wel moet voor de realisatie van de nieuwe woningen een gemeentelijke geurverordening worden vastgesteld waarmee de afstandsnorm wordt verkleind tot 25 meter.

Om een passende situatie te realiseren kan er afgeweken worden van de voorgeschreven afstanden uit de Wgv. Dit kan doormiddel van een gemeentelijke geurverordening, waarin wordt onderbouwd waarom de geurafstand kan worden verkleind. Gelijktijdig met dit bestemmingsplan zal er ook een gemeentelijke geurverordening worden vastgesteld waarin dit is onderbouwd. Deze geurverordening is ook opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan.

Rechten van bestaande veehouderij

Ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming moet worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad. In de directe nabijheid van het plangebied ligt de veehouderij Zijldijk 8. De realisering van onderhavig plan, na het vaststellen van een gemeentelijk geurbeleid, heeft geen gevolgen voor de huidige bedrijfsvoering van dit boerderij Zijldijk 8.

De geuremissie van de vleesstieren van de veehouderij Zijldijk 8 kan ten opzichte van de huidige situatie nog groeien met $(8,0/2,9=)$ 275% voordat de voorgrondbelasting hoger is dan de norm van 8,0 ouE/m³. Door de realisering van het initiatief wordt de veehouderij Zijldijk 8 vanuit geur niet in zijn uitbreidingsmogelijkheden beperkt.

In zoverre staat de aanwezigheid van de veehouderij de voorgenomen wijziging van het planologisch regime niet in de weg.

Geurverordening Zijldijk 8, Warmond

Zoals uit het geuronderzoek blijkt dient er een geurverordening te worden vastgesteld. Door De Milieuadviseur is de 'Geurverordening Zijldijk 8, Warmond' opgesteld. Deze is als bijlagen bij toelichting bijlage 6 bijgevoegd. Met de geurverordening wordt bepaald dat wordt afgeweken van de afstandsnormen uit het Activiteitenbesluit voor de afstand tussen een veehouderij, waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, en een geurgevoelige object.

Op grond van artikel 4, eerste lid onder b van de Wet geurhinder en veehouderij kan bij gemeentelijke verordening worden afgeweken van de afstandsnorm van 50 meter tot een afstand van minimaal 25 meter. Uit het geuronderzoek dat is uitgevoerd in het kader van de ontwikkeling op het perceel Zijldijk 10, Warmond blijkt dat de geurafstand kan worden verkleind naar 25 meter.

Conclusie

Gezien het voorgaande en met de vaststelling van de geurverordening, vormt het aspect geur geen belemmering voor het voorliggende plan.

4.2.6 Externe veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10⁻⁶ contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10⁻⁵ contour.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeradvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld

vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen zijn er de afgelopen jaren verschillende ontwikkelingen geweest. Zo is er een nieuw Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en een Structuurvisiebuisleidingen. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen. Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd. Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Die begrenzing was er tot nu toe niet. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden.

Indien een bestemmingsplan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld. Hierbij moet rekening worden gehouden met de personen die a) in dat gebied reeds aanwezig zijn, b) in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan redelijkerwijs te verwachten zijn en c) de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan betrekking heeft.

Planspecifiek

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is bepaald dat woningen kwetsbare objecten zijn. Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen, buisleidingen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn is de risicokaart geraadpleegd. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van deze kaart:



Uitsnede risicokaart, plangebied rood omkaderd (bron: risicokaart.nl)

Transport gevaarlijke stoffen

De locatie ligt op een afstand van circa 3,2 kilometer van rijksweg A4. Vanwege het transport van toxische vloeistoffen van categorie LT3 heeft de A4 een invloedsgebied van meer dan 4 kilometer. Dit houdt in dat bij een incident met toxische stoffen op de A4 een giftige gaswolk kan ontstaan die de locatie kan bereiken. Bij een calamiteit met een giftige gaswolk zijn geen bijzondere voorzieningen nodig om de omvang van een ramp te beperken en om de aanwezige personen veiligheid te bieden. Het sluiten van ramen, deuren en ventilatieroosters, en zoveel mogelijk uitschakelen van ventilatiesystemen na alarmering door de sirene van de Veiligheidsregio of bericht van NLAlert, is daarvoor voldoende. Hiervoor is ook een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Gelet op de afstand tot de A4 heeft het plan ook geen effect op de hoogte van het groepsrisico of op andere externe veiligheidsaspecten zoals bereikbaarheid, zelfredzaamheid of de capaciteit van hulpverleningsdiensten.

Inrichtingen

Uit de risicokaart blijkt ook dat het plangebied niet is gelegen in de nabijheid van risicovolle inrichtingen.

Buisleidingen

Uit de risicokaart komt naar voren dat in of nabij het plangebied geen buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn gelegen.

Conclusie

Gezien het voorgaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Luchthavenindelingbesluit

Gemeenten die (deels) liggen binnen het beperkingengebied rondom Schiphol moeten rekening houden met beperkingen die worden gesteld aan het ruimtegebruik. Deze beperkingen staan in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (Lib). De regels moeten door gemeenten in acht worden genomen bij de totstandkoming van bestemmingsplannen en bij het beoordelen van aanvragen om een omgevingsvergunning.

Planspecifiek

Een deel van de gemeente Teylingen is gelegen binnen een van de gebieden zoals aangemerkt volgens het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol (LIB). Het plangebied ligt buiten deze gebieden. Derhalve is het LIB niet van toepassing voor het voorliggende plan.

4.4 Waterhuishouding

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21e eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning.

Nationaal Water Programma

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Water Programma vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Water Programma geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2022-2027 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Water Programma richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2022-2027 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Beleid hoogheemraadschap van Rijnland

Waterbeheerplan

Het algemeen bestuur van Rijnland heeft in 2022 het Waterbeheerprogramma 'Water wijst de weg' (WBP6) vastgesteld, voor de periode 2022 tot en met 2028. WBP6 gaat er van uit dat goed waterbeheer van levensbelang is om in Rijnland te kunnen wonen, werken en genieten, overal en voor iedereen. Daarom is de boodschap: alleen samen kunnen we onze leefomgeving gezonder en duurzamer maken. Hoe het hoogheemraad van Rijnland dat aanpakt en wat de plannen zijn voor de komende zes jaar presenteert Rijnland in WBP6.

Keur en Uitvoeringsregels

Op grond van de Waterwet is het hoogheemraadschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. Denk hierbij aan handelingen in of nabij:

- waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden);
- watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken);
- andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen);
- de bodem van kwelgevoelige gebieden.

Maar ook aan:

- het onttrekken en lozen van grondwater;
- het aanbrengen van verhard oppervlak.

De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningsplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. In de Uitvoeringsregels die bij de Keur horen is dit nader uitgewerkt.

Hemelwater

Indien een toename van het verhard oppervlak plaatsvindt, dient de initiatiefnemer een verhard oppervlak ter grootte van minimaal 15 % van het nieuw aan te leggen verhard oppervlak te reserveren voor extra open water (bij een toename aan verhard oppervlak vanaf 500 m² tot 5.000 m²). Ook voor een toename aan verhard oppervlak groter dan 5.000 m² geldt er een watercompensatieplicht. Het nieuwe open water moet aangesloten worden op het bestaande watersysteem. Uitgangspunt is dat de aanleg van verhard oppervlak geen negatieve gevolgen mag hebben op het watersysteem.

In overleg met het hoogheemraadschap is het mogelijk om de compensatie-eis voor verhard oppervlak te verminderen door alternatieve maatregelen toe te passen.

Riolering en afkoppelen

Voor zover het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het van belang dat er met het hoogheemraadschap afstemming plaatsvindt over het omgaan met afvalwater en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid gaat het hoogheemraadschap uit van een voorkeursvolgorde voor de omgang met deze waterstromen. Deze houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijvoorbeeld door het toepassen van niet uitlopende bouwmaterialen en het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en chemische onkruidbestrijding. Vervolgens is het streven vuil water te scheiden van schoon water, bijvoorbeeld door het afkoppelen van hemelwaterafvoeren van gemengde rioolstelsels. De laatste stap in de voorkeursvolgorde is het zuiveren van het afvalwater. De doelmatigheid daarvan wordt vergroot door het scheiden van de schone en de vuile stromen.

De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP), waarin de uiteindelijke afweging wordt gemaakt en waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

Zorgplicht en preventieve maatregelen voor hemelwater

Voor de verwerking van hemelwater wijst het hoogheemraadschap op de zorgplicht en op het nemen van preventieve maatregelen. Het verdient aanbeveling daar waar mogelijk aandacht te besteden aan maatregelen bij de bron. Preventie heeft de voorkeur boven 'end-of-pipe' maatregelen. Uitgangspunt is dat het te lozen hemelwater geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater mag veroorzaken en emissie van vervuilende stoffen op het oppervlaktewater waar mogelijk wordt voorkomen door bijvoorbeeld:

- duurzaam bouwen;
- het toepassen berm- of bodempassage;
- toezicht en controle tijdens de aanlegfase en handhaving tijdens de beheerfase ter voorkoming van verkeerde aansluitingen;
- het regenwaterriool uit te voeren met (straat)kolken voorzien van extra zand- slibvang of zakputten (putten met verdiepte bodem) op tactische plekken in het stelsel;
- adequaat beheer van straatoppervlak, straatkolken en zakputten (straatvegen en kolken/putten zuigen);
- het toepassen van duurzaam onkruidbeheer;
- de bewoners, gebruikers en beheerders voor te lichten over de werking van de riolering en een juist gebruik hiervan;
- het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en repareren en chemische onkruidbestrijding.

Daar waar ondanks de zorgplicht en de preventieve maatregelen het te lozen hemelwater naar verwachting een aanmerkelijk negatief effect heeft op de oppervlaktewaterkwaliteit, kan in overleg tussen gemeente en waterschap gekozen worden voor aanvullende voorzieningen, een verbeterd gescheiden stelsel of - als laatste keus - aansluiten op het gemengde stelsel. Ook kan de gemeente in overleg met het hoogheemraadschap kiezen voor een generieke 'end-of-pipe' aanpak. Deze keuze moet dan expliciet gemaakt worden in het GRP.

De Blauwe Lens

De gevolgen, kansen en oplossingen van klimaatverandering voor het beheergebied van het hoogheemraadschap van Rijnland zijn onderzocht en de resultaten daarvan zijn gepresenteerd in het rapport 'De Blauw Lens'. Uit dit rapport blijkt dat het gebied en watersysteem veerkrachtiger en flexibeler moet worden. Er zijn enkele richtinggevende principes geformuleerd aan de hand van de uitkomsten: Het watersysteem als ordenende kracht in ruimtelijke ontwikkeling. Op lange termijn is water niet alleen ordenend, maar ook transformerend. Hieruit kan geconcludeerd worden dat het noodzaak is om water sturend te maken.

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. In de voorliggende waterparagraaf worden de uitkomsten van een eventueel overleg opgenomen.

Planspecifiek

Verhard oppervlak

Het plangebied is thans grotendeels verhard/bebouwd. In de nieuwe situatie zal de hoeveelheid verhard oppervlak afnemen. Er wordt circa 765 m² aan bebouwing verwijderd en circa 2.255 m² aan verharding. Daarvoor in de plaats worden slechts twee nieuwe woningen gebouwd. Daarnaast neemt de hoeveelheid oppervlaktewater, een bestaande sloot, niet af. Er wordt vervolgens zelfs een nieuwe sloot aangelegd, waarbij twee doodlopende sloten met elkaar worden verbonden; deze sloot is ook op de verbeelding opgenomen. Derhalve is er geen watercompensatie vereist.

Waterafvoer

De bebouwing dient te voldoen aan het beleid van het hoogheemraadschap van Rijnland over de afvoer van hemelwater en vuilwater. Dit houdt in dat het hemelwater gescheiden afgevoerd wordt en het vuilwater via het riool afgevoerd wordt. De voordelen van het gescheiden afvoeren van hemelwater zijn:

- de riolering wordt ontlast waardoor minder overstorten van ongezuiverd rioolwater optreden;
- de zuivering krijgt minder schoon water te verwerken waardoor het zuiveringsrendement verbetert;
- schoon hemelwater wordt geloosd in het gebied waar het valt, zodat er in droge tijden geen gebiedsvreemd water ingelaten hoeft te worden.

Voor de woningen geldt dat het hemelwater gescheiden afgevoerd wordt en het afval water wordt aangesloten op de bestaande riolering. Hiermee wordt voldaan aan het beleid van het hoogheemraadschap van Rijnland.

Waterkeringen

Het plangebied is deels gelegen in een waterkering. Hier wordt de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' gehanteerd.

Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn voor het aspect water.

4.5 Verkeer en parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied.

4.5.1 Verkeer

Conform de Parkeernota Teylingen 2014 wordt bij het bepalen van de verkeersgeneratie uitgegaan van 'Buitengebied' en 'matig stedelijk gebied', waarbij verwezen wordt naar CROW-publicatie 317. Tegenwoordig dient uitgegaan te worden CROW-publicatie 381. In het voorgenomen plan worden 4 geschakelde woningen en twee recreatiewoningen mogelijk gemaakt. In de navolgende tabel is de verkeersgeneratie van het plan weergegeven, waarbij voor de recreatiewoningen uitgegaan wordt van 'huur, appartement, duur'. Tevens wordt het gemiddelde van de norm gehanteerd.

Functie CROW-publicatie 381	Kencijfer (aantal voertuigbewegingen per etmaal per eenheid)	Aantal eenheden	Verkeersgeneratie (aantal voertuigbewegingen per etmaal per eenheid)
koop, huis, twee onder een kap	7,8	4	31,2
recreatiewoning	6,0	2	12
<i>totaal</i>			43,2

Uit de tabel blijkt dat de verkeersgeneratie als gevolg van het plan circa 44 voertuigbewegingen per etmaal bedraagt. Hierbij is het belangrijk om mee te nemen dat er in de voormalige situatie van het agrarische bedrijf sprake was van een zekere verkeersaantrekkende werking, met ook zwaar transport. Dat onderdeel komt nu blijvend te vervallen. Dat geldt ook voor het verkeer in verband met de recreatiebootjes van derden in de Zijp.

Er wordt dan ook van uit gegaan dat de verkeersgeneratie van de beoogde wooneenheden en recreatiewoningen opgevangen kan worden binnen de bestaande verkeersstructuur, in de vorm van het Zijldijk.

4.5.2 Parkeren

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte worden de autoparkeernormen uit de Parkeernota Teylingen 2014 toegepast. Volgens dezelfde systematiek als onder 'Verkeer' is gehanteerd 'buitengebied' en 'matig stedelijk' is de parkeerbehoefte van het plan in de navolgende tabel uiteengezet.

Functie Teylingen 2014	Parkeernota Parkeernorm (aantal parkeerplaatsen per eenheid)	Aantal eenheden	Parkeerbehoefte (aantal parkeerplaatsen)
woningen	1,8 per woning	4 woning	7,2
recreatiewoning	1,9	2 woningen	3,8
<i>totaal</i>			11

In de toekomstige situatie is de parkeerbehoefte 11 parkeerplaatsen. Er is voldoende ruimte om de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren, dit is ook weergegeven in toelichting paragraaf 2.2. Daarmee is het voorgenomen plan uitvoerbaar voor het aspect parkeren.

Gelijk aan het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan parkeren Teylingen' (vastgesteld op 28 juni 2018) is in de planregels een bepaling voor parkeren opgenomen, waarin wordt verwezen naar het gemeentelijke parkeerbeleid. De verplichting tot het realiseren en in stand houden van voldoende parkeerplaatsen is hiermee geborgd in de planregels.

4.6 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is per 1 januari 2017 de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de tabellen 1, 2 en 3 waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten getoetst worden aan de Wet natuurbescherming. Voor de ontwikkeling dient verantwoord te worden dat het plan geen schade aan beschermde soorten en of gebieden oplevert. De ontwikkeling gaat betreft de sloop van enkele opstallen en een gewijzigde inrichting van het plangebied. Om deze redenen is er een quickscan ecologie uitgevoerd door Blom Ecologie (d.d. 21 maart 2022, revisie 15 november 2023) zie bijlagen bij toelichting bijlage 3.

De quickscan richt zich op de nu voorziene werkzaamheden: het slopen van de veestal en enkele schuren en graaf- en bouwwerkzaamheden voor het verbinden van twee sloten, de realisatie van de beoogde nieuwbouw en de terreinafwerking. De panden Zijldijk 10 en Zijldijk 9 zijn hierbij buiten beschouwing gelaten, ervan uitgaande dat daaraan geen werkzaamheden worden verricht die een negatieve invloed kunnen hebben op beschermde soorten. Mocht dat op termijn wel aan de orde zijn, bijvoorbeeld als besloten wordt om het dak te vernieuwen, dan zal daarvoor ecologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied. Ondanks dat het initiatief buiten een Natura 2000-gebied is gelegen, kunnen er nog steeds effecten optreden. Voor een aantal effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) geldt dat de afstand tot de omliggende Natura 2000-gebieden per definitie te groot is om te resulteren in negatieve effecten. Verder ligt de planlocatie in een Kroonjuweel cultureel erfgoed, echter geniet dit gebied in dit kader geen bescherming.

De planlocatie maakt geen deel uit van een beschermd gebied beschermingscategorie 1 (Natuurnetwerk Nederland en beschermd grasland in de Bollenstreek), maar wel van beschermingscategorie 2 (Belangrijk weidevogelgebied en Groene buffer). Een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 2 kan niet voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling die leidt tot het transformeren van de bestaande gebiedsidentiteit. Met de beoogde ontwikkeling, binnen de begrenzing van een bestaand agrarisch bouwblok, is er geen sprake van een transformatie van de bestaande gebiedsidentiteit. Er zijn geen karakteristieke landschapselementen aanwezig op de planlocatie die weggenomen worden ten gevolge van de beoogde ingreep. Verder wordt het geheel zorgvuldig ingepast en worden geen mogelijkheden geboden voor bijbehorende bouwwerken, veelal ook niet vergunningvrij.

Gelet op de aard van de werkzaamheden en de beoogde situatie is geen sprake van werking op omliggende Natura 2000-gebieden of provinciaal aangewezen beschermde gebieden.

Stikstofdepositie

Gezien er sprake is van een grote afstand (8 km) tussen het plangebied en het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Meijendel & Berkheide' en er sprake is van een ontwikkeling van beperkte omvang wordt op voorhand uitgesloten dat er sprake is van een verhoging van de stikstofdepositie in stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden binnen Natura 2000-gebieden. In de quickscan wordt om die reden aangegeven dat een berekening middels de AERIUS-Calculator achterwege kan blijven.

Soortenbescherming

De planlocatie heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. Wel zijn tijdens het veldbezoek huismussen waargenomen op en onder het dak van de zuidelijk gelegen woning. Er zijn echter thans geen werkzaamheden beoogd aan deze woning. Wanneer in de toekomst werkzaamheden beoogd zijn, dient er aanvullend onderzoek naar huismussen uitgevoerd te worden. Verder is de planlocatie mogelijk geschikt leefgebied voor soorten welke niet beschermd zijn (behoudens de algemene zorgplicht) en/of waarvoor een vrijstelling geldt. Voor broedvogels geldt dat de nesten van alle soorten beschermd zijn tijdens het broedseizoen. Hierbij wordt opgemerkt dat voor het broedseizoen geen vaste periode geldt en dat voor aanvang van de werkzaamheden altijd moet zijn vastgesteld dat geen broedende vogels aanwezig zijn.

Houtopstanden

Op de planlocatie zijn geen kapwerkzaamheden voorzien. Een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming is niet van toepassing.

Conclusie

De beoogde sloop van meerdere bijgebouwen en de bouw van twee woningen is uitvoerbaar in het kader van de Wet natuurbescherming. De beoogde ruimtelijke ingreep leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent soortenbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming.

Te treffen maatregelen

Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van zoogdieren, kolonisatie door rugstreeppadden en algemene broedvogels (in het kader van algemene zorgplicht). Bovendien heeft het plangebied mogelijk een functie voor algemene soorten, met name haas, mol en veldmuis. Hiervoor geldt een provinciale vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Voor deze soorten dienen de onderstaande maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen:

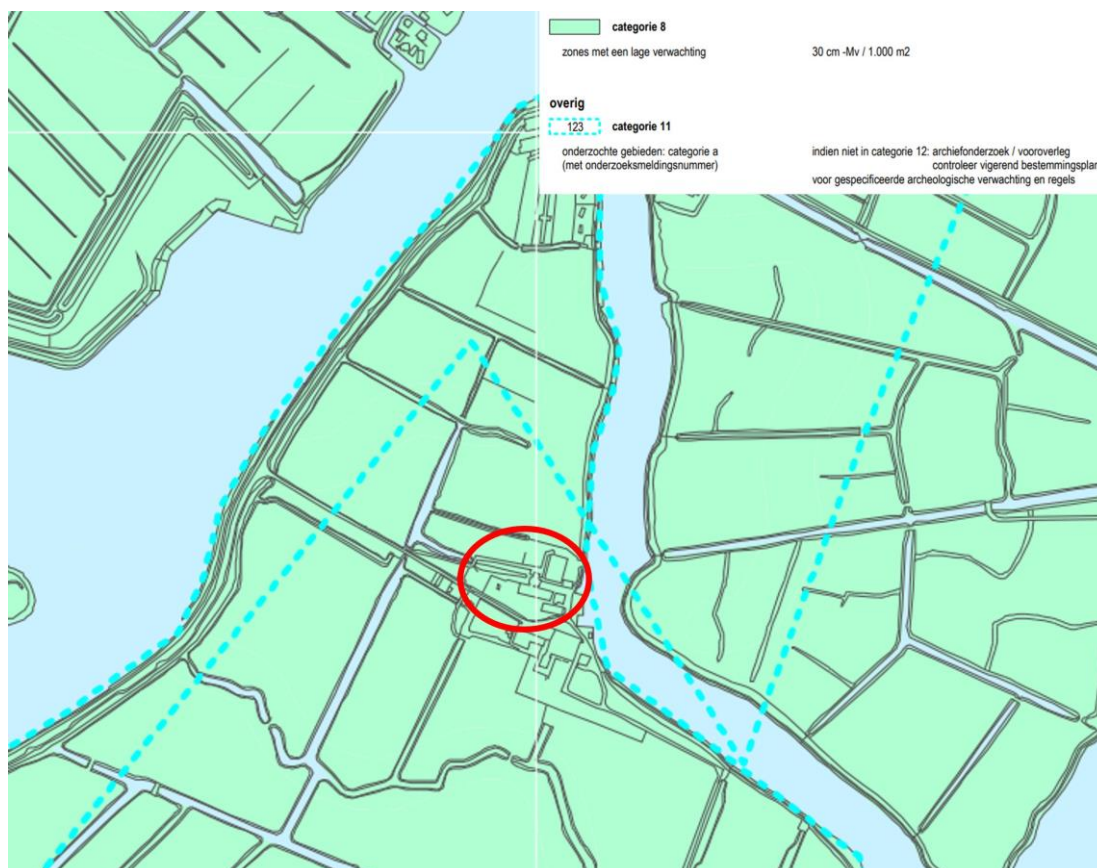
- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (algemene zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Eventueel aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) voorafgaand aan de werkzaamheden gefaseerd verwijderen. Dit om grondgebonden dieren de kans te bieden zelfstandig de planlocatie te verlaten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- Om negatieve effecten van het verbinden van twee sloten voor vissen te voorkomen dienen de te verbinden sloten worden afgezet met damwandplaten, alvorens deze met elkaar worden verbonden.
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel). Na de beoogde ontwikkeling mag er geen lichtuitstraling richting de Zijp plaatsvinden.
- Voor rugstreeppad dient het terrein gedurende de ontwikkeling ongeschikt gehouden te worden (bijv. aanbrengen puinbed, voorkomen ontstaan puinhopen, egaliseren terrein e.d.). Zie voor meer instructies bijlage 2 van de quickscan.
- De kap- en sloopwerkzaamheden opstarten of uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels met in het bijzonder de huismus en torenvalk (indicatief medio maart t/m eind augustus) en de vorstperiode en voor aanvang van de werkzaamheden altijd vast te stellen dat er geen broedende vogels aanwezig zijn. Als dit niet mogelijk is dienen de nestlocaties ruim voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt of ontoegankelijk gemaakt te worden, e.e.a. op aanwijzing van een ter zake deskundige. Als werkzaamheden worden uitgevoerd die mogelijk resulteren in het wegnemen of verstoren van broedgevallen dient voor aanvang door een ter zake deskundige gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn.

4.7 Archeologie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden totdat de Omgevingswet in werking treedt. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Onder andere de Monumentenwet is hierin opgegaan. Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Artikel 5.10 lid 1 van de Erfgoedwet stelt namelijk: 'Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister'.

Planspecifiek

Op de archeologische verwachtings(waarden)kaart en beleidskaart van de gemeenten Katwijk, Noordwijk, Noordwijkerhout, Lisse, Teylingen en Hillegom zijn de archeologische verwachtingswaarden van het grondgebied van deze gemeenten weergegeven. De navolgende afbeelding geeft een uitsnede van deze kaart weer.



Uitsnede archeologische verwachtings(waarden)kaart en beleidskaart (globaal plangebied is rood omkaderd)

De gronden in het plangebied zijn aangeduid als 'categorie 8'. Voor 'categorie 8' geldt een lage archeologische verwachting. Deze verwachtingswaarde zijn ook opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Het perceel is in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen, 1e herziening' voorzien van een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 8'. Op basis daarvan is archeologisch onderzoek vereist als het gaat om het bouwen groter dan 1.000 m² en dieper dan 30 centimeter.

Het voorgenomen plan betreft de realisatie van twee woningen met een totale oppervlakte van maximaal ca. 270 m². Dat is ver beneden de vrijstellingsmaat van 1.000 m². Bovendien worden de nieuw te realiseren woningen deels ter plaatse van de huidige veestal gebouwd, waar de ondergrond al geroerd is. Het is daarom niet te verwachten dat zich hier nog archeologische waarden bevinden.

De overige (recreatie-)woningen worden gerealiseerd binnen bestaande bouwwerken, hierdoor vindt er geen bodemverstoring plaats. Eventuele toevalsvondsten dienen te worden gemeld bij gemeente Teylingen.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het initiatief. Wel wordt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 8' opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

4.8 Cultuurhistorie

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Ruimtelijke plannen zijn een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van ruimtelijke plannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden.

Op 17 december 2020 heeft de gemeenteraad van de gemeente Teylingen het 'Paraplubestemmingsplan Beelbepalende objecten Teylingen en wijzigen gebruik Oude Herenweg 17 / 17a Voorhout' vastgesteld. Hierin worden 74 beeldebepalende panden en objecten, zoals aangegeven in de vastgestelde 'Visie Erfgoed Teylingen', bestemd en beschermd. Uitgangspunt van de regeling is dat het slopen van beeldebepalende panden zonder dat daar een cultuurhistorisch oordeel van de gemeente over is gegeven, niet mogelijk is.

Planspecifiek

In het plangebied zijn geen rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten aanwezig. Ook zijn er geen beeldebepalende panden, zoals bedoeld in het 'Paraplubestemmingsplan Beelbepalende objecten Teylingen en wijzigen gebruik Oude Herenweg 17 / 17a Voorhout' aanwezig.

Er zijn wel cultuurhistorisch waardevolle landschapselementen aanwezig in of nabij het plangebied. Het plangebied valt volgens een provinciaal aanduiding in kroonjuweel cultureel erfgoed De Kagerplassen. In toelichting paragraaf 3.2 wordt dit nader toegelicht en kan er geconcludeerd worden dat de ontwikkeling bijdraagt aan het behoud en versterken van dit gebied.

Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen zijn voor het voorgenomen plan vanuit het aspect cultuurhistorie.

4.9 Duurzaamheid

Het Rijk sluit aan bij de Europese doelstelling om te komen tot een 20 % reductie van de CO₂-uitstoot in 2020 ten opzichte van 1990. In 2020 dient verder de bijdrage van duurzame energie 14 % van het totale energieverbruik te zijn. De gebouwde omgeving is goed voor 30 % van het totale energieverbruik in Nederland, heeft een groot besparingspotentieel en kan daardoor een belangrijke bijdrage leveren aan het realiseren van de bovengenoemde doelstellingen, ook op de langere termijn.

Nederland in 2050 vrij van aardgas

Op 7 december 2016 is de energieagenda gepubliceerd door minister Kamp. De agenda schetst het beleid na 2023 dat moet leiden tot een vrijwel CO₂-neutrale economie in Nederland in 2050. De agenda beschrijft de overgang naar een gasloze maatschappij. Verwarming van huizen en kantoren zal worden overgenomen door duurzame energiebronnen en koken zal in de toekomst uitsluitend nog elektrisch gebeuren.

De Wet Voortgang Energietransitie (Wet VET) schrijft voor dat nieuwbouw per 1 juli 2018 gasloos uitgevoerd dient te worden.

Energie (BENG)

De rijksoverheid stimuleert duurzaam bouwen vooral op het aspect energie. Sinds 1995 worden in het Bouwbesluit eisen gesteld ten aanzien van de energiezuinigheid van een gebouw. Tot 31 december 2020 wordt de energie-efficiëntie uitgedrukt in de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Vanaf 1 januari 2021 moeten alle gebouwen voldoen aan de eisen van Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Die eisen vervangen de EPC en zijn dus ook van toepassing op het nieuwbouwinitiatief in het voorliggende bestemmingsplan. Om aan de eisen te voldoen kan gebruik gemaakt worden van een warmtepomp, zonnecollector en PV-panelen.

Gemeentelijk beleid

Raadsprogramma 2022-2026 Samen maken we Teylingen

In het raadsprogramma heeft de gemeente Teylingen aangegeven voor de opgave te staan om in 2050 klimaatbestendig en klimaatneutraal te zijn en dat de opgave tot verduurzaming een opgave voor iedereen in de gemeente is.

Plan duurzame ontwikkeling Teylingen 2020 - 2024

De afgelopen jaren is er in de gemeente Teylingen gewerkt aan de hand van het Uitvoeringsprogramma Duurzaamheidsagenda 2016-2018. Het nieuwe Plan duurzame ontwikkeling 2020-2024 borduurt hierop voort. In dit plan wordt het Kader Duurzame gebiedsontwikkeling aangehaald. Integrale en duurzame gebiedsontwikkeling gericht op een schone, veilige, groene en duurzame leefomgeving voor iedereen. De gemeente geeft via dit kader uitvoering aan de Structuurvisie Teylingen 2030, de op te stellen Omgevingsvisie Teylingen en de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport.

In dit kader worden voor alle projecten concrete duurzaamheidsafspraken gemaakt zodat deze niet voor ieder project ad hoc worden bepaald. Voor nieuwbouwwoningen zijn er gebouweisen en eisen voor de inrichting van de openbare ruimte opgesteld.

De gemeente Teylingen vindt duurzaam bouwen belangrijk. Duurzaam bouwen is bouwen met zo min mogelijk negatieve effecten op het milieu en de menselijke gezondheid, gedurende de hele levensloop van het bouwwerk. Teylingen streeft ernaar bij elk bouwplan de schade aan het milieu en de mens op korte en lange termijn zoveel mogelijk te beperken. Zij wil daarmee de kwaliteit en duurzaamheid van de ontwikkelingen op een zo hoog mogelijk niveau brengen. Alle huidige en toekomstige ontwikkelingen zullen daar aan bij moeten dragen. Dit betekent dat per project een zo hoog mogelijk haalbaar niveau na te streven, waarmee een bijdrage wordt geleverd aan de ambities van de gemeente. Toekomstige ontwikkelingen groot en klein moeten het liefst energie neutraal of zelfs energie leverend zijn. Dit gaat verder dan de wettelijke BENG eisen.

De gemeente Teylingen ambieert tevens ook een hoge GPR-score voor nieuwbouw ontwikkelingen. Voor de borging en het inzichtelijk maken van duurzaamheid in nieuwbouwplannen heet de gemeente het instrument De Gemeentelijke Praktijk Richtlijn Gebouw (GPR-Gebouw) beschikbaar. Het doel van dit instrument is om duurzaam en energiezuinig bouwen meetbaar te maken. Er wordt aan de gemeente geadviseerd om de initiatiefnemer bij ontwikkelingen een GPR gebouw berekening te laten uitvoeren. Hiermee is meteen aan de wettelijke eis van de Milieuprestatie Gebouw (MPG)-berekening voldaan (vanaf 1 januari 2018 ook gekwantificeerd).

Planspecifiek

Het streven is om te voldoen aan de duurzaamheidsambities van de gemeente Teylingen. De gemeente wil de energiestaat van zowel bestaande bouw als nieuwbouw verbeteren en hierbij samenwerken met maatschappelijke partijen. Bij het voorgenomen plan worden er diverse maatregelen op het gebied van duurzaamheid getroffen. Voor de sloop van de aanwezige opstallen wordt aandacht besteed aan de mogelijkheden om duurzaam te slopen, zoals het eventueel hergebruiken of recyclen van de grondstoffen die zich daar voor lenen en de wijze van sloop. Voor wat betreft de bouw van de nieuwe woningen zal voldaan worden aan de geldende BENG-eisen. De nieuwe invullingen bieden volop kansen voor het toepassen en verbeteren van duurzaamheidsmaatregelen, zo zullen de nieuwe woningen worden voorzien van warmtepompen, zonnecollectoren en zonnepanelen. Tevens is het voornemen om zo duurzaam mogelijk te gaan bouwen met duurzame materialen en energiezuinige werktuigen. Middels een anterieure overeenkomst is vastgelegd dat het initiatief zal voldoen aan de GPR-norm zoals vastgelegd in het duurzaamheidsbeleid van de gemeente.

Gesteld kan worden dat het initiatief passend is binnen de ambities ten aanzien van duurzaamheid.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten weer die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

5.2 Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, etc. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootchalige Basiskaart en/of kadastrale kaart).

5.3 Planregels

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk II geeft de bestemmingsregels. Hoofdstuk III geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. In dit derde hoofdstuk kunnen belangrijke algemene bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in hoofdstuk II. Ten slotte regelt hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen.

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de SVBP 2012 gebruikt. In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. In het tweede hoofdstuk, de Bestemmingsregels, staan de verschillende bestemming op alfabetische volgorde. Ook dit hoofdstuk kent een standaardopbouw:

- bestemmingsomschrijving (in elk bestemmingsplan);
- bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- nadere eisen (bestemmingsplanafhankelijk);
- afwijken van de bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- specifieke gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bestemmingsplanafhankelijk).

5.4 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende (dubbel)bestemmingen:

Agrarisch - Grondgebonden veehouderij - waardevolle graslanden

De gronden binnen het plangebied die niet voor het wonen e.d. worden gebruikt, zijn voorzien van de bestemming 'Agrarisch - Grondgebonden veehouderij - waardevolle graslanden'. De bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn ontleend aan het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen, 1e herziening', maar wel afgestemd op de voorliggende situatie.

Tuin

De gronden met de bestemming 'Tuin' zijn bestemd voor tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, parkeervoorzieningen, toegangswegen, perceelontsluitingen, erkers ten behoeve van het wonen, luifel ter plaatse van entree van hoofdgebouwen en nutsvoorzieningen. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd in de vorm van 1 m hoge erfscheidingen.

Er is verder een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het realiseren en in stand houden van een haag op de noordelijke grens naar het agrarische gebied, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - haag'. Het gaat om een gebiedseigen haag met een hoogte van ten minste 0,5 m en ten hoogste 1 m. Parkeervoorzieningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein'.

Voorts zijn gronden voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - openheid', waarbij geregeld is dat vergunningsvrije bouwwerken niet zijn toegestaan, door aan te geven dat deze gronden niet worden aangemerkt als erf zoals bedoeld in artikel 1 bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht.

Verkeer

De ontsluitingswegen binnen het plangebied zijn voorzien van de bestemming 'Verkeer'. Er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd.

Water

De gronden met de bestemming 'Water' zijn bestemd voor water ten behoeve van de waterhuishouding, verkeer en recreatie te water, ondergeschikt groen, oeverbeschoeiingen, duikers en steigers en bruggen ten behoeve van langzaam verkeer en/of bestemmingsverkeer. Tevens is de algemeen geldende mogelijkheid voor evenementen, zoals bedoeld in de Algemeen Plaatselijke Verordening Teylingen, opgenomen. Er zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde ten dienste van de bestemming toegelaten. Tevens is een regeling voor steigers voor pleziervaartuigen opgenomen, met een maximum aantal van 6 steigers.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen daaronder begrepen aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, tuinen en water. Er zijn recreatiewoningen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning'. Het toegestane aantal woningen en recreatiewoningen is aangeduid op de verbeelding. De maximum goot- en bouwhoogten zijn eveneens aangegeven op de verbeelding.

Verder is voor de nieuw te bouwen woningen de figuur 'gevellijn' opgenomen, waarbij bepaald is dat het hoofdgebouw met de voorgevel in deze 'gevellijn' moet worden gebouwd. Tevens is opgenomen dat burgemeester en wethouders nader eisen kunnen stellen aan de gevelindeling, het materiaal- en kleurgebruik en de detaillering van nieuwbouwwoningen.

Bebouwing is uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. Hierbij is een bepaling opgenomen voor de gronden buiten de bouwvlakken. Deze zijn voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - openheid', waarbij geregeld is dat deze gronden niet worden aangemerkt als erf zoals bedoeld in artikel 1 bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht, waarmee vergunningsvrije bouwwerken hier niet zijn toegestaan. Verder gelden de in de gemeente gebruikelijke gebruiksmogelijkheden voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

In de Specifieke gebruiksregels is een 'Voorwaardelijke verplichting beeldkwaliteit' opgenomen voor de twee nieuwe woningen aan de noordzijde van het plangebied. Daarbij is bepaald dat het oprichten van bouwwerken en het gebruik van gronden en bouwwerken hier uitsluitend is toegestaan indien uitvoering wordt gegeven aan de beeldkwaliteitscriteria van het 'Beeldkwaliteitsplan Zijldijk 10'. Dat beeldkwaliteitsplan is als bijlage 1 bij de regels gevoegd.

Tevens is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor een mechanisch ventilatiesysteem bij nieuwe woningen/recreatiewoningen.

Ook is in de Algemene gebruiksregels geregeld dat het niet is toegestaan om recreatiewoningen permanent te bewonen of permanent te laten bewonen.

Waarde - Archeologie 8

Voor het gehele plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 8' opgenomen. De gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden. De regeling is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen, 1e herziening'.

Waterstaat - Waterkering

De gronden aan de zijde van de Zijp hebben de dubbelbestemming 'Waterstaat - waterkering'. de begrenzing is overeenkomstig de Keur.

Algemene regels

Binnen de Algemene regels zijn onder ander regels opgenomen met betrekking tot parkeren en laden en lossen. De regeling is ontleend aan het 'Paraplubestemmingsplan parkeren Teylingen'.

6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient, op grond van artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van een ruimtelijk plan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

Dit bestemmingsplan heeft gelet op artikel 6.2.1 van het Bro betrekking op een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan. Er worden immers woningen gebouwd.

De gemeente zal ten behoeve van het project met de initiatiefnemer een overeenkomst afsluiten. In deze overeenkomst wordt de betaling van de eventuele tegemoetkoming in de planschade, die het nieuwe planologische kader kan veroorzaken, geregeld.

De overige kosten worden op basis van de plankostenscan op de initiatiefnemer verhaald. Het bestemmingsplan is hierdoor financieel uitvoerbaar.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Een ontwerp bestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens de dag na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.2 Participatie

De directe burens zijn de afgelopen jaren steeds geïnformeerd over het onderhavige initiatief. Daaruit kwamen geen bezwaren naar voren.

Op 9 december 2023 heeft initiatiefnemer opnieuw gesproken met de buurman. Dat ging onder andere over de (ontwerp-)geurverordening. Er is daarbij gesproken over de geurafstand (50 meter) en de mogelijkheid om de geurafstand te verkleinen naar 25 meter met een geurverordening. Er is ook gewezen op de mogelijkheid om dit aspect nader te bespreken met de gemeente. De situatie was voor hem duidelijk en hij kijkt positief naar het initiatief.

7.3 Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg

Op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerpbestemmingsplan voor vooroverleg toegezonden aan diverse overleginstanties. Er zijn binnen de gestelde termijn, vanaf 16 oktober 2023 tot 15 november 2023, reacties binnengekomen van Veiligheidsregio Hollands Midden, hoogheemraadschap van Rijnland, GGD Hollands Midden en provincie Zuid-Holland.

De ingekomen vooroverlegreacties zijn in de 'Nota vooroverlegreacties voorontwerpbestemmingsplan Zijldijk 10 Warmond' samengevat en van een reactie voorzien. Tevens wordt ingegaan op het advies van Omgevingsdienst West-Holland. Deze nota vooroverlegreacties is als bijlagen bij toelichting bijlage 4 opgenomen. De benodigde aanpassingen zijn verwerkt in het (ontwerp-)bestemmingsplan.

7.4 Verslag zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf vrijdag 29 december 2023 tot en met donderdag 8 februari 2024 ter inzage gelegen, gelijktijdig met de ontwerpgeurverordening 'Zijldijk 8, Warmond'. Er zijn geen zienswijzen ingediend.